



KEMENTERIAN INVESTASI/
BKPM

EXECUTIVE SUMMARY

INVESTMENT PROJECT READY TO OFFER (IPRO) PROYEK PARIWISATA PADA DESTINASI PARIWISATA PRIORITAS (DPP)

LABUAN BAJO

TAHUN 2023

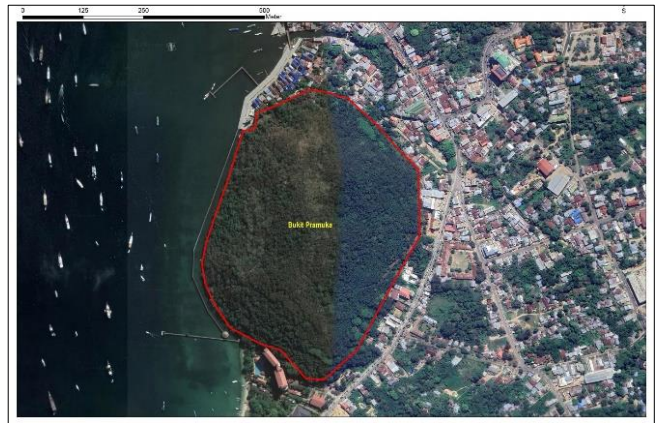


SEKILAS GAMBARAN PROYEK

Labuan Bajo adalah ibukota Kabupaten Manggarai Barat, Pulau Flores yang memiliki daya tarik wisata utama Taman Nasional Komodo dan daya tarik wisata bahari/ kepulauan. Dalam mendorong percepatan Pembangunan pariwisata NTT, Kawasan Labuan Bajo dan sekitarnya telah ditetapkan sebagai Destinasi Pariwisata Super Prioritas Nasional (DPSP).

Sejumlah pembangunan infrastruktur pariwisata telah dilaksanakan oleh Pemerintah untuk mengembangkan Labuan Bajo sebagai pintu gerbang pariwisata dan pusat akomodasi serta pelayanan pariwisata kelas dunia. Keunikan daya tarik wisata Labuan Bajo dan citranya yang telah mendunia, serta dukungan infrastruktur dan aksesibilitas yang semakin baik telah mendorong peningkatan kunjungan wisata yang semakin tinggi ke Labuan Bajo.

Peluang investasi sektor pariwisata juga semakin besar dan prospektif untuk mendukung pengembangan DPSP Labuan Bajo sebagai destinasi wisata kelas dunia. Dalam mendorong peningkatan investasi pariwisata tersebut, Bukit Pramuka di Labuan Bajo merupakan salah satu lokasi yang sangat strategis dan prospektif untuk pengembangan investasi **HOTEL RESORT & CULTURE – LEISURE PARK**.



LOKASI

Bukit Pramuka, Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat



LUAS LAHAN

14,2 Ha



STATUS LAHAN

Aset Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat.



NILAI INVESTASI

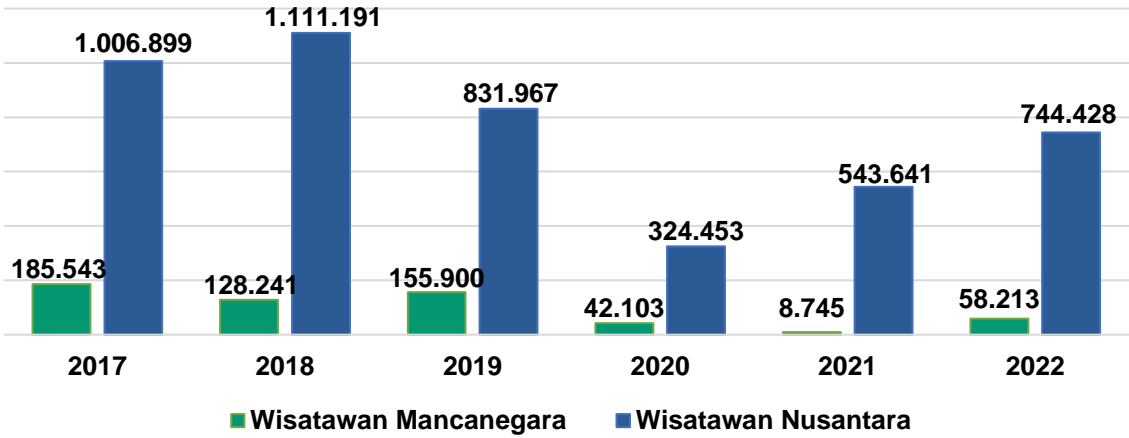
Rp 395 miliar



ASPEK PASAR

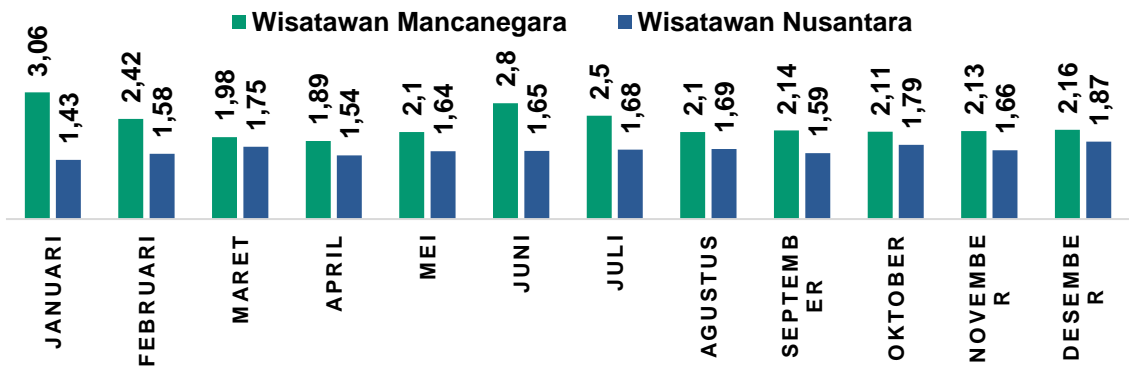
KUNJUNGAN WISATAWAN KE PROVINSI NTT DAN KABUPATEN MANGGARAI BARAT

Jumlah Tamu Menginap Wisatawan Mancanegara dan Domestik di Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun 2017 - 2022



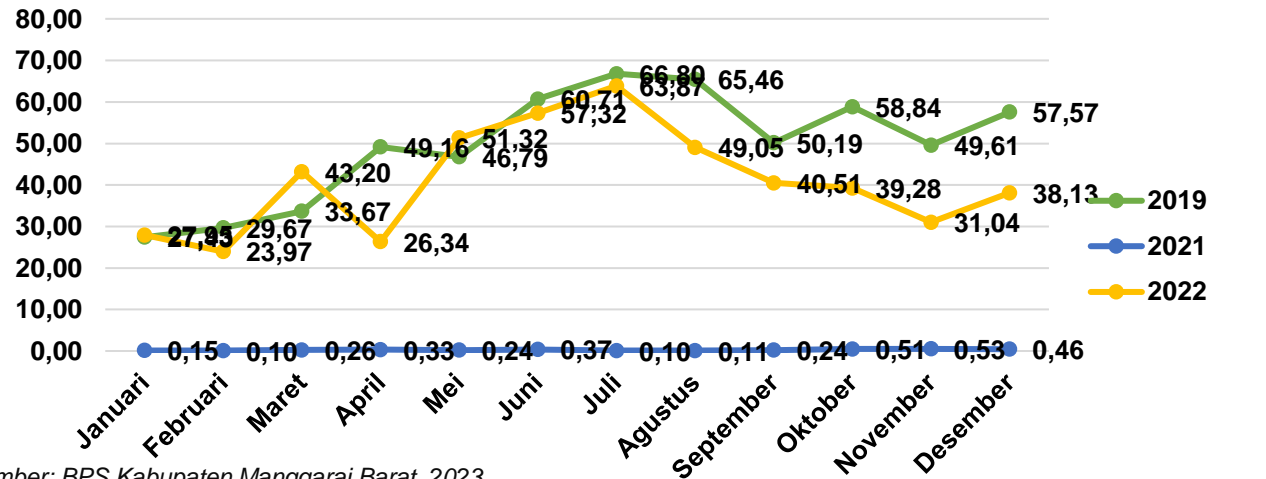
Sumber: BPS Provinsi Nusa Tenggara Timur, 2023

Rata-rata Lama Menginap Tamu Asing dan Tamu Domestik Menurut Bulan di Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun 2022



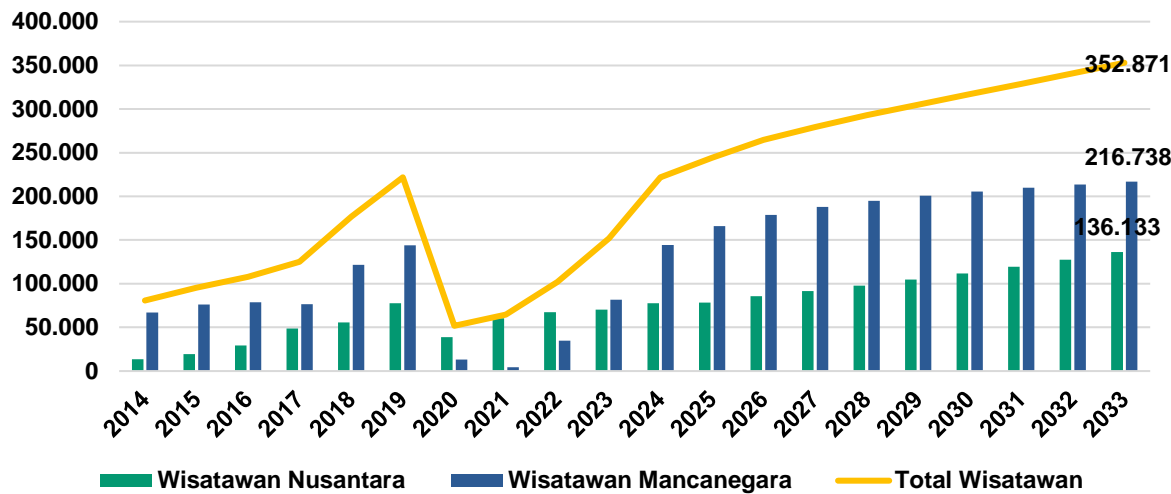
Sumber: BPS Provinsi Nusa Tenggara Timur, 2023

Tingkat Penghunian Kamar Hotel Bintang di Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2019 - 2022



Sumber: BPS Kabupaten Manggarai Barat, 2023

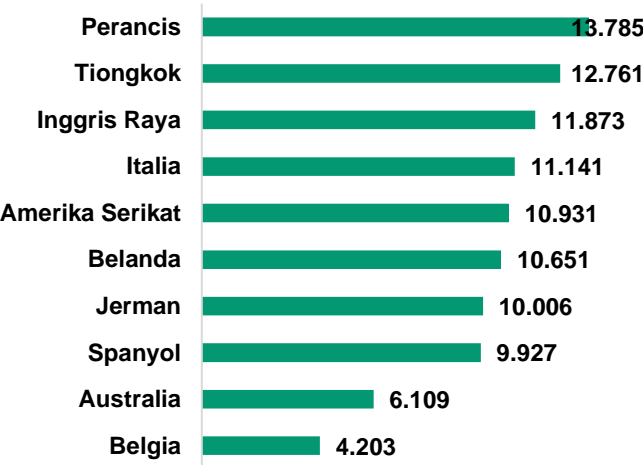
Proyeksi Kunjungan Wisatawan Nusantara dan Mancanegara di Taman Nasional



Sumber: ITMP Taman Nasional Komodo dan Labuan Bajo, 2023

TARGET & SEGMENT PASAR

10 Besar Wisatawan Mancanegara yang Berkunjung ke Taman Nasional Komodo Tahun 2019



Pengeluaran Wisatawan di Labuan Bajo Tahun 2019



Sumber: ITMP Taman Nasional Komodo dan Labuan Bajo, 2023

Potensi Pasar Wisatawan ke DPP Labuan Bajo

WISATAWAN NUSANTARA	WISATAWAN MANCANEGERA
EKSISTING	
DKI Jakarta; Jawa Timur; Jawa Barat; Bali; NTT; Sumatera	Perancis; Tiongkok; Inggris; Italia; AS; Belanda
POTENSI	
DKI Jakarta; Jawa Barat; Jawa Timur; Jawa Tengah; Bali; Sumatera; Kalimantan; Banten; Sulawesi; DIY	Perancis; Tiongkok; Inggris; Italia; AS; Belanda; Jerman; Australia; Jepang; India; Malaysia; Singapura
SEGMENT	
Segment Personal/ Keluarga; Segment Bisnis/ Korporat/ Komunitas, Segment Special Interest Tourist, Segment Kelas Atas: Milenial, Family, Bisnis, Komunitas	Segment Personal/ Keluarga; Segment Bisnis/ Korporat/ Ekspatriat/ Komunitas Segment Special Interest Tourist Segment Kelas Atas (Milenial, Family, Honeymooners, Silver Market)

Sumber: ITMP Taman Nasional Komodo dan Labuan Bajo, 2023

- ❖ Jumlah kunjungan wisatawan ke Taman Nasional Komodo tahun 2022 mencapai 182.676 wisatawan dengan 102.051 wisatawan nusantara dan 80.625 wisatawan mancanegara. Dimana tahun 2022 mengalami kenaikan sangat signifikan 180% dari tahun 2021 dengan jumlah kunjungan 64.662 wisatawan.
- ❖ Pasar utama wisatawan mancanegara berasal dari negara Perancis, Tiongkok, Inggris, Italia, dan Amerika Serikat sedangkan pasar wisatawan nusantara berasal dari DKI Jakarta, Jawa Timur, Jawa Barat, Bali, NTT, Sumatera.
- ❖ Segmen pasar yang ditargetkan untuk pengembangan pariwisata di Kawasan Bukit Pramuka adalah segmen pasar Personal/ Keluarga, Bisnis/ Korporat/ Ekspatriat/ Komunitas, Special Interest Tourist, Kelas Atas (Milenial, Family, Honeymooners, Silver Market).

DAYA TARIK WISATA UTAMA

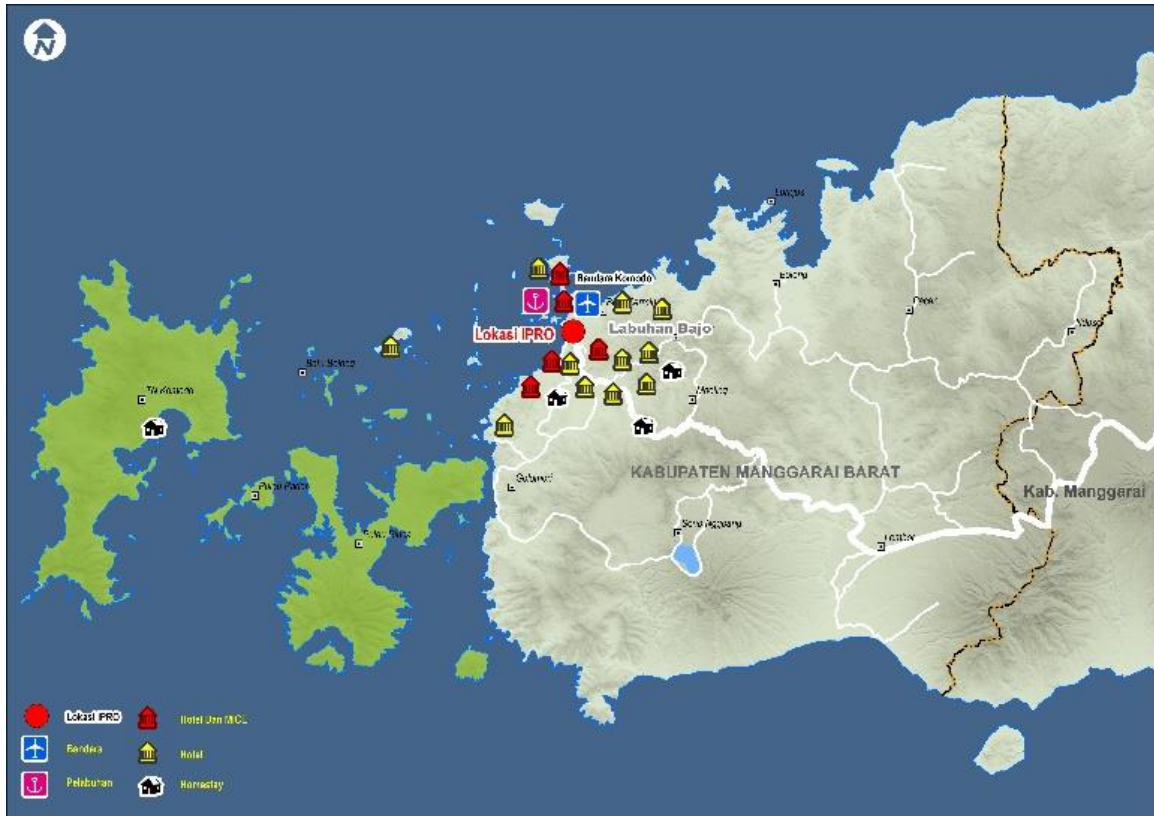
Jumlah daya tarik wisata yang terdapat di Kabupaten Manggarai Barat sebanyak 81* daya tarik wisata alam, 43* wisata budaya, dan wisata buatan. Daya tarik wisata utama di Kawasan Labuan Bajo antara lain: Taman Nasional Komodo, Kampung Waerebo, Goa Batu Cermin, Pantai Pede, Pantai Soknar, Puncak Waringin, Puncak Golomori, Pulau Seraya Kecil, Pulau Longos, Air Terjun Cunca Wulang, Mata Air Wae Bobok, Danau Sono Nggoang.



* Sumber: ITMP Taman Nasional Komodo dan Labuan Bajo, 2023

SEBARAN HOTEL & MICE

Labuan Bajo sebagai ibukota Kabupaten Manggarai Barat dan sekaligus berada pada posisi strategis sebagai pintu gerbang pariwisata, berpotensi untuk pengembangan fasilitas pendukung pariwisata berupa hotel dan MICE. Bukit Pramuka yang berada di pusat kota dengan view perbukitan dan laut, merupakan lokasi yang sangat strategis untuk pengembangan Hotel Resort yang dilengkapi dengan berbagai atraksi seperti museum, gastro gallery, MICE event dan wellness center.



ASPEK TEKNIS

Bukit Pramuka (Desa Gorontalo, Kec. Komodo, Kab. Manggarai Barat) berada di KTA Labuan Bajo. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 11 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2021-2041, Kawasan Bukit Pramuka masuk ke dalam peruntukan : Kawasan Pariwisata.



AIR BERSIH

SPAM Wae Mese I dan II (140 liter / detik), sumur bor



AIR LIMBAH

IPAL Labuan Bajo dengan kapasitas 250 m3/hari dan IPAL Mandiri



KELISTRIKAN

PLTMG Ranko berkapasitas 20 mega watt; PLTP Ulumbu berkapasitas 10 mega watt, dengan target pengembangan kedepan 50 mega watt; PLTD Golo Bilas 3,4 mega watt.



TELEKOMUNIKASI

Sinyal Kuat dengan adanya 7 BTS dan 3 operator layanan seluler di Desa Gorontalo.



FASILITAS KESEHATAN

12 poliklinik, 2 puskesmas, 3 rumah sakit (dalam radius 1 – 11 km)



FASILITAS PERIBADATAN

61 Masjid, 38 Gereja, 1 Pura (dalam radius 500 m – 15 km)

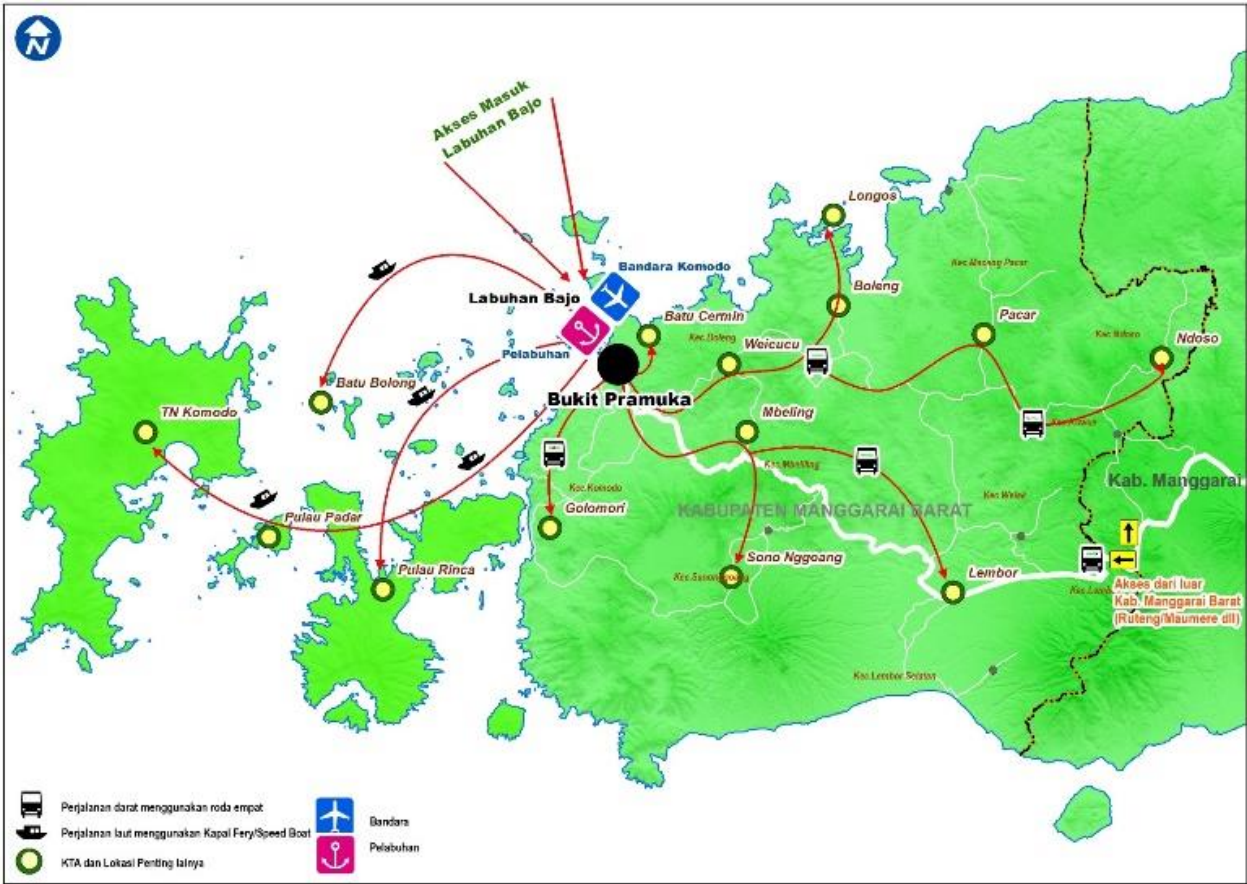


FASILITAS PENDIDIKAN

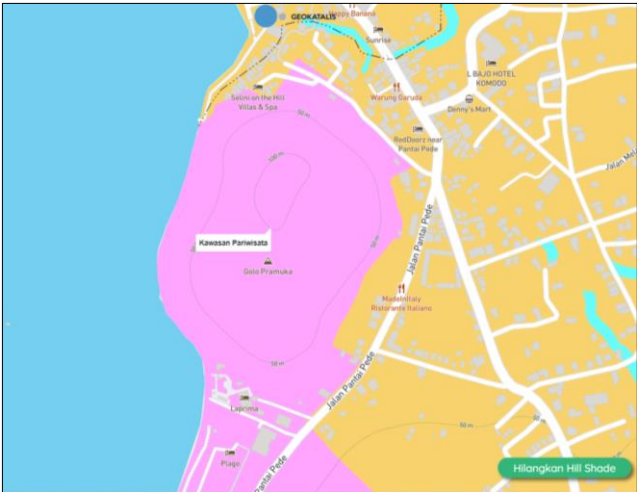
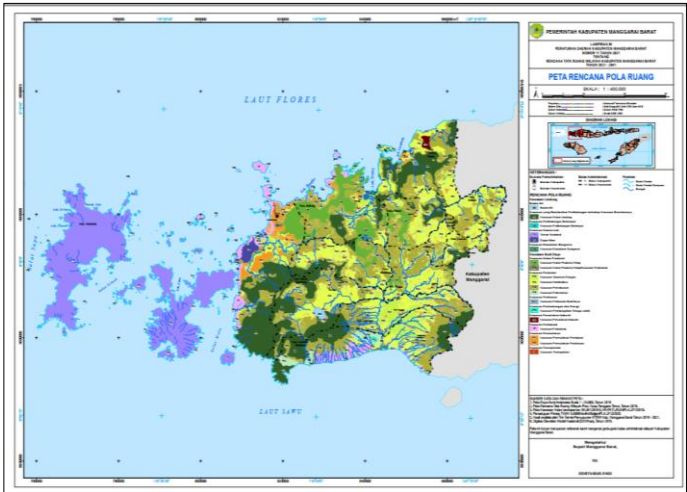
6 Sekolah Menengah Atas (SMA), 5 Sekolah Menengah Kejuruan (SMK), 1 Perguruan Tinggi (dalam radius 1 – 13 km)

AKSESIBILITAS

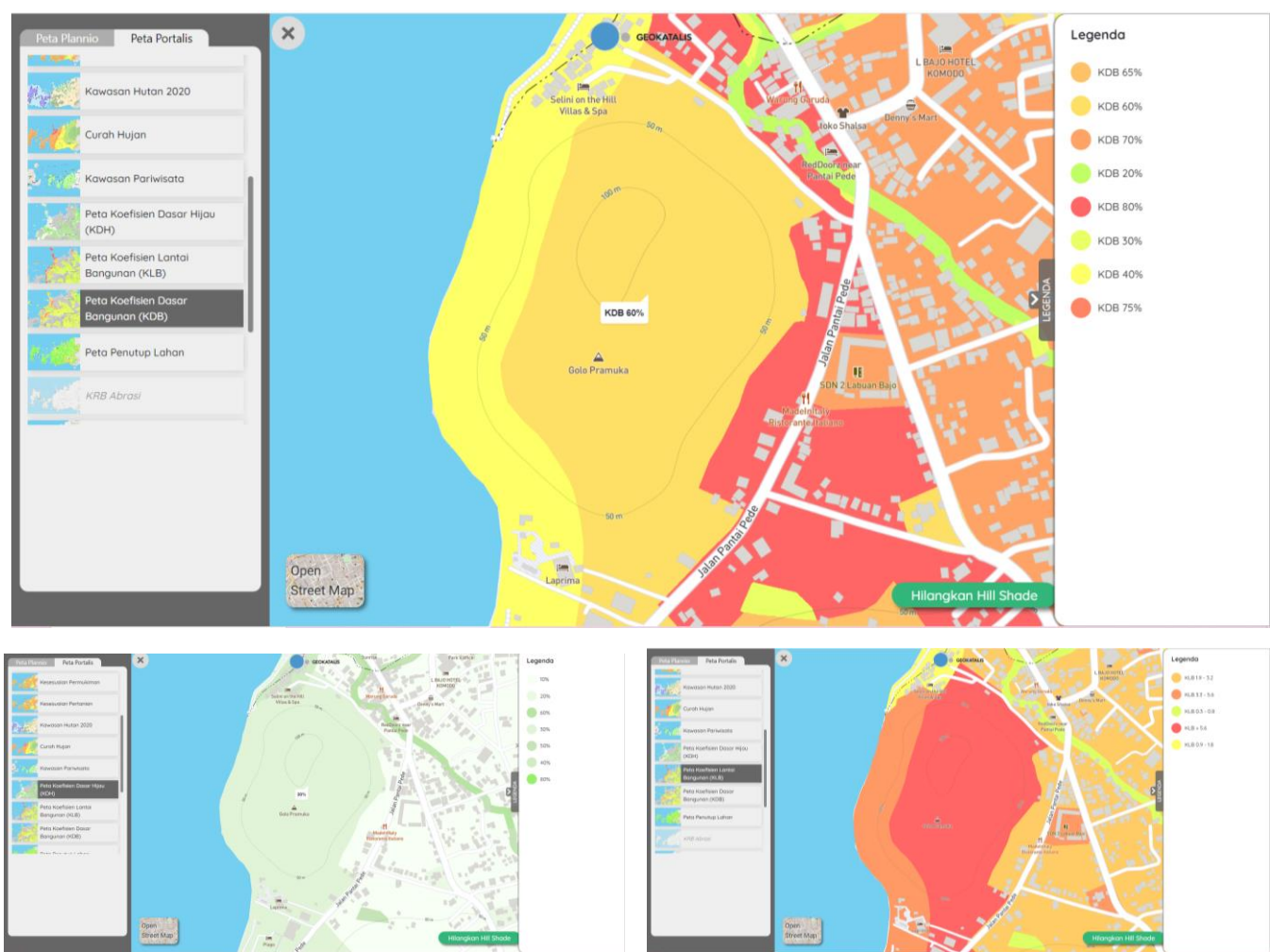
MODA	RUTE	JARAK TEMPUH	WAKTU TEMPUH
Pesawat	Bandara Komodo – Bukit Pramuka	3 km	10 Menit
Kapal	Pelabuhan Labuan Bajo – Bukit Pramuka	1 km	5 Menit
Ferry / Speed Boat	Pulau Padar – Bukit Pramuka	36 km	1,5 Jam
	Pulau Komodo – Bukit Pramuka	47 km	2 Jam
Mobil	Pusat Kota Labuan Bajo – Bukit Pramuka	2 km	10 Menit



Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 11 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2021-2041, Peruntukan Kawasan Bukit Pramuka : Kawasan Pariwisata.

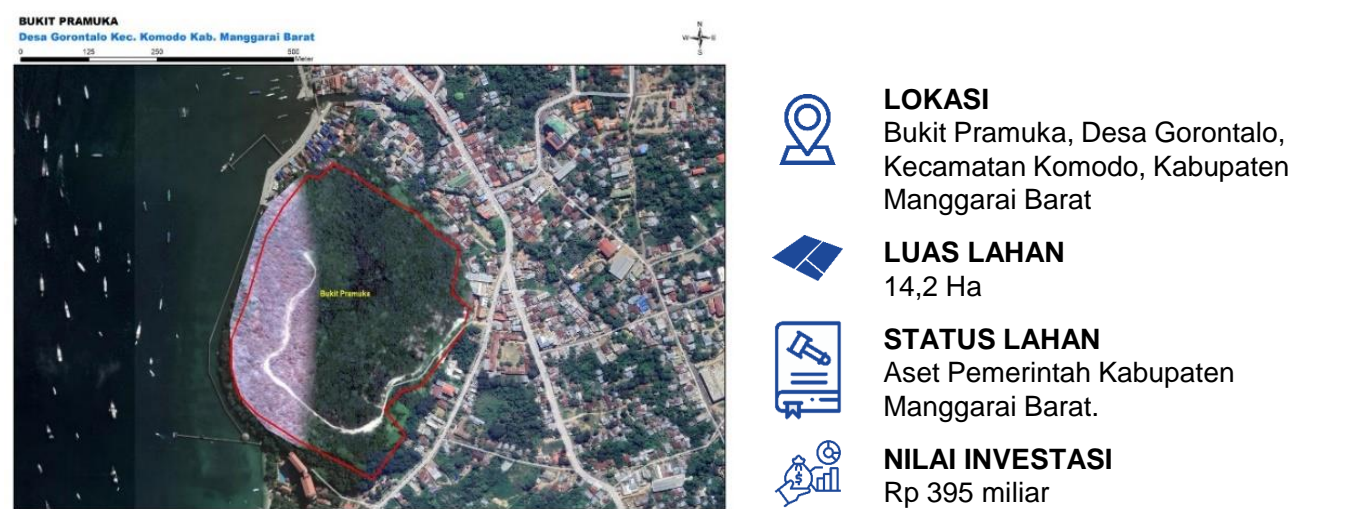


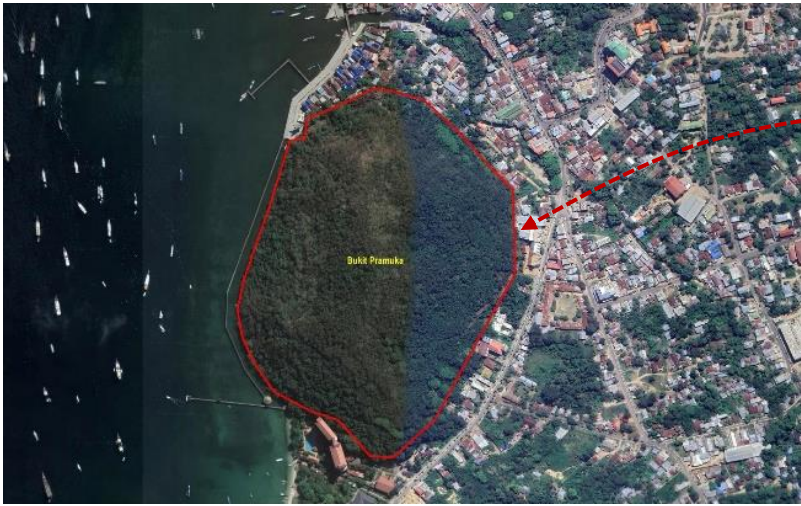
Berdasarkan lampiran dari Peraturan Bupati Manggarai Barat No. 75 Tahun 2022 tentang Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang (KIPR) dan Ketentuan Tata Bangunan (KTB). Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Kawasan Bukit Pramuka yaitu 40% dan 60%. Koefisien Dasar Hijau (KDH) 30%. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 3,3 – 5,6 dan > 5,6.



ASPEK LEGAL

Kawasan Bukit Pramuka berada di Desa Gorontalo, Kec. Komodo, Kab. Manggarai Barat merupakan tanah milik Pemkab Manggarai Barat seluas 14,2 Ha dengan topografi kontur perbukitan dengan kemiringan lereng 15 – 40%.

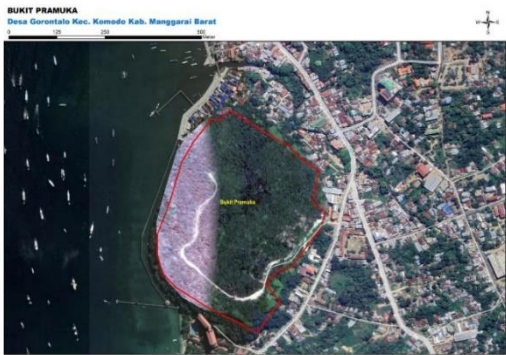




RENCANA PROYEK INVESTASI

KONSEP PENGEMBANGAN

Rencana Proyek Investasi yang akan dikembangkan adalah **Hotel Resort & Culture – Leisure Park** dengan akomodasi hotel resort Bintang 5 (meliputi bech hotel dan hillside eco villas) serta MICE venue dengan desain yang merupakan kombinasi langgam arsitektur tradisional NTT dan nuansa alam pantai dan perbukitan. *Fasilitas Culture – Leisure park* meliputi didalamnya komplek Museum – Galeri gastronomi – MICE venue untuk promosi budaya NTT dan kegiatan function, serta Beach club & Clift bar untuk aktifitas leisure wisatawan. Panorama perbukitan, pantai dan sunset dari atas Bukit Pramuka merupakan nilai tambah untuk rest & relax maupun untuk hotel resort dan eco MICE.



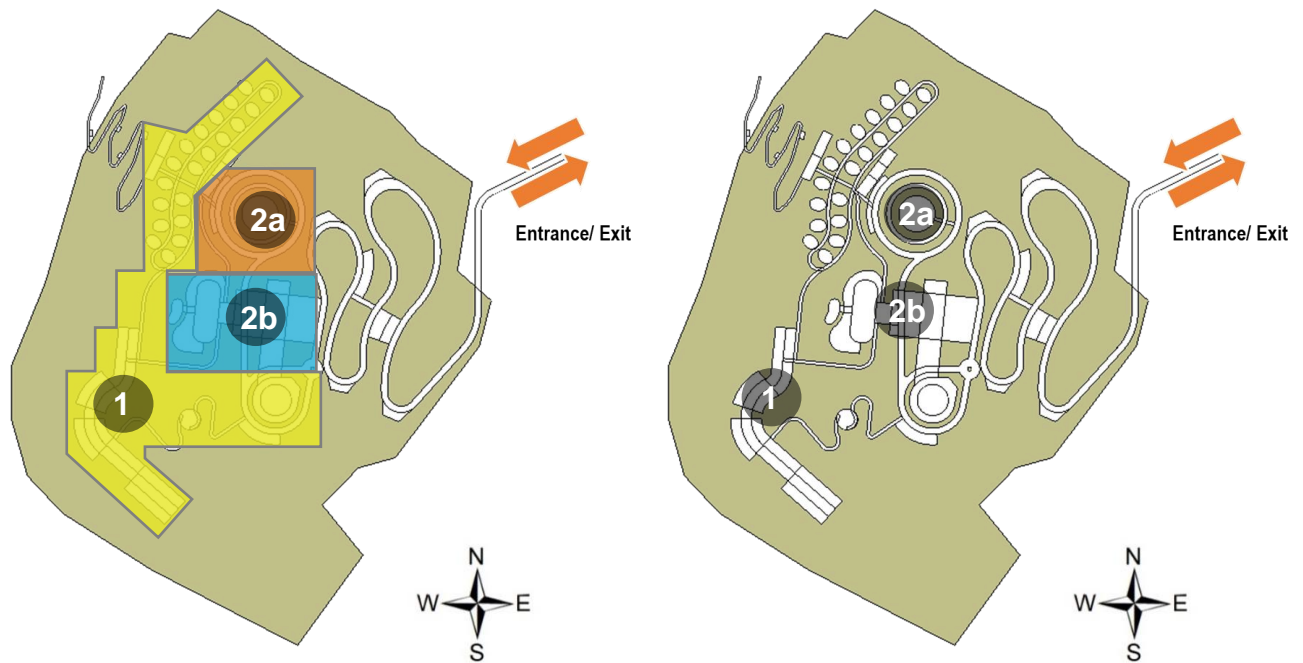
“HOTEL RESORT & CULTURE – LEISURE PARK”



RENCANA PROYEK INVESTASI

- A. **Hotel Resort dengan akomodasi hotel resort Bintang 5 (meliputi bech hotel dan hillside eco villas)** serta **MICE venue** dengan desain yang merupakan kombinasi langgam arsitektur tradisional NTT dan nuansa alam pantai dan perbukitan.
- B. **Fasilitas Culture – Leisure park** meliputi didalamnya kompleks Museum – Galeri gastronomi/ café & resto – view deck untuk promosi budaya NTT dan kegiatan function, serta Beach club & Clift bar untuk aktifitas leisure wisatawan.

RENCANA ZONASI FUNGSI RUANG

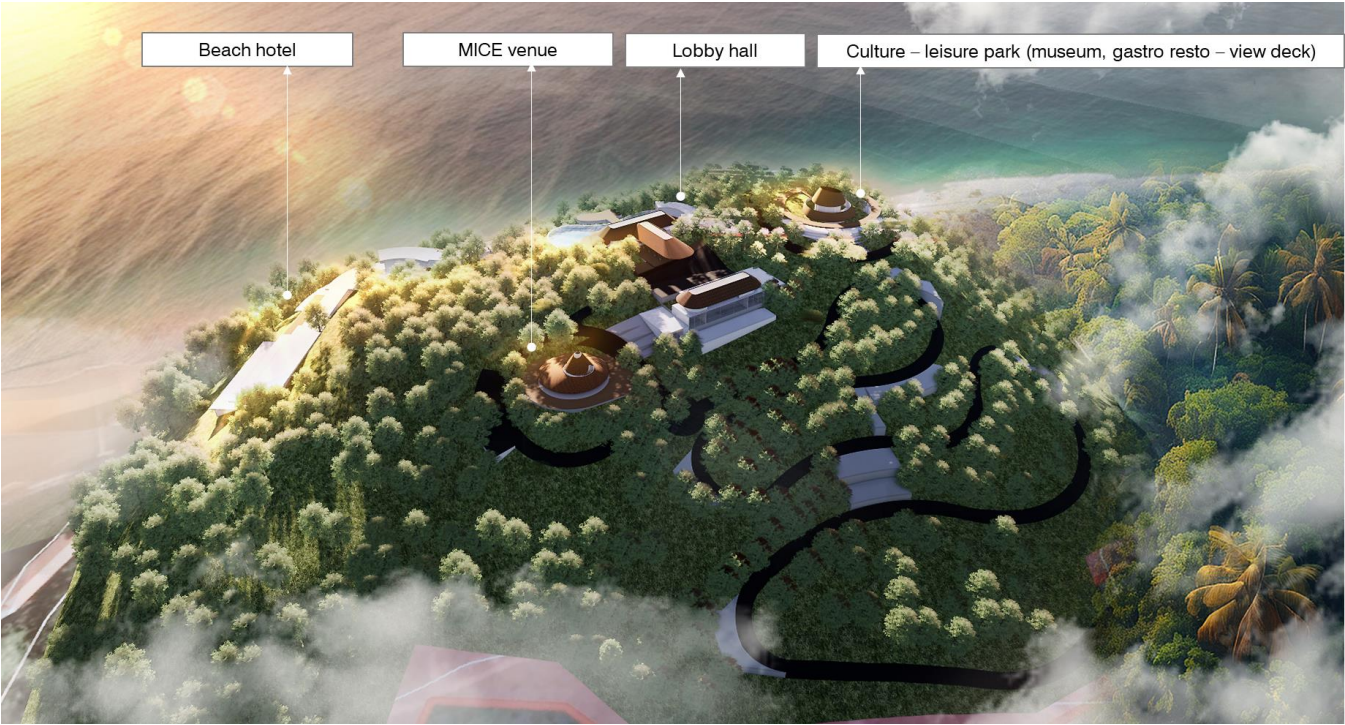


Ketiga zona fungsi memiliki akses ke ke akses utama, sehingga memungkinkan untuk dibangun secara bertahap

1. HOTEL RESORT
2. CULTURE - LEISURE PARK
 - 2.a. Museum – Gastro gallery (café-resto)– Panoramic deck
 - 2.b. Beach club & Clift bar



RENCANA PROYEK INVESTASI



Beach hotel & eco villas



Beach Hotel



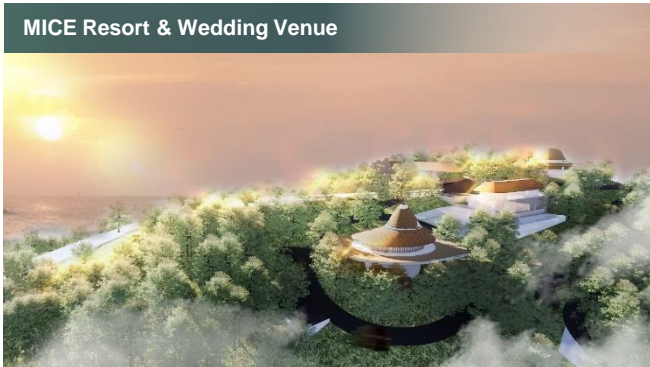
Hill side Eco Villas



Hill side Eco Villas



MICE Resort & Wedding Venue



MICE Resort & Wedding Venue



MICE Resort & Wedding Venue



MICE Resort & Wedding Venue



Culture Park : Museum & Gastro Gallery/ Resto & view deck



Leisure Park : Beach club – Clift bar





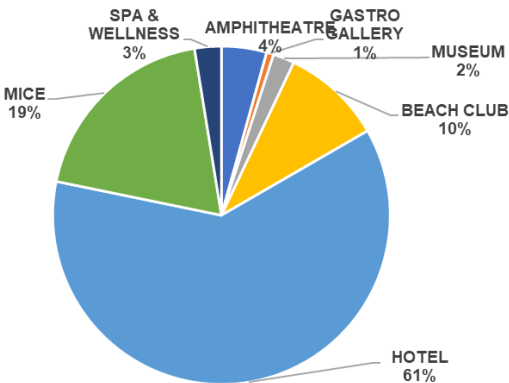
ASPEK FINANSIAL

Nilai proyek yang dibutuhkan untuk membangun Bukit Pramuka Hotel Resort & Culture – Leisure Park adalah sebesar: **Rp 395 miliar.**

No.	KOMPONEN	NILAI (Rp)	JUMLAH (Rp)
A.	HOTEL RESORT		
1.	PERSIAPAN	5.927.991.511	
2.	BEACH HOTEL & HILLSIDE ECO VILLAS	124.895.500.000	
3.	MICE VENUE	39.866.000.000	
4.	SPA AND WELLNESS	13.871.000.000	
5.	FASILITAS SERVICE & PENDUKUNG (Utility, Furniture, Security. Waste Management. & other services)	24.152.486.340	
	JUMLAH CAPEX		208.712.978.000
	JUMLAH OPEX		100.924.483.000
B.	CULTURE – LEISURE PARK		
1.	PERSIAPAN	2,029,102,489	
1.	MUSEUM & GASTRO GALLERY	40.872.000.000	
2.	BEACH CLUB & CLIFT BAR	15.200.000.000	
3.	FASILITAS SERVICE & PENDUKUNG (Infrastruktur, jalur kendaraan, area parkir, Utility, Furniture, Security. Waste Management. & other services)	8,267,196,410	
	JUMLAH CAPEX		66,368,299,000
	JUMLAH OPEX		19,540,371,670
TOTAL INVESTASI BUKIT PRAMUKA HOTEL RESORT & CULTURE – LEISURE PARK			395.546.131.670

REVENUE STREAM

Revenue stream Bukit Pramuka Hotel Resort & Culture – Leisure Park, diasumsikan 61% dari Hotel; 19% dari MICE; 10% dari Beach Club; 4% dari Amphitheater; 3% dari SPA dan Wellness; 2% dari Museum; dan 1% dari Gastro Gallery.



KONSEP BISNIS HOTEL RESORT

HOTEL RESORT			
Tipe Kamar	Luas (m2)	Tarif / Malam (Rp)	Occupancy
▪ Kamar Deluxe	32	3.455.000	40% - 60%
▪ Kamar Premier	40	5.173.000	40% - 60%
▪ Private Villas	128	8.436.000	40% - 60%
MICE VENUE			
▪ Ballroom	Kapasitas / Hari	500 orang	36 – 54 hari setahun
	Tarif / Pax (Rp)	500.000	
▪ 2 Meeting Room (Paket 1 hari)	Kapasitas / Hari	500 orang	36 – 54 hari setahun
	Tarif / Pax (Rp)	500.000	
SPA AND WELLNESS			
▪ SPA & Relax	Jam Operasional	08.00 – 18.00	10% - 15%
	Kapasitas	50 orang	
	Tarif / Pax (2 jam)	500.000	
▪ Bajo Tour	Kapasitas / Hari	50 orang	Rata – rata 10% - 15%
	Tarif / Pax (Rp)	1.500.000	

KONSEP BISNIS CULTURE – LEISURE PARK

MUSEUM & GASTRO GALLERY			
▪ Museum			
Kapasitas		500 orang	
Target rata-rata Jumlah Kunjungan per Hari		160 – 320 orang	
Tiket Masuk (Rupiah)		50.000	
▪ Bajo Gastro Gallery			
Jumlah food stall Gastronomi	18	outlet	
Luas Outlet	28	m2	
Jumlah Outlet Craft	12	outlet	
Luas Outlet	30	m2	
Operasional	12	bulan	
	Tarif	Kenaikan / Tahun	
Sewa Outlet Gastro / m2 / Bulan (Rp)	125.000	5%	
Sewa Outlet craft / m2 / Bulan (Rp)	200.000	5%	

Lanjutan ...

BEACH CLUB & CLIFT BAR			
▪ Beach Club & Clift Bar			
Kapasitas		500 orang	50% - 65%
Rata-rata pengeluaran / Orang (Rupiah)		50.000	
▪ Amphitheater			
Sewa Komersial	Tarif / Kegiatan (Rp)	20.000.000	54 – 72 hari setahun
Sewa Non – komersial	Tarif / Kegiatan (Rp)	2.500.000	54 – 72 hari setahun
Tiket Pertunjukan	Kapasitas / Hari	500 orang	54 – 72 hari setahun
	Tarif / Pax (Rp)	200.000	

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI

	HOTEL RESORT	CULTURE – LEISURE PARK
CAPEX (Rp)	208.712.978.000	66.368.299.000
OPEX (Rp)	100.924.483.000	19.540.371.670
Kebutuhan Investasi (Rp)	309.637.461.000	85.908.670.670
Total Kebutuhan Investasi (Rp)	395.546.131.670	
Weight Average Cost of Capital (WACC)	9,14%	9,14%
Net Present Value (NPV) (Rp)	97.072.927.000	28.922.658.000
Internal Rate of Return (IRR)	15,27%	14,51%
B/C	1,47	1,44
ROI	25,99%	29,03%
Payback Period	7 tahun	7 tahun 4 bulan

PENYERAPAN TENAGA KERJA



Dalam pengembangan IPRO Proyek Pariwisata DPP Labuan Bajo, “Hotel Resort & Culture – Leisure Park”, Kawasan Bukit Pramuka diharapkan dapat menyerap sekitar 714 tenaga kerja tetap dan outsourcing (tenaga operasional dan tenaga pendukung) yang disesuaikan kebutuhannya. Pemenuhan tenaga kerja Proyek Pariwisata DPP Labuan Bajo dapat didukung dari penyerapan tenaga kerja yang ada dari Kabupaten Manggarai Barat dan kabupaten/ kota di Provinsi Nusa Tenggara Timur.

SKEMA KERJA SAMA

Pengembangan “Hotel Resort & Culture – Leisure Park” di Kawasan Bukit Pramuka dilaksanakan melalui skema kerjasama dengan pemilik lahan (sewa lahan) BGS (Bangun Guna Serah) dengan jangka waktu 30 tahun. Skema Kerjasama dilakukan dengan dasar regulasi pemanfaatan barang milik daerah, termasuk tanah Kabupaten Manggarai Barat diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Samosir No 11 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

DUKUNGAN KEBIJAKAN PENGEMBANGAN PARIWISATA

KEBIJAKAN PARIWISATA NASIONAL

- 1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan.
- 2) Peraturan Presiden No 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024.
- 3) Peraturan Pemerintah No 50 Tahun 2011 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Nasional Tahun 2010 – 2025.
- 4) Peraturan Presiden No 81 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Danau Toba dan sekitarnya.
- 5) Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif/Kepala Badan Pariwisata dan Ekonomi Kreatif No 9 Tahun 2021 Tentang Pedoman Destinasi Pariwisata Berkelanjutan.

KEBIJAKAN PARIWISATA PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR DAN KABUPATEN MANGGARAI BARAT

- 1) Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur No 4 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun 2018 – 2023.
- 2) Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun 2010 – 2030.
- 3) Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 9 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Kepariwisataan Daerah.
- 4) Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 11 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2021 – 2041.
- 5) Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2021 –2026.
- 6) Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2014 – 2025.

KEBIJAKAN TERKAIT KEMUDAHAN PERIZINAN DAN INSENTIF BERUSAHA

- 1) Undang-Undang No 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.
- 2) Peraturan Pemerintah No 5 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.
- 3) Peraturan Pemerintah No 6 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Di Daerah.
- 4) Peraturan Pemerintah No 7 Tahun 2021 Tentang Kemudahan, Pelindungan, Dan Pemberdayaan Koperasi Dan Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah.
- 5) Peraturan Pemerintah No 9 Tahun 2021 Tentang Perlakuan Perpajakan Untuk Mendukung Kemudahan Berusaha.
- 6) Peraturan Presiden No 49 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No 10 Tahun 2021 Tentang Bidang Usaha Penanaman Modal.
- 7) Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif/Kepala Badan Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif No 4 Tahun 2021 Tentang Standar Kegiatan Usaha Pada Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sektor Pariwisata.

Lanjutan ...

- 8) Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Indonesia No 3 Tahun 2021 Tentang Sistem Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Terintegrasi Secara Elektronik.
- 9) Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Indonesia No 4 Tahun 2021 Tentang Pedoman Dan Tata Cara Pelayanan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Dan Fasilitas Penanaman Modal.
- 10) Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal No 5 Tahun 2021 Tentang Pedoman Dan Tata Cara Pengawasan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.

DUKUNGAN PEMERINTAH DAN MASYARAKAT

- 1) Pemberian insentif dalam bentuk: Pengurangan, keringanan atau pembebasan pajak daerah; Pengurangan, keringanan atau pembebasan retribusi daerah
- 2) Pemberian kemudahan dalam bentuk: Penyediaan data dan informasi peluang Penanaman Modal; Penyediaan lahan dan lokasi; Pemberian bantuan teknis; Percepatan pemberian perizinan

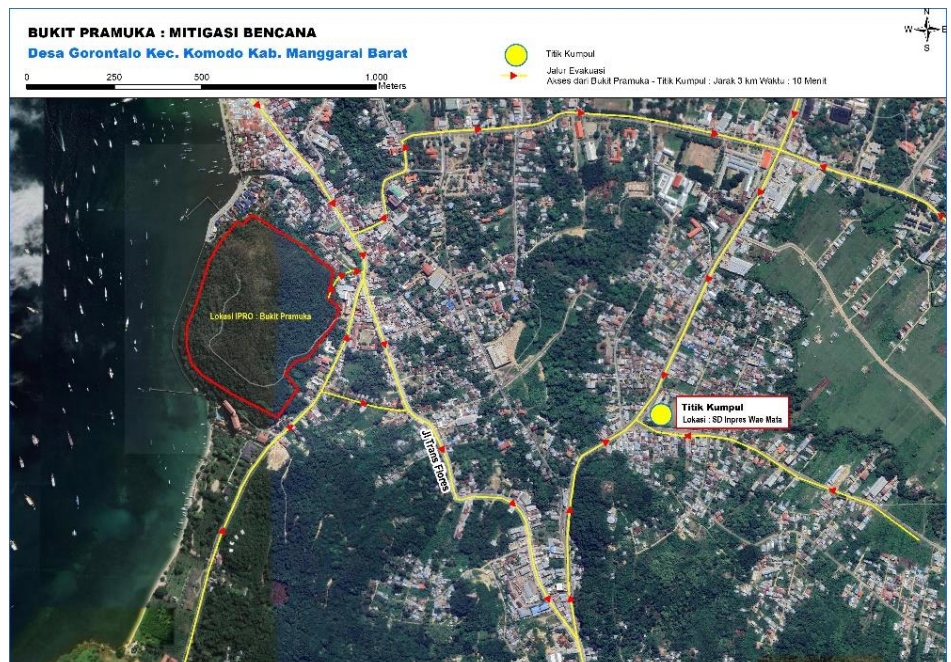
KETERKAITAN INVESTASI DENGAN TUJUAN PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN

Rencana Investasi di DPP Labuan Bajo dan sekitarnya mendukung pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan, terutama pada pencapaian **TUJUAN 1 Menghapus Kemiskinan**; **TUJUAN 8 Pekerjaan Layak dan Pertumbuhan Ekonomi**; **TUJUAN 9 Industri, Inovasi dan Infrastruktur**; **TUJUAN 10 Mengurangi Ketimpangan**; dan **TUJUAN 15 Menjaga Ekosistem Darat**.



MITIGASI BENCANA

Kawasan Bukit Pramuka merupakan daerah rawan gempa bumi. Rencana jalur evakuasi dari Bukit Pramuka menuju titik kumpul di SD Inpres Wae Mata berjarak 3 km dengan waktu tempuh 10 menit.



KEMUDAHAN PERIZINAN

Kemudahan perizinan berusaha melalui **Online Single Submission Berbasis Risiko (OSS RBA)**.



HOTEL & RESORT

- **KBLI: 55110 - Hotel Bintang**
- Skala Usaha Besar: Tingkat Risiko: Menengah Tinggi
- Persetujuan Lingkungan UKL-UPL

MICE – WEDDING VENUE

- **KBLI: 68112 - Penyewaan Venue Penyelenggaraan Aktifitas MICE dan Event Khusus**
- Skala Usaha Besar: Tingkat Risiko: Menengah
- Kewajiban perizinan berusaha: Sertifikat Standar K3L

RESTORAN

- **KBLI: 56101 - Restoran**
- Skala Usaha Besar: Tingkat Risiko: Menengah Tinggi
- Persetujuan Lingkungan UKL-UPL

CULTURE – LEISURE PARK

- **KBLI: 91029 – Wisata Budaya Lainnya**
- Skala Usaha Besar: Tingkat Risiko: Menengah Tinggi
- Persetujuan Lingkungan UKL-UPL

SPA

- **KBLI: 96122 – Aktivitas SPA (*Sante Par Aqua*)**
- Skala Usaha Besar: Tingkat Risiko: Menengah
- Persetujuan Lingkungan UKL-UPL



CONTACT PERSON

- ✓ **Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Manggarai Barat**
- ✓ **Alamat:** Wae Kelambu, Kec. Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Nusa Tenggara Tim
- ✓ **Email:** info@pmptsp.manggaraiabaratkab.go.id
- ✓ **Call Center:** +62 812 3456 789
- ✓ **Contact Person:** +62 813 3701 6285 (Ibu Rice Babur)

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis Proyek Pariwisata DPP Labuan Bajo dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Investasi “Hotel Resort & Culture – Leisure Park” akan menjadi pengungkit yang dapat menghubungkan semua potensi yang ada di Kawasan Taman Nasional Komodo, Nusa Tenggara Timur. Destinasi Wisata yang menawarkan keindahan dan keunikan TN Komodo, bahari – kepulauan, view perbukitan, dan budaya lokal.
- 2) Pengembangan rencana proyek investasi “Hotel Resort & Culture – Leisure Park” yang meliputi Hotel Resort (mencakup fasilitas : hotel, villa – eco resort, health & wellness center, MICE & Wedding Venue), dan Culture – Leisure Park (yang didalamnya mencakup : Museum & Gastro Gallery, dan Beach Club & Clift Bar) akan menciptakan multiplier pertumbuhan ekonomi wilayah Kabupaten Manggarai Barat dan Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Lanjutan...

- 3) Investasi “Hotel Resort & Culture – Leisure Park” merupakan investasi yang sangat prospektif dengan segmen pasar wisatawan mancanegara dan wisatawan nusantara, khususnya segmen pasar Personal/ Keluarga, Bisnis/ Korporat/ Ekspatriat/ Komunitas, Special Interest Tourist, Kelas Atas (Milenial, Family, Honeymooners, Silver Market).
- 4) Secara peraturan RTRW dan RDTR Kabupaten Manggarai Barat, Kawasan Bukit Pramuka dapat dikembangkan secara maksimal karena lokasinya sangat strategis yang berada di Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat dan tanah clean and clear yang merupakan aset milik Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat seluas 14,2 Ha.
- 5) Secara kelayakan ekonomi dan keuangan “Hotel Resort & Culture – Leisure Park” akan tumbuh dan berkembang dengan NPV positif dan IRR di atas bunga bank maka investasi layak untuk dikembangkan.

REKOMENDASI

Rekomendasi yang dapat diberikan terhadap Proyek Pariwisata DPP Labuan Bajo dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Diperlukan dukungan video promosi Proyek Pariwisata DPP Labuan Bajo yang direncanakan di Bukit Pramuka sebagai Hotel Resort & Culture – Leisure Park.
- 2) Diperlukan pelatihan SDM mendukung pembangunan pariwisata sekaligus menjadi tuan rumah yang baik saat wisatawan berkunjung.
- 3) Mengundang investor potensial, pengusaha pariwisata baik lokal maupun internasional. Saat ini sudah ada investor yang sudah tertarik untuk mengembangkan hotel resort pada area ini yaitu PT. Abadi Prakarsa Mulia Sentosa.

