

**BADAN KOORDINASI PENANAMAN MODAL
DEPUTI PENGEMBANGAN IKLIM PENANAMAN MODAL
DIREKTORAT PENGEMBANGAN POTENSI DAERAH**

POTENSI DAN PELUANG INVESTASI KABUPATEN SAMOSIR



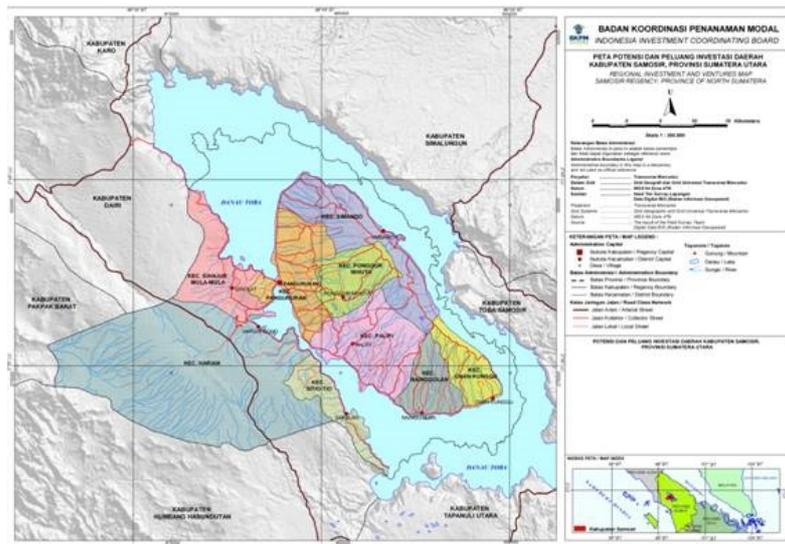
I. GAMBARAN UMUM DAERAH

Kabupaten Samosir terletak pada posisi geografis antara 2^o21'38" dan 2^o49'48" Lintang Utara, dan antara 98^o24'00" dan 99^o01'48" Bujur Timur, dengan ketinggian antara 904 meter dan 2.157 meter di atas permukaan laut.

Kabupaten Samosir diapit oleh 7 Kabupaten sebagai batas-batas wilayah yaitu :

- Sebelah Utara : Kabupaten Karo dan Kabupaten Simalungun
- Sebelah Selatan : Kabupaten Tapanuli Utara dan Kabupaten Humbang Hasundutan
- Sebelah Barat : Kabupaten Dairi dan Kabupaten Pakpak Barat
- Sebelah Timur : Kabupaten Toba Samosir

Luas wilayahnya ± 2.069,05 km², terdiri dari luas daratan ± 1.444,25 km² (69,80%), yaitu seluruh Pulau Samosir yang dikelilingi oleh Danau Toba dan sebahagian wilayah daratan Pulau Sumatera, dan luas wilayah danau ± 624,80 km² (30,20%). Luas wilayah tersebut dibagi dalam 9 kecamatan 128 desa dan 6 kelurahan.



Gambar 1. Peta Administrasi Wilayah Kabupaten Samosir

Kabupaten Samosir terletak pada wilayah dataran tinggi, dengan topografi tanah yang beraneka ragam yaitu datar, landai, miring dan terjal. Struktur tanahnya labil dan berada pada wilayah gempa tektonik dan vulkanik. Komposisi tanah didominasi tanah diatomea, tufa toba, pasir bercampur tanah liat dan kapur.

Daerah Kabupaten Samosir tergolong daerah beriklim tropis basah dengan suhu berkisar antara 17^oC - 29^oC dan rata-rata kelembaban udara sebesar 85,04%.

II. KEPENDUDUKAN DAN TENAGA KERJA

Berdasarkan angka proyeksi penduduk pertengahan tahun 2012, jumlah penduduk Kabupaten Samosir adalah 121.594 jiwa, terdiri dari 60.384 penduduk laki-laki (49,66%) dan 61.210 penduduk perempuan (50,34%), dengan rasio jenis kelamin sebesar 98,65 dan angka kepadatan penduduk mencapai 84,19 jiwa/km². Sementara itu jumlah rumah tangga adalah 29.775 rumah tangga dengan rata-rata penduduk tiap rumah tangga sebesar 4,08 jiwa/rumah tangga.

Berdasarkan Survei Angkatan Kerja Nasional (SAKERNAS) yang dilaksanakan pada bulan Agustus 2012, angkatan kerja yang tersedia di Kabupaten Samosir adalah sebanyak 70.248 orang atau 89,44 % dari seluruh penduduk berusia 15 tahun ke atas, dimana angkatan kerja yang bekerja adalah 69.326 orang dan yang menganggur adalah 922 orang.

Latar belakang pendidikan penduduk Kabupaten Samosir yang bekerja pada tahun 2012 adalah tidak/belum tamat SD sebanyak 23.951 orang (34,55 %), tidak/belum pernah sekolah 20.704 orang (29,86 %), SD 15.568 orang (22,46%), SLTP 4.740 orang (6,84 %), Diploma I/II/III/Akademi/Universitas 2.361 orang (3,41%), dan SLTA 2.002 orang (2,89%).

III. PEREKONOMIAN

Nilai Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Samosir tahun 2012 adalah sebesar Rp. 2.019,69 milyar dengan laju pertumbuhan selama tahun 2011-2012 adalah 10,04 %, dan nilai PDRB atas dasar harga konstan tahun adalah sebesar Rp. 1.189,69 milyar dengan laju pertumbuhan selama tahun 2011-2012 adalah 6,07%.

Pembentukan PDRB atas dasar harga Konstan tahun 2000 Kabupaten Samosir tahun 2012 masih didominasi oleh sektor pertanian dengan nilai mencapai Rp. 805,33 milyar (67,69%), yang diikuti oleh sektor jasa-jasa Rp. 219,69 milyar (18,47%), dan sektor perdagangan, hotel dan restoran Rp. 104,64 milyar (8,80%), sementara sektor-sektor yang lain masing-masing hanya memberikan peranan kurang dari 3%.

PDRB perkapita penduduk Kabupaten Samosir atas dasar harga berlaku tahun 2012 adalah Rp. 16,61 juta, mengalami peningkatan sebesar 9,30 % bila dibandingkan dengan tahun 2011, sementara PDRB perkapita atas dasar harga konstan 2000, yang merupakan pendapatan per kapita riil dimana pengaruh kenaikan harga (inflasi) telah diabaikan adalah Rp. 9,78 juta, mengalami peningkatan, sebesar 5,35 % bila dibandingkan dengan tahun 2011.

IV. SARANA DAN PRASARANA

Jalan sebagai pendukung sarana transportasi darat cukup tersedia di Kabupaten Samosir. Panjang jalan di Kabupaten Samosir pada tahun 2012 adalah 804,37 kilometer, yaitu

jalan negara sepanjang 32,00 kilometer yang seluruh permukaannya adalah hotmix dengan kondisi masih baik, jalan provinsi sepanjang 156,35 kilometer dimana 86,75 kilometer diantaranya adalah jalan aspal dan 69,60 kilometer jalan aspal dan jalan kabupaten sepanjang 616,22 kilometer dimana 11,55 kilometer diantaranya adalah jalan hotmix, 519,63 kilometer jalan aspal, 62,69 kilometer jalan kerikil dan 22,15 kilometer jalan tanah.

Pada tahun 2012, sarana angkutan umum yang memiliki izin trayek di Kabupaten Samosir adalah 1 perusahaan Bus Angkutan Umum Antar Kabupaten/Kota Antar Provinsi (AKAP) dengan armada bus sebanyak 2 unit, 3 perusahaan angkutan umum Antar Kota dalam kabupaten/kota Dalam Provinsi (AKDP) dengan armada bus sebanyak 53 unit, 7 perusahaan angkutan umum antar pedesaan/kecamatan dalam kabupaten dengan armada bus sebanyak 207 unit, dan 7 perusahaan becak bermotor dengan armada becak sebanyak 258 unit. Jumlah sarana angkutan darat diatas belum termasuk usaha penyewaan mobil dan sepeda motor yang tidak memiliki izin yang biasa melayani wisatawan yang mengunjungi Samosir.

Kabupaten Samosir dengan kondisi geografis yang sebagian besar di kelilingi Danau Toba maka memerlukan prasarana angkutan danau. Untuk mendukung perekonomian, kepariwisataan, dan aktifitas sehari-hari masyarakat di Kabupaten Samosir melalui transportasi danau pada tahun 2012, terdapat 28 pelabuhan dermaga danau, yaitu di Kecamatan Simanindo 6 dermaga, Palipi 6 dermaga, Pangururan 5 dermaga, Onanrunggu 4 dermaga, Nainggolan 3 Dermaga, Siotio 2 dermaga, serta Sianjur Mulamula 1 dermaga dan Harian 1 dermaga.

Sarana angkutan penyeberangan danau yang ada di Kabupaten Samosir pada tahun 2012 adalah sebanyak 899 unit, terdiri dari sampan (solu) tidak bermotor sebanyak 552 unit, sampan (solu) bermotor sebanyak 164 unit, kapal bermotor 173 unit, *speed boat* 5 unit, kapal ferri 4 unit, dan kapal wisata 1 unit.

Penyediaan Air bersih di kabupaten Samosir dilayani oleh PDAM Tirtanadi Cabang Samosir. Berdasarkan data dari PDAM Tirtanadi Cabang Samosir, pelanggan air bersih di Kabupaten Samosir selama tahun 2010-2012 cenderung meningkat, yaitu dari 1.209 pelanggan pada tahun 2010 menjadi 2.811 pelanggan pada tahun 2012, atau mengalami pertumbuhan rata-rata sebesar 11,12 % per tahun.

Pada saat ini jaringan layanan PDAM Tirtanadi Cabang Samosir baru melayani pelanggan di Kecamatan Pangururan yang merupakan Ibu Kota Kabupaten Samosir. Kecamatan di luar Kabupaten Samosir masih mengusahakan sendiri untuk menyediakan air bersih dengan membuat sumur bagi penduduk dan sumur bor air tanah oleh sektor Pariwisata.

Sistem kelistrikan Kabupaten Samosir terintegrasi dengan sistem kelistrikan di Provinsi Sumatera Utara. Kondisi kelistrikan di Kabupaten Samosir akan tergambar dari kondisi

kelistrikan Provinsi Sumatera Utara. Produksi listrik yang dihasilkan oleh PT. PLN (Persero) Ranting Pangururan setiap tahun tiap naik pada tahun 2012 produksi listrik yang dihasilkan sebesar 30.358.852 Kwh.

Untuk melayani masyarakat dan pemerintah dibidang jasa pos, di Kabupaten Samosir terdapat 5 unit Kantor Pos yaitu di Kecamatan Harian, Nainggolan, Palipi, Pangururan, dan Simanindo masing-masing 1 unit. Di Kabupaten Samosir sebagian besar sudah dilayani oleh jaringan telpon seluler yang dilayani oleh 26 tower telpon seluler. Sebagian daerah Kabupaten Samosir juga telah tersambung dengan jaringan telpon yang dilayani oleh PT. Telkom Indonesia.

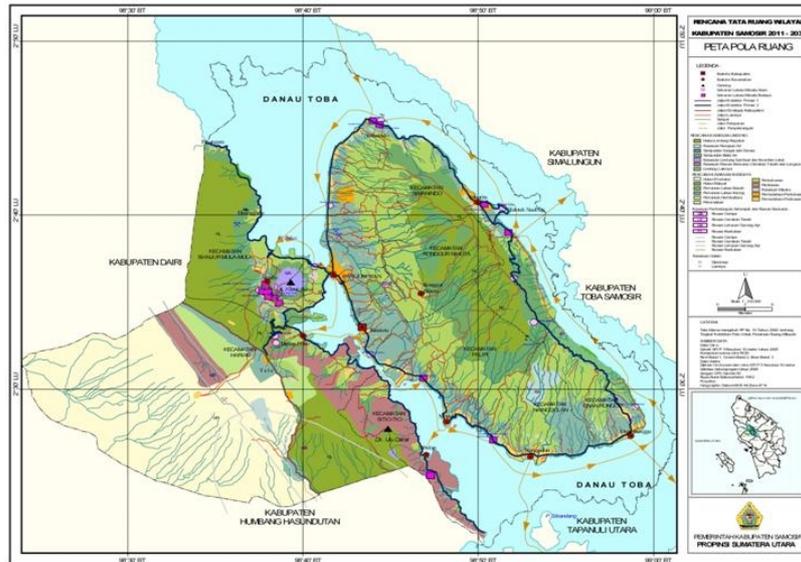
Untuk membantu dan memperlancar kegiatan ekonomi dan investor terutama yang menyangkut keuangan peranan bank sangat penting. Untuk melayani kegiatan perbankan, pada tahun 2012 terdapat 10 kantor perbankan dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) di Kabupaten Samosir, yaitu terdiri dari 5 unit kantor bank pemerintah yaitu Bank Rakyat Indonesia, 3 unit kantor bank pemerintah daerah yang Bank Sumatera Utara, dan 2 unit kantor Bank Perkreditan Rakyat (BPR).

Di Samosir telah terdapat sarana kesehatan untuk mendukung kesehatan tenaga kerja dan masyarakat di Kabupaten ini. Pada saat ini terdapat 2 unit rumah sakit, 11 unit puskesmas dan 40 puskesmas pembantu. Untuk mendukung fasilitas kesehatan tersebut juga tersedia Apotek sebanyak 3 unit dan 11 unit toko obat.

V. POLA RUANG WILAYAH

Rencana pola ruang wilayah kabupaten Samosir merupakan rencana distribusi peruntukan ruang dalam wilayah kabupaten yang meliputi rencana peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan fungsi budidaya. Rencana peruntukan kawasan lindung merupakan kawasan yang tidak dapat dimanfaatkan untuk kegiatan ekonomi. Rencana kawasan budidaya merupakan kawasan yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan ekonomi dan investasi. Secara umum rencana pola ruang wilayah kabupaten Samosir dapat dilihat pada Gambar 2.

POTENSI DAN PELUANG INVESTASI KABUPATEN SAMOSIR



Gambar 2. Peta Pola Ruang Kabupaten Samosir

Rencana penggunaan lahan kawasan budidaya dapat dilihat pada di Kabupaten Samosir secara jelas dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1.

Rencana Penggunaan Lahan Kawasan Budidaya

Kawasan Pertanian	KECAMATAN								
	Sianjur Mulamula	Harian	Sitiotio	Sima-nindo	Pangu-ruran	Ronggur Nihuta	Palipi	Naing-golan	Onan-runggu
Pertanian	814,136	2.015,15	196,127	1.305,74	5.249,10	49,338	3.299,60	1.951,66	1.695,27
Perkebunan	1.575,29	1.191,94	488,774	4.784,54	3.955,47	2.650,03	5.181,44	2.779,55	5.587,65
Peternakan		85,642		577,633		92,509	102,112	216,808	247,789
Perikanan (KJA)*				0,48	5,828		20,641		1,789
Perikanan Darat	6,486	3,468	3,075						
Agropolitan		2.982,11							
Kawasan Non Pertanian									
Perkotaan		96,524		363,952	814,179				49,974
Pedesaan	344,376	180,754	100,929	357,796	613,504	98,929	726,067	641,302	475,187
Kawasan Wisata	158,701	1,192		123,786	96,574	1,908	17,059	6,995	51,704
Kawasan Galian		10,297			60,82		10,016		10,237
Agroforest	3.068,28	789,982	281,805	3.469,66	128,82	868,836	1.151,14	229,266	90,515

POTENSI DAN PELUANG INVESTASI KABUPATEN SAMOSIR

Kawasan Pertanian	KECAMATAN								
	Sianjur Mulamula	Harian	Sitiotio	Sima- nindo	Pangu- ruran	Ronggur Nihuta	Palipi	Naing- golan	Onan- runggu
Hutan Produksi		33.950,09							
TOTAL	5.967,26	41.301,09	1.070,11	10.983,58	10.924,29	9.701,55	10.508,10	5.825,59	5.210,12

VI. POTENSI INVESTASI

a. Potensi Pertanian

Tanaman Pangan dan Hortikultura

Tanaman pangan dan hortikultura yang paling banyak diusahakan oleh petani di Kabupaten Samosir adalah Padi, Jagung, Ubi Kayu, Ubi Jalar, Kentang dan Bawang Merah. Data luas lahan dan produksi pada Tabel 2 terlihat produksi tanaman pangan dan hortikultura di kabupaten ini tidak terlalu besar untuk memasok bahan baku untuk skala industri besar. Dari uraian tersebut komoditi tanaman pangan dan hortikultura tidak memiliki potensi investasi untuk menciptakan potensi investasi untuk skala usaha besar.

Tabel 2.

Luas dan produksi tanaman pangan dan hortikultura Tahun 2012

No	Komoditi	Luas Lahan (Ha)	Produksi (Ton)
1.	Padi	8 891	44 558
2.	Jagung	1 299	6 099
3.	Ubi Kayu	225	7 992
4.	Ubi Jalar	203	4 461
5.	Kentang	639	338,18
6.	Bawang Merah	211	1 316,00

Perkebunan

Tanaman perkebunan yang paling banyak diusahakan oleh masyarakat kabupaten Samosir adalah Kopi, Kemiri, Kakao, Cengkeh dan Aren. Dara luas lahan dan produksi yang dapat dilihat pada Tabel 4. terlihat komoditi produksi perkebunan yang dihasilkan tidak terlalu besar untuk memasok bahan baku untuk industry pengolahan skala besar. Oleh karena itu maka potensi perkebunan yang ada tidak memiliki potensi untuk menciptakan potensi investasi skala besar. Walaupun demikian kabupaten ini memiliki komdoiti kopi yang menjadi

ciri khas dari kabupaten ini dan juga memiliki potensi lahan untuk pengembangan kopi. Kopi sebagai komoditi khas dan tersedianya lahan yang cukup besar maka Kabupaten ini memiliki potensi investasi untuk investasi kebun kopi yang terintegrasi dengan industri pengolahannya.

Tabel 4.

Luas dan produksi Komoditi Perkebunan

No	Komoditi	Luas Lahan (Ha)	Produksi (Ton)
1.	Kopi	4.306,90	2 831,07
2.	Kemiri	309,90	262,29
3.	Kakao	254,10	67,90
4.	Cengkeh	113,80	16,56
5.	Aren	191,00	65,59

b. Potensi Peternakan

Peternakan yang ada di Kabupaten Samosir terdapat pada seluruh kecamatan yang terdiri dari ternak besar dan kecil. Ternak besar terdiri dari sapi, kerbau dan kuda. Sedangkan ternak kecil lebih didominasi oleh kambing dan babi. Ternak unggas terdiri dari ayam buras dan itik. Dari populasi peternakan besar dan kecil di kabupaten Samosir belum menunjukkan adalah potensi pengembangan usaha skala besar untuk sektor ini. Maka Kabupaten Samosir tidak memiliki potensi investasi skala besar untuk sektor peternakan.

Tabel 5.

Populasi Peternakan Besar dan Kecil Tahun 2012

No	Komoditi	Populasi (Ekor)
1.	Sapi	2.141
2.	Kerbau	27.812
3.	Kuda	395
4.	Babi	44.465
5.	Kambing	9.850
6.	Ayam Buras	83.141
7.	Itik	13.529

c. Potensi Perikanan

Jenis kegiatan perikanan yang terdapat di Kabupaten Manggarai Barat perikanan budidaya dan perikanan tangkap pada perairan umum. Sektor perikanan yang dominan di kabupaten ini adalah perikanan yang berasal dari Danau Toba. Data pada tabel 6 terlihat produksi yang dihasilkan dari perikanan budidaya dan perikanan tangkap tidak terlalu besar. Jenis ikan yang dihasilkan sebagian besar adalah ikan nila dan ikan mas yang pada saat ini belum termasuk pada ikan yang menjadi bahan baku industri pengolahan ikan dalam skala besar. Berdasarkan data produksi dan jenis ikan yang dihasilkan maka sektor ini tidak memiliki potensi untuk potensi investasi dalam usaha besar.

Tabel 6.

Produksi Perikanan Budidaya dan Tangkap Tahun 2012

No	Komoditi	Luas Lahan Budidaya	Produksi
1.	Perikanan Budidaya Kolam	37,0 ha	949,27
2.	Perikanan Budidaya Jaring Apung	892 Unit	24.477,86
3	Perikanan Tangkap Danau		11 990,81
4.	Perikanan Tangkap Sungai		139,72

d. Potensi Pertambangan dan Energi

Kabupaten Samosir memiliki potensi energi pada bumi yang cukup besar. Potensi pada bumi di WKP Simbolan prediksi kapasitas mencapai 110 Megawatt (MW). Pada saat ini status WKP simbolan sudah siap untuk di lelang. Selain potensi energi panas bumi Kabupaten ini juga memiliki potensi PLTMH.

e. Potensi Pariwisata

Potensi pariwisata di wilayah Kabupaten Samosir meliputi:

1. Wisata Pantai

Dengan keindahan Danau Toba yang didukung oleh pantai yang ada hampir semua pinggiran daratan Kabupaten Samosir merupakan potensi yang besar untuk dikembangkan berbagai event seperti : jet ski, volly pantai, dayung serta renang dan olah raga pantai lainnya.

2. Wisata Budaya

Di Kabupaten Samosir terkenal dengan asal-muasal bagi semua orang batak sehingga banyak terdapat situs budaya dan adat-istiadat yang sangat unik dan menarik yang

dapat dijadikan sebagai objek tujuan wisata seperti : Batuhobon dan Perkampungan Si Raja Batak di Kecamatan Sianjur Mula-mula, makam Raja Sidabutar yang berada di Tomok, meja persidangan Siallagan di Ambarita serta wisata budaya Tari Tradisional, Tortor dan Sigale-gale, yang berada di Tomok Kecamatan Simanindo.

3. Wisata Alam

Alam Kabupaten Samosir yang didominasi pegunungan, sehingga menciptakan suatu panorama alam yang indah sangat berpotensi dijadikan sebagai wisata alam antara lain: Danau Sidihoni (danau di atas danau), Pea Porogan di Salaon berada di Kecamatan Ronggur Nihuta; Mata Air Tanjungan di Tomok, Pemandangan indah Tuk-Tuk Siadong, Pulau Tao dan Pulau Malau berada di Kecamatan Simanindo; Tano Ponggol, Pemandian Air Panas berada di Kecamatan Pangururan; Pemandangan Indah dari Menara Pandang Tele, Air 7 (tujuh) rasa di Sianjur Mula-mula. Di samping panorama alam di tas masih banyak di dapati objek wisata alam yang lain seperti Gua Alam di Kec. Palipi dan Simanindo, Air Terjun Efrata di Kec. Harian, Air Terjun Bonan Dolok di Kec. Sianjur Mula-mula, Panjat Tebing di Kec. Onan Runggu, dan Mata Air Pemandian Boru Saroding di Kec. Sitio-tio.

Alam Kabupaten Samosir juga sangat sesuai dikembangkan sebagai arena olah raga tantangan (gantole, sepeda gunung, festival layang-layang, HASH dan lain-lain).

4. Wisata Rohani

Beberapa tempat di Kabupaten Samosir mempunyai potensi untuk dijadikan sebagai wisata rohani seperti : Pegunungan Pusuk Buhit yang saat ini sudah banyak dikunjungi untuk wisata rohani yang berada di Kecamatan Pangururan dan Gua Maria yang berada di Kecamatan Palipi.

Potensi daya tarik wisata yang ada di Kabupaten Samosir telah menarik banyak wisatawan lokal dan wisatawan manca negara untuk berkunjung ke Kabupaten Samosir. Besarnya daya tarik wisata maka kabupaten ini memiliki potensi usaha kawasan pariwisata dalam skala besar yang siap ditawarkan kepada investor.

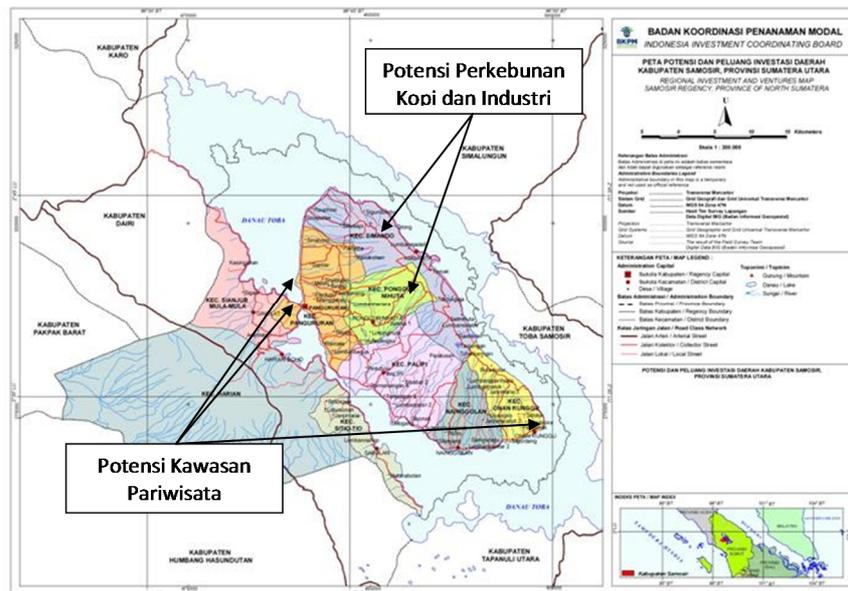
f. Potensi Industri

Industri yang ada di kabupaten Samosir merupakan industri kecil dan menengah. Berdasarkan data dari Dinas Koperasi, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Samosir, perusahaan/usaha industri kecil dan koperasi binaan di Kabupaten Samosir tahun 2012 adalah 914 usaha yang menyerap tenaga kerja sebanyak 1.316 orang.

Menurut bidang usaha, industri kecil dan koperasi binaan tersebut terdiri dari industri pangan sebanyak 133 usaha dengan tenaga kerja sebanyak 305 orang, industri sandang dan

kulit sebanyak 278 usaha dengan tenaga kerja sebanyak 312 orang, industri kimia dan bahan bangunan sebanyak 59 usaha dengan tenaga kerja sebanyak 97 orang, dan industri kerajinan dan umum sebanyak 444 usaha dengan tenaga kerja sebanyak 602 orang.

Dari data potensi sumberdaya alam dan potensi industri yang ada di kabupaten Samosir maka potensi investasi dalam skala usaha besar yang potensi ditawarkan adalah potensi usaha perkebunan kopi dan industri pengolahan dan potensi usaha kawasan wisata. Potensi usaha perkebunan kopi dan industri pengolahan dapat dikembangkan di Kecamatan Ronggurnihuta dan Siamindo. Potensi kawasan pariwisata potensi dikembangkan dengan lokasi di di Legundi, Kawasan Situngkir dan Aek Rangat Kecamatan pangururan.



Gambar 3. Lokasi Pengembangan Potensi Investasi di Kabupaten Samosir

VII. PELUANG INVESTASI

Deskripsi Peluang Investasi

Usaha Kawasan Pariwisata yang menjadi peluang investasi adalah usaha Kawasan Wisata yang dalam kawasannya akan tersedia hotel, restoran dan water park. Usaha Kawasan wisata ini dikembangkan untuk meningkatkan daya tarik wisata yang ada di Kabupaten Samosir dimana pada saat ini belum ada suatu kawasan wisata yang dikelola dengan fasilitas yang menarik dan lengkap.

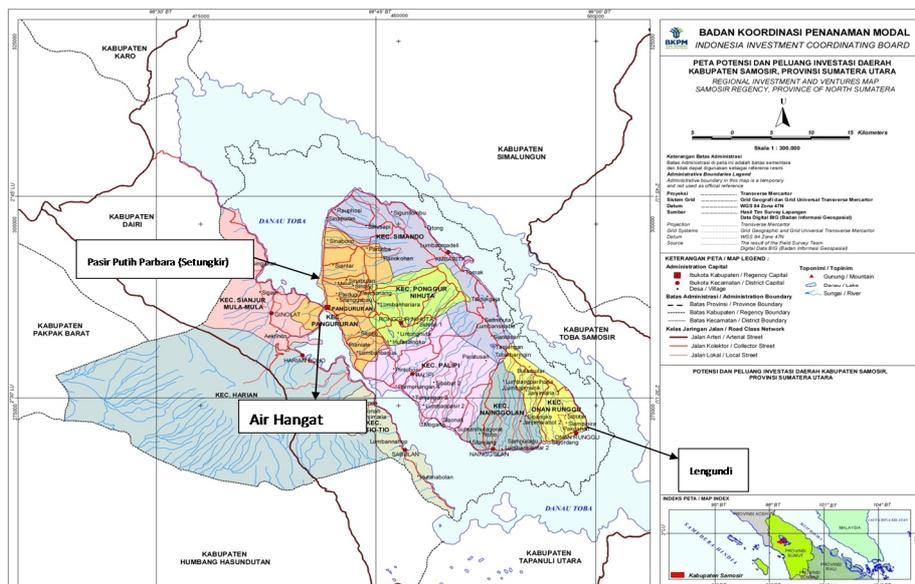
Lokasi

Lokasi pengembangan investasi usaha kawasan Pariwisata di Kabupaten Samosir ada di tiga lokasi yang berada di Pantai Danau Toba. Lokasi pertama ada di kawasan Situngkir dimana lokasi ini berada disebelah obyek wisata Pasir Putih Parbaba. Pada lokasi ini telah disiapkan

POTENSI DAN PELUANG INVESTASI KABUPATEN SAMOSIR

tanah oleh pemerintah daerah untuk menjadi kawasan wisata. Lokasi kedua ada di Legundi yang merupakan bekas kawasan perkemahan yang tanahnya milik pemerintah daerah. Lokasi ketiga berada di obyek wisata Air Rangat di Pangururan dimana saat telah ada usaha pemandian air hangat yang tidak dikelola dengan baik.

Lokasi Kawasan wisata yang berada di Pulau Samosir dapat ditempuh dengan menggunakan dua rute perjalanan. Rute pertama melalui Prapat yang dilanjutkan dengan menggunakan angkutan penyebrangan Danau Toba langsung ke lokasi pengembangan. Rute kedua melewati jalan ke Brastagi Sidikalang dan melewati Tele. Rute kedua yang ditempuh ke Pulau Samosir tidak memerlukan angkutan penyebrangan danau. Rute pertama dari Bandara Internasional Kualanamu menuju Pulau Samosir menempuh jarak 175 km dan memakan waktu perjalanan 4 jam. Rute kedua dari Bandara Internasional Kualanamu menuju Samosir akan menempuh jarak 240 km dan memakan waktu selama 5 jam perjalanan.



Gambar 4. Lokasi Investasi Kawasan Wisata

Aspek Pasar

Kabupaten Samosir memiliki obyek wisata danau toba yang menarik sebagai salah satu geopark dunia. Dengan daya tarik danau wisata dan dayatarik wisata alam serta budaya menjadi daya tarik wisatawan nasional dan mancanegara untuk berkunjung ke Samosir.

Kunjungan wisatawan tahun 2013 jumlah kunjungan wisatawan ke Samosir berjumlah 152.768 orang yang terdiri dari wisatawan nusantara berjumlah 123.300 orang dan wisatawan mancanegara berjumlah 29.468 orang. Data kunjungan wisatawan di atas terlihat terjadi peningkatan jumlah wisatawan yang berkunjung dengan rata-rata peningkatan setiap tahunnya 6,5 %. Untuk meningkatkan jumlah kunjungan wisatawan ke Samosir perlu

dikembangkan destinasi wisata baru yang dapat menarik wisatawan berkunjung ke Samosir. Pembangunan kawasan wisata baru dengan fasilitas hotel, restoran dan water park bisa dijadikan usaha untuk meningkatkan wisatawan untuk berkunjung di Kabupaten Samosir.

Usaha Pariwisata Terkait

Di Kabupaten Samosir terdapat 84 perusahaan/usaha hotel dan jasa akomodasi lainnya dengan jumlah kamar sebanyak 1.406 dan fasilitas tempat tidur sebanyak 2.817 kamar. Menurut klasifikasi, hotel dan jasa akomodasi lainnya tersebut terdiri dari 78 hotel kelas melati yang memiliki kamar sebanyak 958 kamar dan 1.809 fasilitas tempat tidur, serta 6 hotel kelas bintang yang memiliki 448 kamar dan 908 fasilitas tempat tidur.

Analisis Finansial

Kawasan wisata yang dibangun di Kabupaten Samosir diperkirakan membutuhkan biaya investasi sebesar Rp 49.800.000.000. Investasi di kawasan wisata ini investor melakukan kerjasama dengan masyarakat untuk pengembangan kawasan wisata melalui sistem BOOT (*Build-Own-Operate-Transfer*) maka diasumsikan bahwa investor akan membayar royalti sebesar 25% dari pendapatannya ke Masyarakat yang punya tanah. Sistem BOOT di sini merupakan bentuk kemitraan yang dalam hal ini pihak swasta mendapatkan waralaba eksklusif untuk pembiayaan, pembangunan, operasi, perawatan, pengaturan dan pengumpulan bayaran dalam periode yang tetap sebagai kompensasi investasinya. Pada akhir masa waralaba, fasilitas tersebut dapat kembali menjadi milik masyarakat.

Pendapatan yang diterima oleh pihak investor yaitu pendapatan sewa kamar, pendapatan restoran, dan karcis masuk water park. Jumlah kamar yang disewakan adalah 50 kamar, harga masing-masing tipe kamar sesuai fasilitas dan pelayanan yang diberikan, kamar Standar dengan biaya sewa 400.000/hari dan kamar deluxe dengan biaya sewa 700.000/hari. Berdasarkan hasil perhitungan dengan tingkat okupasi 80 % pertahun diperoleh pendapatan pertahun sebesar Rp. 7.592.000.000. Pendapatan restoran berasal dari tamu yang makan dan minum di restoran. Diperkirakan jumlah tamu yang makan di restoran perharinya sebanyak 100 orang dengan jumlah tagihan makan perorangnya 75.000. Hasil perhitungan jumlah pendapatan restoran pertahunnya sebesar Rp. 2.737.500.000. Pendapatan *water park* berasal dari karcis masuk dan penyewaan ban. Diperkirakan jumlah orang yang masuk ke *water park* berjumlah 200 orang perhari dengan karcis 40.000/orang dan sewa ban 10.000/orang.

Pengeluaran tahunan terdiri dari biaya operasional dan pemeliharaan, biaya depresiasi, dan biaya asuransi. Besaran biaya hotel diuraikan berikut ini:

- Biaya operasional dan pemeliharaan dari hotel, restoran dan *waterpark* rata-rata 20-30 % dari pendapatan kotor yaitu sebesar Rp. 2.795.900.000
- Biaya penyusutan bangunan *hotel dan waterpark* dengan asumsi umur bangunan selama 40 tahun maka biaya penyusutan sebesar Rp. 825.000.000
- Biaya asuransi juga diperhitungkan dari pendapatan hotel per tahun, yaitu sekitar 2,5 % sebesar Rp. 349.487.500

Penilaian investasi diketahui dengan menghitung aliran kas masuk dan aliran kas keluar. Perhitungan cash flow tersebut menggunakan tingkat suku bunga sebesar 12 %. Dalam pembangunan Kawasan Wisata Samosir menghabiskan dana investasi sebesar Rp 49.800.000.000. Dengan masa investasi 15 tahun. Dengan mengurangi biaya pengeluaran (investasi, operasional dan pemeliharaan, penyusutan dan asuransi) terhadap pemasukan (penyewaan ruang investasi ini dapat menghasilkan NPV sebesar: = Rp. 13.571.603.506,42. Sedangkan dari arus IRR 17 % dan Net B/C Ratio 1,27. Dari hasil perhitungan analisis kelayakan maka disimpulkan investasi pembangunan Kawasan Wisata Samosir layak untuk dilanjutkan.

Perizinan

Pengembangan Kawasan wisata yang terdiri fasilitas hotel dan water park memerlukan perizinan penanaman modal dan perizinan usaha. Perizinan usaha yang dibutuhkan adalah perizinan pemandian alam dan perizinan hotel sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 6 Tahun 2009 tentang Retribusi Izin Usaha Pariwisata.

Untuk mengurus izin prinsip penanaman Penanaman modal dibutuhkan syarat sebagai berikut:

- a. bukti diri pemohon
 1. Pendaftaran bagi badan usaha yang telah melakukan pendaftaran;
 2. rekaman Akta Pendirian perusahaan dan perubahannya;
 3. rekaman Pengesahan Anggaran Dasar Perusahaan dari Menteri Hukum dan HAM;
 4. rekaman Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- b. keterangan rencana kegiatan, berupa
 1. uraian proses produksi yang mencantumkan jenis bahan baku dan dilengkapi dengan diagram alir (flow chart);
 2. uraian kegiatan usaha sektor jasa.
 3. rekomendasi dari instansi pemerintah terkait, bila dipersyaratkan

Untuk mengurus izin usaha pemandian alam dibutuhkan syarat sebagai berikut:

1. Surat Permohonan (materai 6000);

2. Pas Photo Berwarna Ukuran 3X4 (2 lembar);
3. Foto Copy KTP Pemohon (berlaku);
4. Foto Copy Izin Gangguan (HO) dilegalisir;
5. Foto Copy Akte Perusahaan (Jika Berbadan Usaha) Serta Pengesahannya (Jika Berbadan Hukum);
6. Foto Copy SIUP/TDP (dilegalisir) kecuali bukan perusahaan;
7. Dokumen Amdal/ UKL-UPL (bagi yang menimbulkan dampak);
8. Foto Copy NPWP;
9. Photo Gambar Lokasi Usaha;
10. Surat Keterangan Status Tanah dan atau Lokasi dari Kelurahan/Kepala Desa dan dari si pemohon.

Mekanisme/Prosedur pengurusan izin pemandian alam sebagai berikut:

1. Pengajuan Berkas permohonan di Loker Pelayanan;
2. Pemeriksaan Berkas; Pemeriksaan Lokasi /Lapangan;
3. Penetapan Biaya/Retribusi;
4. Proses SK/ Izin;
5. Pembayaran di Kasir;
6. Penyerahan SK/Izin.

Untuk mengurus izin usaha hotel dibutuhkan syarat sebagai berikut:

1. Surat Permohonan (materai 6000);
2. Pas Photo Berwarna Ukuran 3X4 (2 lembar);
3. Foto Copy KTP Pemohon (berlaku);
4. Foto Copy Izin IMB dilegalisir;
5. Foto Copy Akte Perusahaan (Jika Berbadan Usaha) Serta Pengesahannya (Jika Berbadan Hukum);
6. Foto Copy Izin Gangguan/HO (dilegalisir) ;
7. Foto Copy SIUP/TDP (dilegalisir) kecuali bukan perusahaan;
8. Dokumen Amdal/ UKL-UPL (bagi yang menimbulkan dampak);
9. Foto Copy NPWP;
10. Photo Gambar Lokasi Usaha;
11. Foto Copy Surat Keterangan Status Tanah dan atau Lokasi dari Kelurahan/Kepala Desa.

Mekanisme/Prosedur pengurusan izin hotel sebagai berikut:

1. Pengajuan Berkas permohonan di Loker Pelayanan;
2. Pemeriksaan Berkas; Pemeriksaan Lokasi /Lapangan;
3. Penetapan Biaya/Retribusi;

4. Proses SK/ Izin;
5. Pembayaran di Kasir;
6. Penyerahan SK/Izin.

Khusus untuk Penanam Modal Asing (PMA) sebelum mengurus izin operasional didaerah maka diwajibkan memngurus izin melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Penanaman Modal di BKPM untuk mendapatkan Izin Prinsip Penanam Modal sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Pedoman Dan Tata Cara Perizinan Dan Nonperizinan Penanaman Modal yang selanjutnya dirubah melalui Peraturan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal No. 21 tahun 2013.

Permohonan Izin Prinsip bagi PMA dengan persyaratan:

- a. bagi pemohon yang belum berbadan hukum Indonesia:
 1. pemerintah negara lain, melampirkan surat dari instansi pemerintah negara yang bersangkutan atau surat yang dikeluarkan oleh Kedutaan Besar kantor perwakilan negara yang bersangkutan di Indonesia.
 2. perorangan asing, melampirkan rekaman lembar paspor yang masih berlaku yang mencantumkan nama dan tandatangan pemilik dengan jelas.
 3. badan usaha asing, melampirkan rekaman anggaran dasar (*article of association/ incorporation*) dalam Bahasa Inggris atau terjemahannya dalam Bahasa Indonesia dari penterjemah tersumpah yang mencantumkan susunan direksi (*board of director*) terakhir.
- b. untuk peserta Indonesia:
 1. perorangan Indonesia, melampirkan rekaman KTP yang masih berlaku dan rekaman NPWP.
 2. badan hukum Indonesia, melampirkan rekaman Akta Pendirian Perusahaan dan perubahan lengkap dengan pengesahan Anggaran Dasar perusahaan dan persetujuan/pemberitahuan dari Menteri Hukum dan HAM, rekaman NPWP perusahaan serta rekaman perizinan yang dimiliki perusahaan.
- c. bagi pemohon yang telah berbadan hukum Indonesia dalam bentuk Perseroan Terbatas, melampirkan:
 1. rekaman Akta Pendirian perusahaan dan perubahannya dilengkapi dengan pengesahan Anggaran Dasar Perusahaan dan persetujuan/pemberitahuan perubahan, apabila ada, dari Menteri Hukum dan HAM serta NPWP perusahaan;
 2. bukti diri pemegang saham :

- a) pemerintah negara lain, melampirkan surat dari instansi pemerintah negara yang bersangkutan atau surat yang dikeluarkan oleh Kedutaan Besar/kantor perwakilan negara yang bersangkutan di Indonesia.
 - b) perorangan asing, melampirkan rekaman paspor yang masih berlaku yang mencantumkan nama dan tandatangan pemilik paspor dengan jelas.
 - c) badan usaha asing, melampirkan rekaman anggaran dasar (*article of association/ incorporation*) dalam Bahasa Inggris atau terjemahannya dalam Bahasa Indonesia dari penerjemah tersumpah.
 - d) Perorangan Indonesia, melampirkan rekaman KTP yang masih berlaku dan rekaman NPWP
- d. keterangan rencana kegiatan:
- 1. untuk industri, berupa diagram alir produksi (*flow chart of production*) dilengkapi dengan penjelasan detail uraian proses produksi dengan mencantumkan jenis bahan baku;
 - 2. untuk sektor jasa, berupa uraian kegiatan yang akan dilakukan dan penjelasan produk jasa yang dihasilkan;
- e. rekomendasi dari Kementerian/Lembaga pembina apabila dipersyaratkan sesuai ketentuan bidang usaha;
- f. permohonan (a) ditandatangani di atas meterai cukup oleh seluruh calon pemegang saham atau kuasanya;