



1.1. LATAR BELAKANG

Pengembangan penanaman modal di daerah sangat terkait dengan pencapaian pembangunan ekonomi, seperti mengembangkan sektor basis yang beragam di daerah. Pengembangan sektor basis dapat dilakukan dengan mengidentifikasi potensi dan peluang investasi yang ada dengan cara menyediakan lahan untuk kegiatan usaha, pengaturan tata ruang serta menyediakan sarana dan prasarana yang tepat. Namun keberhasilan atau kegagalan perkembangan ekonomi daerah sering tergantung pada apa yang terjadi pada tingkat kawasan.

Kemampuan daerah untuk menggunakan sumber daya alam dan bakat lokal untuk mendukung inovasi yang kuat adalah kunci penggerak pertumbuhan ekonomi daerah. Oleh sebab itu, langkah pertama yang harus dilakukan oleh pemerintah daerah adalah mengenali kekuatan inovasi yang menciptakan keberhasilan usaha, seperti kemampuan untuk mentransformasi gagasan dan pengetahuan baru dalam membuat barang atau pelayanan yang berkualitas agar tercipta potensi dan peluang investasi di daerah tersebut.

Berkembangnya investasi disuatu daerah tidak terlepas dari upaya pemerintah daerah setempat untuk mempromosikan potensi daerahnya. Pemerintah Kabupaten Mojokerto diharapkan mampu memberikan fasilitas dan informasi yang cukup lengkap tentang potensi dan peluang investasi yang ada di wilayahnya. Dengan demikian maka para calon investor dapat mengetahui secara cepat potensi dan peluang apa saja yang ada di Kabupaten Mojokerto. Peta potensi dan peluang investasi di Kabupaten Mojokerto ini diharapkan dapat memberikan gambaran kepada calon investor tentang jenis investasi yang ada, fasilitas yang ada, kondisi infrastruktur dan insentif yang diberikan kepada calon investor dan keuntungan lain bila berinvestasi di Kabupaten Mojokerto.

Kabupaten Mojokerto merupakan daerah yang memiliki potensi sumberdaya alam cukup banyak dan beragam. Sektor primer menjadi sektor dominan di Kabupaten Mojokerto. Potensi jumlah penduduk yang cukup berkembang secara kualitas dan kuantitas. Selain itu juga secara khusus potensi pariwisatanya cukup menarik untuk dikembangkan. Semua itu merupakan potensi bagi pengembangan kegiatan ekonomi, dengan kata lain dapat menjadi potensi dan peluang investasi di Kabupaten Mojokerto.

Berdasarkan data Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), investasi di Kabupaten Mojokerto tahun 2016 mencapai Rp 75,849 miliar. Dengan jumlah investor yang memasukkan penanaman modal dalam negeri mencapai 39 orang. Di tahun 2017, angka tersebut naik hingga Rp 121,908 miliar. Dengan jumlah investor mencapai 39 orang. Di tahun 2018, nilai investasi kembali meningkat hingga kurang lebih Rp 285,898 miliar. Jumlah investornya mencapai 59 orang. Sementara di tahun 2019 mengalami kenaikan hingga Rp 300 miliar lebih. Dengan rincian total kenaikan jumlah investor mencapai 65 orang. Tingginya nilai tersebut di dominasi oleh sektor perdagangan dan jasa. Hal ini menunjukkan bahwa tingginya potensi dan peluang investasi yang ada dapat meningkatkan perekonomian di Kabupaten Mojokerto.

Mengingat Kabupaten Mojokerto merupakan daerah yang memiliki potensi yang sangat beragam, perlu adanya kebijakan penanaman modal yang dapat menstimulasi masuknya pemodal untuk menanamkan modalnya di daerah. Kebijakan itu antara lain perbaikan regulasi yang mendukung penanaman modal di daerah yakni penyederhanaan prosedur perijinan, pemberian kemudahan dan insentif dalam bidang penanaman modal di Kabupaten Mojokerto.

1.2. MAKSUD DAN TUJUAN

1.2.1. Maksud

Maksud dari kegiatan ini adalah untuk menyusun pengembangan perencanaan penanaman modal (*Project Prospectus* Investasi) Kabupaten Mojokerto, sehingga dapat memberikan data dan informasi peluang investasi di Kabupaten Mojokerto.

1.2.2. Tujuan

Tujuan penyusunan *prospectus* investasi ini adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan kemudahan bagi publik khususnya calon investor dalam menentukan pilihan dari berbagai alternatif peluang Investasi.
- b. Mengukur tingkat prospek investasi, baik dari sisi keuntungan maupun resiko usaha.

- c. Menentukan arah dan kebijakan penanaman modal dan program/kegiatan prioritas badan investasi di Kabupaten Mojokerto.

1.3. SASARAN

Sasaran yang akan dicapai dalam penyusunan ini adalah:

- a. Adanya Tingkat prospek investasi di Kabupaten Mojokerto; dan
- b. Dokumen terkait *Project Prospectus* Investasi serta untuk media promosi investasi di Kabupaten Mojokerto.

1.4. REFERENSI HUKUM

Referensi hukum yang dapat dijadikan dasar dalam pengembangan perencanaan penanaman modal (*Project Prospectus* Investasi) di Kabupaten Mojokerto, yaitu:

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2009 Tentang Kepariwisata;
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah, sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Pemerintahan Daerah;
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 2011 Tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional Tahun 2010 – 2025;
6. Peraturan Presiden Nomor 97 Tahun 2014 tentang Penyelenggara-an Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
7. Peraturan Presiden Nomor 98 Tahun 2014 tentang Perizinan Untuk Usaha Mikro Dan Kecil;
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2008 tentang Pedoman Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Perizinan Terpadu di Daerah;
10. Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 26 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011–2030; dan
11. Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Penanaman Modal.

1.5. LINGKUP KEGIATAN

Ruang lingkup pengembangan perencanaan penanaman modal (*Project Prospectus* Investasi) Kabupaten Mojokerto adalah:

1) Lingkup Wilayah Kegiatan

Lingkup wilayah meliputi wilayah di Kabupaten Mojokerto.

2) Lingkup Kegiatan

Substansi lingkup kegiatan adalah:

Lingkup kegiatan pengembangan perencanaan penanaman modal (*Project Prospectus* Investasi) Kabupaten Mojokerto Tahun 2020 adalah sebagai berikut:

- a) Analisis prospek investasi, meliputi aspek: biaya investasi, teknis, produksi, pemasaran, keuangan dan resiko usaha.
- b) Menyusun dokumen prospektus investasi.

1.6. MANFAAT HASIL KEGIATAN

Diharapkan hasil dari kegiatan pengembangan perencanaan penanaman modal (*Project Prospectus* Investasi) Kabupaten Mojokerto Tahun 2020 dapat memberikan manfaat, antara lain:

- a. Sebagai dasar dalam menentukan kebijakan Pemerintah Kabupaten Mojokerto dalam pengembangan investasi.
- b. Memberikan informasi bagi para calon investor untuk menanamkan investasinya terutama di Kabupaten Mojokerto
- c. Memberikan gambaran terkini serta salah satu media promosi investasi di Kabupaten Mojokerto.

1.7. OUTPUT

Kegiatan studi pengembangan perencanaan penanaman modal (*Project Prospectus* Investasi) Kabupaten Mojokerto ini diharapkan akan menghasilkan output sebagai berikut:

- a. Tingkat potensi dan prospek investasi di Kabupaten Mojokerto.
- b. Dokumen *Project Prospectus* Investasi di Kabupaten Mojokerto.
- c. Rekomendasi kebijakan kepada pemerintah khususnya dinas penanaman modal dalam hal investasi di Kabupaten Mojokerto.



2.1. PENGERTIAN PROSPEKTUS

Prospektus investasi dapat dimaknai sebagai prospek bisnis, yaitu gambaran secara keseluruhan mengenai keberlangsungan bisnis di masa datang dengan adanya mengenai peluang dan ancaman dilingkungkannya. Daniel Kahnemen dan Amos Tversky (1979), *Prospect teory*. orang menghargai kerugian dan keuntungan dengan sudut pandang yang berbeda. Orang cenderung menghindari kerugian karena lebih emrsa terpukul jika mengalami kerugian, daripada memikirkan keuntungan yang mereka dapatkan. Karena orang melihat keuntungan yang berbeda dengan melihat kerugian mereka, maka akan berusaha memaksimalkan utilitas (manfaat) total berdasarkan peluang mendapatkan hasil yang diinginkan dalam situasi melibatkan resiko (potensi kerugian). Pengertian lain, prospek bisnis adalah suatu peluang bisa menghasilkan uang jika kita melakukan suatu aktivitas bisnis tertentu di masa depan.

Pengertian prospek adalah seorang individu, kelompok ataupun organisasi yang dianggap potensial oleh pemasar dan ingin terlibat dalam suatu pertukaran bisnis. Pendek kata, arti prospek adalah calon pembeli yang mempunyai keinginan terhadap suatu produk atau jasa tertentu. (Bilson Simamora : 2001)

Arti prospek adalah gambaran mendetail atas peluang dan ancaman dari suatu kegiatan pemasaran dan penjualan di masa depan yang penuh dengan ketidakpastian. (Siswanto Sutejo : 1945). Definisi prospek adalah suatu gambaran keberlangsungan suatu ide di masa depan yang berupa peluang yang masih harus diadaptasikan dengan berbagai keterbatasan dan kondisi yang melingkupinya. (M Ridki Zarkasyi : 2013)

Aspek penting : keuntungan dan kerugian tidak relevan tanpa titik acuan awal. Teori prospek mengevaluasi situasi dengan rumus:

$$U = w(p1) v(x1) + w(p2) v(x2) ++ w(pn) v(xn)$$

2.2. TEORI INVESTASI

2.1.1. Pengertian Investasi

Pandangan orang tentang investasi secara makro masih sangat simpang siur. Banyak kalangan atau masyarakat yang menganggap bahwa dengan membeli saham dipasar modal adalah investasi. Dalam analisis makro tindakan individu atau masyarakat tersebut bukanlah termasuk melakukan investasi.

Untuk memperjelas apa arti investasi agar terhindar dari kekeliruan dan kesalah pahaman maka harus terlebih dahulu diterangkan apa pengertian investasi secara makro tersebut.

Menurut Sukirno (1997), investasi merupakan pengeluaran untuk penanam-penanam modal oleh perusahaan atau untuk membeli barang-barang modal dan perlengkapan-perengkapan produksi, serta untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa-jasa yang tersedia dalam perekonomian.

Investasi ini biasa disebut sebagai penanaman modal atau pembentukan modal. Investasi merupakan komponen kedua yang menentukan tingkat pengeluaran agregat.

J.M. Keynes dalam bukunya “ *The General Theory of Employment, Interest and money*” (terj. *W.H Makaliwe, 1991: 21*) menggolongkan pengeluaran pengusaha menjadi dua, yaitu :

1. *Biaya faktor produksi* bagi kesempatan kerja tersebut atas jasa-jasa faktor produksi yang digunakan sekarang selain dari usahawan lain (produsen lain).
2. *Biaya penggunaan bagi kesempatan kerja tersebut.*

Biaya yang harus dibayarkan kepada usahawan lain atas barang yang dibeli dari mereka dan juga pengorbanan untuk menggunakan peralatan daripada membiarkan menganggur.

Selisih antara nilai hasil produksi yang diperoleh terhadap biaya faktor produksi dan penggunaan merupakan pendapatan pengusaha (laba). Dari segi pengusaha pendapatan agregat adalah biaya produksi ditambah laba.

Dana investasi bisa berasal dari perusahaan sendiri maupun berasal dari luar perusahaan. Modal yang berasal dari dalam perusahaan biasa disebut sebagai modal intern. Sedang modal yang berasal dari luar perusahaan biasa disebut sebagai modal ekstern.

Tabungan masyarakat dari sektor rumah tangga yang disimpan pada institusi-institusi lembaga keuangan dapat dipinjamkan kepada pengusaha atau perusahaan. Pinjaman ini merupakan

sumber modal diluar perusahaan atau pihak ketiga yang lazim disebut sebagai modal ekstren. Apabila modal ini oleh para pengusaha atau perusahaan digunakan untuk menambah jumlah barang modal maka ini bisa disebut sebagai investasi.

Adapun maksud investasi secara nasional diharapkan bisa menambah stok jumlah barang dan jasa dalam perekonomian. Dengan adanya tambahan investasi yang besar maka akan dapat meningkatkan kegiatan perekonomian suatu negara.

Investasi dapat dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung. Investasi langsung dapat dilakukan dengan cara membeli barang-barang modal untuk menambah persediaan digudang maupun untuk mengganti barang modal yang telah rusak. Investasi langsung juga dapat dilakukan dengan cara mendirikan perusahaan baru, baik sebagai perluasan perusahaan induk maupun sebagai pendirian perusahaan yang baru dibentuk.

Sukirno (2000) dengan melihat secara praktis dimasyarakat (negara) tentang pencatatan investasi pada suatu tahun tertentu, sehingga ia telah menggolongkan pengeluaran/perbelanjaan sebagai berikut:

- Pembelian berbagai jenis barang modal, meliputi mesin-mesin dan peralatan produksi lainnya untuk mendirikan berbagai jenis industri dan perusahaan.
- Pembelian untuk membangun rumah tempat tinggal, bangunan kantor, pembangunan pabrik dan bangunan lainnya.
- Pertambahan nilai stok barang-barang yang belum terjual, bahan mentah dan barang yang masih dalam proses produksi pada akhir tahun penghitungan pendapatan nasional.

Jumlah total dari pengeluaran diatas lazim disebut sebagai investasi bruto. Investasi bruto ini untuk menambah barang modal dan menggantikan barang yang rusak. Investasi netto dapat diperoleh dari investasi bruto dikurangi besarnya depresiasi. Depresiasi ini merupakan nilai penyusutan barang modal tetap (fixed) dalam satu tahun atau satu periode.

Investasi merupakan komponen kegiatan ekonomi yang dapat berubah-ubah dan sangat tergantung dengan faktor-faktor ekonomi lainnya. Perubahan ini bisa meningkat dan juga bisa menurun. Dari perubahan-perubahan ini tentunya ada faktor yang menyebabkannya. Faktor-faktor apa saja yang bisa mempengaruhi perubahan investasi ini perlu kita bahas. Seberapa besar investasi akan berubah akibat dari perubahan sektor ekonomi yang lain? Serta sektor atau pos-pos apa saja yang akan dipengaruhinya?

2.1.2. Bentuk dan Penggolongan Investasi

Banyak pihak atau badan-badan yang melakukan investasi dalam suatu proses produksi, sehingga penggolongan investasi menurut para pelaksana ini dapat digolongkan menjadi tiga sektor, antara lain meliputi (Sobari,1992:103): i. sektor pemerintah, ii. sektor swasta (perusahaan), iii. sektor rumah tangga.

a) Sektor Pemerintah (*Public Investment*)

Public investment biasanya dilakukan untuk kesejahteraan masyarakat atau yang memenuhi hajat hidup orang banyak yang membutuhkan sedikit keuntungan sehingga tidak mungkin di alihkan pada pihak swasta. Investasi ini sering disebut *social overhead capital* (SOC). Social overhead capital dibagi menjadi dua yaitu EOC dan SOC itu sendiri. EOC (*economic overhead capital*) adalah barang-barang yang memberikan faedah umum (*public utilities*) seperti pelabuhan, jalan raya, jalan kereta api dan sebagainya. Sedangkan SOC (*social overhead capital*) adalah tanah dan bangunan yang di perlukan untuk naungan dan pemukiman seperti : sekolah-sekolah, rumah sakit dan sebagainya.

b) Investasi Swasta (*Private Investment*)

Investasi yang dilakukan oleh pihak swasta yang ditujukan untuk memperoleh laba, dan didorong oleh pendapatan income. Jika income bertambah, maka bertambah pula pada konsumsi dan bertambah pula pada *effectif demand*. Investasi yang timbul karena penambahan permintaan dan penambahan pendapatan disebut *ducate invesment*.

c) Investasi swasta dan pemerintah (*Private and Public Investment*)

Investasi ini ialah investasi luar negeri. Biasanya investasi ini dilihat dari perbandingan antara exsprot dan import (x-m), dimana nilai exsprot diatas nilai import pada perdagangan di luar negeri.

Pada negara maju, dari para pelaku ekonomi ini yang tercatat sebagai investor terbesar adalah sektor swasta. Sektor ini memegang kegiatan ekonomi (investasi) sangat besar. Jadi kebanyakan negara maju perekonomiannya banyak ditentukan oleh sektor swasta atau yang biasa disebut sebagai ekonomi pasar. Untuk negara-negara berkembang biasanya sektor pemerintahan

masih memegang peranan penting dalam perekonomian. Sehingga pengawasan pemerintah masih sangat melekat dan kuat.

Pemerintah melakukan investasi terutama bertujuan untuk meningkatkan pendapatan nasional. Investasi pemerintah berupa pengeluaran/pembelian oleh pemerintah untuk membuat atau menyediakan prasarana umum yang lazim disebut barang publik. Pengeluaran ini meliputi pengeluaran untuk membangun jalan, sekolah rumah sakit, proyek irigasi dan pembangunan prasarana yang lainnya.

Sektor swasta melakukan pengeluaran investasi bertujuan untuk meningkatkan kapasitas produksi demi keuntungan semata. Karena keterbatasan kemampuan pemerintah maka akan menyebabkan ketimpangan investasi pada berbagai sektor pembangunan. Sehingga ada sebagian sektor yang akan ketinggalan dalam pembangunan.

Secara makro implikasi dari investasi baik oleh pemerintah maupun swasta adalah untuk meningkatkan pendapatan nasional. Jadi siapapun yang melakukannya patut didukung.

Pengeluaran investasi oleh swasta ini berdasarkan pengumpulan data oleh Sadono Sukirno (1997 : 39) dapat digolongkan sebagai berikut:

1. Pengeluaran atas barang modal dan peralatan produksi.
2. Perubahan-perubahan dalam nilai inventori pada akhir tahun.
3. Pengeluaran-pengeluaran untuk pembangunan rumah tempat tinggal.

Investasi juga dapat digolongkan menurut asalnya investor, yaitu: Investasi domestik dan Investasi asing. Investasi domestik merupakan investasi yang dilakukan oleh penduduk dalam negeri, baik pemerintah dalam negeri maupun pihak swasta. Investasi asing merupakan investasi yang dilakukan oleh penduduk asing.

Menurut penggolongan yang dilakukan oleh Suparmoko (1992 : 76), maka investasi dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu : (i) Investasi finansial, investasi ini berupa penanaman modal dengan sejumlah dana melalui pasar modal. Investasi ini biasa disebut sebagai investasi portofolio (finansial) atau investasi tidak langsung. ii. Investasi dalam bentuk fisik, investasi ini berupa penanaman modal secara langsung pada perusahaan atau biasa disebut sebagai investasi langsung. Bentuknya bisa berupa penambahan / pembelian barang-barang fisik, misal : pembangunan jalan, pembangunan gedung, pembelian peralatan atau mesin-mesin dan lain sebagainya yang termasuk pengadaan barang fisik.

Dari kedua bentuk investasi ini memiliki latar belakang sendiri-sendiri atau tujuan yang berbeda dari para investor. Pada investasi finansial pada umumnya para investor menanamkan dananya yang masih menganggur (*idle fund*). Mereka kelebihan dana atau dananya belum merasa saatnya untuk dioperasikan pada sektor dunia usaha, baik untuk mendirikan perusahaan atau untuk menambah kapasitas produksi.

Investasi langsung ini memang agak berbeda dengan investasi finansial. Prosedur untuk melakukan investasi ini, terutama pendirian perusahaan baru cukup rumit dan membutuhkan waktu yang relatif lama. Begitu pula dengan pengadaan barang-barang modal akan memakan waktu relatif lama. Selain itu juga dalam pemilihan sektor investasi yang dianggap cukup produktif perlu kejelian dan analisa khusus. Sebab pemilihan sektor investasi ini akan menentukan tingkat keuntungan dan pengembalian modal. Penentuan sektor investasi akan menentukan pemilihan tempat serta pangsa pasar yang tersedia. Jadi analisa sebelum menjatuhkan pilihan investasi langsung ini sangat penting. Penentuan kriteria investasi dapat membantu untuk melakukan pilihan investasi.

2.1.3. Sumber Investasi

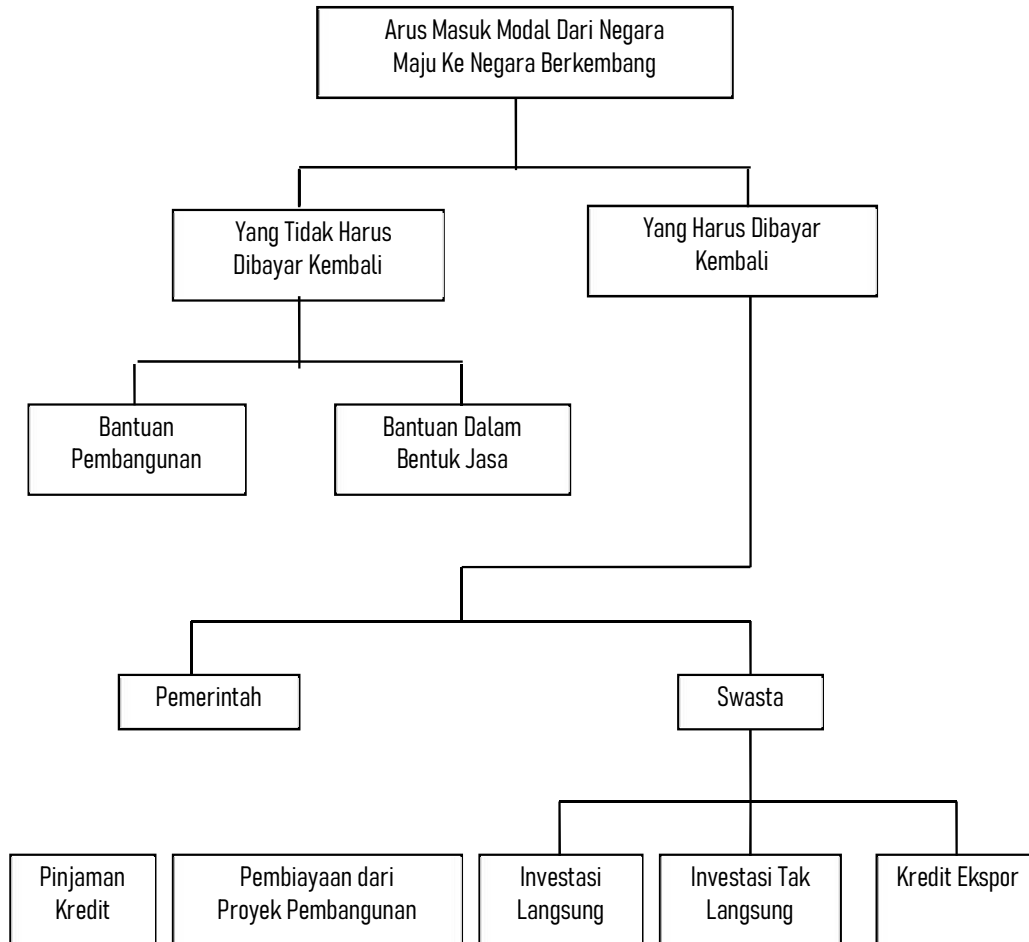
a. Penanam Modal Dalam Negeri

Penanaman modal dalam negeri adalah investasi yang dilakukan oleh pihak atau penduduk dalam negeri. Investasi ini bisa dilakukan oleh swasta maupun pemerintah. Investasi dalam negeri (domestik) memiliki sumber dana dari tabungan domestik dan hutang luar negeri. Apabila sumber domestik ini masih kurang atau dengan kata lain tabungan domestik tidak mencukupi maka pihak investor domestik dapat mencari alternatif pendanaan yang lain dari luar negeri.

Pihak investor domestik dapat mencari dana alternatif, misal: hutang kepada pihak asing. Untuk menggali dana asing ini biasanya dapat dilakukan kerjasama baik oleh pemerintah maupun swasta, baik secara bilateral maupun multilateral. Pihak asing dalam memberikan bantuan dana pada suatu negara biasanya dengan pertimbangan-pertimbangan tertentu sesuai tujuan mereka. Bantuan ini disalurkan melalui kerjasama, baik dalam bentuk hutang maupun penanaman modal.

Pihak pemerintah untuk mendapatkan dana ini biasanya dalam bentuk bantuan. Bantuan kepada pemerintah dari pihak asing sebenarnya merupakan hutang luar negeri pemerintah. Sedangkan pihak swasta untuk mendapatkan dana asing dapat melakukan lobi secara langsung, baik dalam bentuk hutang maupun kerjasama dalam bentuk penanaman modal. Hutang ini lazim disebut sebagai hutang luar negeri swasta. Sehingga semua bantuan-bantuan luar negeri ini biasa disebut hutang luar negeri swasta.

Untuk lebih jelasnya menjelaskan arus modal masuk ini dapat dilihat pada skema berikut ini:



Sumber : Hall Hill, 1988.

Gambar 2.1. Skema Arus Masuk Modal Dari Negara Maju (Donatur) ke Negara Sedang Berkembang

Negara-negara donatur terutama pihak swasta didalam pemberian pinjaman akan mempertimbangkan kondisi makro negara debitur. Tujuan utama dari donatur asing ini adalah kepentingan laba atau komersial. Apabila kerjasamanya ini menguntungkan maka donatur akan memberikan bantuan atau hutang kepada debitur negara lain.

Bagi negara sedang berkembang didalam memupuk investasi domestiknya masih banyak tergantung oleh bantuan asing. Hal ini dikarenakan oleh tingkat tabungan yang rendah sebagai akibat dari pendapatan yang rendah. Tabungan negara berkembang yang relatif kecil ini belum mencukupi kebutuhan investasi dalam negerinya.

b. Penanaman Modal Asing

Menurut Hall Hill (1988:87), perusahaan-perusahaan transnasional (TNC) atau multinasional yang mengembangkan bisnisnya ke wilayah negara lain menawarkan beberapa paket kerja sama

dengan mitra dalam negeri. Paket kerja sama tersebut antara lain meliputi paket produksi, manajemen dan teknologi pemasaran.

Apapun bentuk kerjasama yang diberikan oleh asing sangat bermanfaat bagi negara penerima. Bagi negara penerima sendiri harus bisa memaksimalkan bantuan faktor-faktor tersebut untuk mencapai arti pembangunan dalam arti luas.

Penerimaan sumber-sumber investasi asing ini perlu untuk dilakukan deversifikasi beberapa negara donor. Hal ini dimaksudkan agar negara penerima dapat memperoleh manfaat maksimum dalam beberapa aspek.

Sumber-sumber investasi asing sangat dibutuhkan bagi negara penerima dengan alasan dua faktor. *Pertama*, dalam hal investasi asing, banyak negara yang menghindari ketergantungan terhadap satu negara atau beberapa negara saja. Keputusan ini didasarkan atas pertimbangan faktor-faktor ekonomis. Semakin banyak atau beragamnya investor asing dari beberapa negara maka akan menambah semakin besar dan luas manfaat yang didapatkan. Investor yang berbeda-beda ini akan membawa informasi yang berbeda atas teknologi, manajemen dan peluang pasar luarnegeri. Selain pertimbangan tersebut juga untuk menghindari sentiman nasional dan manipulasi asing. *Kedua*. Saat ini menurut pengamatan sementara kalangan, ada beberapa perbedaan perilaku para penanam modal asing dari beberapa negara.

Pertimbangan tersebut diatas kiranya dapat menjadi dasar dalam menentukan komposisi modal asing yang dibolehkan masuk dan harus diusahakan. Pemerintah negara penerima juga bisa mengusahakan dan merangsang pihak asing untuk menanamkan modalnya yang lebih besar.

2.3. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI INVESTASI

Dari pendapat Keynes tersebut hanya merupakan tinjauan dari segi financial perusahaan saja. Seorang pengusaha dalam menanamkan investasinya akan memperhatikan hal tersebut. Untuk lebih jelasnya dalam menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi investasi pada perekonomian yang modern maka akan dijelaskan pada pembahasan berikut ini.

Sukirno (1997:109) mencoba menganalisis dan membahas faktor-faktor utama yang mempengaruhi atau menentukan investasi yaitu:

1. Tingkat keuntungan investasi yang diramalkan.
2. Tingkat bunga.
3. Ramalan mengenai keadaan ekonomi dimasa depan.

4. Kemajuan teknologi.
5. Tingkat pendapatan nasional dan perubahan-perubahannya.
6. Keuntungan yang diperoleh perusahaan.

Tujuan atau orientasi dari penanaman modal adalah keuntungan. Sehingga penanaman investasi atau modal oleh para investor atau pengusaha sangatlah ditentukan oleh harapan memperoleh keuntungan dimasa datang. Jadi yang menjadi faktor penentu investasi salah satunya adalah faktor harapan.

Keuntungan yang diharapkan ini akan menjadi pertimbangan bagi perusahaan untuk memutuskan suatu investasi. Besarnya keuntungan yang diharapkan dimasa datang akan memberikan gambaran jenis-jenis investasi yang memiliki prospek baik dan dapat dilaksanakan. Serta berapa besarnya investasi yang akan dilakukan untuk menambah barang modal. Para pengusaha akan melakukan tambahan investasi apabila tingkat pengembalian modalnya yaitu persentasi keuntungan netto (tetapi belum dikurangi pembayaran bunga yang harus dibayar) modal yang diperoleh dan dipergunakan lebih besar dari tingkat bunga.

Selain pertimbangan harapan keuntungan dimasa datang maka para pengusaha (investor) juga memperhitungkan resiko yang akan mereka hadapi. Resiko ini berdasarkan sumbernya dapat digolongkan menjadi dua, yaitu resiko yang berasal dari faktor ekonomi dan non ekonomi.

Resiko yang berasal dari faktor ekonomi adalah resiko yang ditimbulkan oleh keadaan ekonomi baik secara mikro maupun secara makro. Sedang resiko yang berasal dari faktor non ekonomi adalah resiko yang ditimbulkan oleh kegiatan-kegiatan diluar ekonomi, misal : politik, keamanan dan sebagainya. Dari faktor-faktor inilah yang akan menentukan keputusan investasi oleh perusahaan.

2.4. POTENSI EKONOMI SECARA SEKTORAL

Pada dasarnya yang dimaksud sektor ekonomi adalah bidang kegiatan ekonomi dimana penduduk suatu negara melakukan kegiatan produksi dengan menggunakan satu atau kombinasi beberapa faktor produksi sebagai input untuk menghasilkan satu atau beberapa jenis output sehingga faktor produksi tersebut mendapatkan balas jasa.

Seperti yang diuraikan Fisher dalam tulisannya yang berjudul "*International labour review*", mememukakan pendapat bahwa berbagai negara dapat dibedakan berdasarkan prosentase tenaga kerja yang bekerja pada sektor primer, sekunder dan tersier. (Boediono, 1985)

Melihat pada teori ekonomi yang ada, bahwa perbandingan peranan pada sektor di suatu kabupaten pada periode tahun tertentu dengan sektor periode yang sama pada tingkat propinsi apabila hasilnya lebih

dari satu dapat dikatakan sebagai sektor unggulan. Teknik *Location Quotient* (LQ) digunakan untuk mengukur keunggulan komparatif daerah dalam menentukan sektor unggulan/ berpotensi yang dimilikinya dengan cara membandingkan setiap sektor ekonomi yang sama pada suatu kabupaten dengan peranan sektor ekonomi yang sama pada tingkat propinsi. Tingkatan daerah di atasnya (propinsi) akan dijadikan sebagai daerah referensi dalam menetapkan potensi ekonomi di suatu daerah. Dimana daerah merupakan ujung tombak pelaksanaan pembangunan daerah, sehingga pemerintah daerah/ kabupaten lebih mengetahui kebutuhan dan potensi ekonomi daerah (sektor basis) yang dapat meningkatkan pendapatan daerah. (Kuncoro, 1996)

Pembagian sektor ekonomi menurut Fisher yang menekankan pada output yang dihasilkan dan yang kedua menekankan pada lapangan usaha. Jika melihat komponen penghitungan PDRB (Produk Domestik Regional Bruto), maka didapatkan pembagian sektor ekonomi yang dibagi menjadi sembilan sektor, yaitu:

- a. Pertanian.
- b. Pertambangan dan penggalian.
- c. Industri pengolahan.
- d. Listrik, gas dan air bersih.
- e. Bangunan.
- f. Perdagangan, hotel dan restoran.
- g. Pengangkutan dan komunikasi.
- h. Keuangan, persewaan dan jasa perusahaan.
- i. Jasa-jasa.

Lebih lanjut, pendapat tersebut mengklarifikasi sembilan sektor di atas menjadi beberapa kegiatan, yaitu:

- a. Kegiatan sektor primer, meliputi kegiatan ekonomi di bidang pertanian, pertambangan dan penggalian.
- b. Kegiatan sektor sekunder, meliputi kegiatan ekonomi di bidang industri pengolahan, listrik, gas dan air bersih serta bangunan.
- c. Kegiatan sektor tersier, meliputi kegiatan ekonomi di bidang perdagangan, pengangkutan dan komunikasi, keuangan, persewaan dan jasa perusahaan serta jasa-jasa.

Apabila pangsa sektor tertentu di suatu daerah lebih besar dibandingkan dengan rata-rata pangsa seluruh daerah bagian, sehingga dapat disimpulkan bahwa sektor tersebut di daerah itu unggul dibandingkan dengan daerah lainnya di daerah referensi.

Setiap daerah memiliki keunggulan/kelemahan yang berbeda-beda pada tiap sektor ekonomi. Oleh sebab itu didalam pembangunan ekonomi setiap daerah harus mampu menganalisis potensi ekonomi wilayahnya. Hal ini terkait dengan keputusan pengembangan sektor ekonomi wilayah yang akan di prioritaskan agar pertumbuhan ekonomi wilayahnya menjadi lebih cepat.

Suatu sektor dikatakan potensial jika sektor tersebut mempunyai prospek pengembangan ke depan. Dengan indikator, antara lain:

- 1). Sektor tersebut adalah sektor potensial atau sektor basis.
- 2). Sektor tersebut mempunyai nilai tambah bruto dan pertumbuhan ekonomi yang tinggi.
- 3). Sektor tersebut mempunyai eksternalitas penyerapan tenaga kerja besar.



3.1. RUANG LINGKUP STUDI

Ruang lingkup studi tentang Prospektus Investasi Bidang Pariwisata Kabupaten Mojokerto dikelompokkan menjadi dua, yaitu: 1) lingkup lokasi, dan 2) lingkup substansi materi studi.

Pertama, lingkup lokasi kajian berada di Pariwisata Heritage Majapahit Kabupaten Mojokerto, serta wilayah terkait terutama kawasan-kawasan wisata di Kabupaten Mojokerto.

Kedua, lingkup substansi materi studi, meliputi sebagai berikut:

- a. identifikasi potensi wisata sejarah,
- b. pengukuran potensi dan peluang investasi wisata sejarah, serta
- c. Menyusun Prospektus Investasi.

3.2. JENIS DAN SUMBER DATA

3.2.1. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer merupakan data-data yang dikumpulkan secara langsung dari obyek data dimaksud. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari sebuah instansi atau data yang telah dikumpulkan oleh lembaga pengumpul data serta pihak lain yang berhubungan dengan studi lain.

Data-data primer yang akan dikumpulkan yaitu data-data kondisi visual dan informasi-informasi deskriptif kualitatif atas obyek-obyek potensi usaha wisata sejarah. Data primer dan sekunder yang digunakan meliputi sebagai berikut:

- a. Potensi wisata Heritage Majapahit Kabupaten Mojokerto;
- b. Kegiatan wisata sejarah di Kabupaten Mojokerto;
- c. Kependudukan/sumberdaya manusia;

- d. Sarana prasarana penunjang investasi;
- e. Kelembagaan, dan
- f. Kebijakan daerah.

Selain data-data tersebut, juga didukung dengan data kondisi visual dilapangan untuk masing-masing jenis data. Data ini merupakan data primer yang diambil langsung dengan survei ke lapangan.

3.2.2. Sumber Data

Data-data yang akan dianalisis tersebut akan dikumpulkan dari berbagai sumber terkait. Data primer akan dikumpulkan dengan survey langsung ke lokasi yang menjadi obyek studi. Kemudian data sekunder akan dikumpulkan dari sumber berikut:

- a. Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Jawa Timur dan Kabupaten Mojokerto;
- b. DPMPTSP Kabupaten Mojokerto;
- c. Dinas Pariwisata Kabupaten Mojokerto; dan
- d. Bappeda Kabupaten Mojokerto.

3.3. METODE PENGUMPULAN DATA

Data-data primer dan sekunder yang akan dikumpulkan dari berbagai sumber dimuka akan dikumpulkan dengan metode berikut:

1. Data Primer
 - a. Wawancara

Metode wawancara pengumpulan data melibatkan penyajian stimulus verbal dan jawaban dalam hal tanggapan lisan. Metode ini dapat digunakan melalui wawancara pribadi dan, jika mungkin, melalui wawancara telepon.

Ada fleksibilitas yang lebih besar dengan metode ini sebagai kesempatan untuk merestrukturisasi pertanyaan selalu ada, khususnya dalam kasus wawancara terstruktur.

Metode pengumpulan informasi melalui wawancara pribadi biasanya dilakukan dengan cara yang terstruktur. Dengan demikian kita sebut sebagai wawancara wawancara terstruktur. Wawancara tersebut melibatkan penggunaan serangkaian pertanyaan yang telah ditentukan dan teknik pencatatan yang terstandar.

b. Kuesioner

Dalam metode ini kuesioner dikirim kepada orang yang bersangkutan dengan permintaan untuk menjawab pertanyaan dan mengembalikan kuesioner. Kuesioner terdiri dari sejumlah pertanyaan dicetak atau diketik dalam urutan tertentu pada suatu bentuk atau set formulir.

c. Observasi Lapangan

Observasi lapangan ini merupakan kegiatan pengumpulan data-data primer dari obyeknya secara langsung. Pada observasi sistematis ini, pengamat sebelumnya menyusun kisi-kisi yang memuat faktor-faktor yang akan diobservasi beserta kategori masalahnya. Berdasarkan kisi-kisi tersebut, observer selanjutnya menjabarkan dalam daftar cek dan/atau skala penilaian. Apabila dalam suatu observasi tidak terdapat sistematika struktur kategori itu, observasi itu disebut observasi nonsistematis atau tidak terstruktur.

Metode ini sangat cocok dalam studi yang berhubungan dengan subyek (yaitu, responden) yang tidak mampu memberikan laporan lisan tentang sebuah entitas untuk satu alasan atau yang lain.

2. Data Sekunder

a. Studi Pustaka

Pendekatan yang berdasarkan pada teori dan konsep yang digunakan sebagai landasan teori dan kerangka penelitian. Dengan tujuan mencari teori-teori atau metodologi yang sesuai dan berkaitan dengan pokok-pokok permasalahan serta memperoleh dukungan teori data yang diolah.

b. Dokumentasi

Cara pengumpulan data dengan mencatat data yang dipublikasikan oleh lembaga atau instansi tertentu. Metode ini untuk mengumpulkan data-data sekunder yang akan diolah sesuai tujuannya.

Pengambilan data melalui dokumen tertulis maupun elektronik dari lembaga/institusi. Dokumen diperlukan untuk mendukung kelengkapan data yang lain.

3.4. DEFINISI OPERASIONAL VARIABEL

Variabel dan indikator yang dipergunakan dalam analisis dapat dijelaskan definisi operasional dan pengukurannya sebagai berikut.

- 1) *Project Propectus*, dalam kajian ini maksudnya adalah dokumen mengenai prospek proyek properti perdagangan dan jasa sebagai pertimbangan awal bagi calon investor untuk menanamkan modalnya pada properti perdagangan dan jasa.
- 2) Kebutuhan pasar adalah jumlah potensi pasar/konsumen yang dibutuhkan oleh penduduk.
- 3) Permintaan pasar adalah jumlah produk perdagangan dan jasa yang diminta oleh pasar sesuai kemampuan daya beli penduduk pada suatu cakupan pelayanan pasar.
- 4) Prospek investasi Pariwisata Heritage Majapahit di Kabupaten Mojokerto adalah prospek dari bisnis usaha pariwisata.

3.5. KERANGKA PIKIR DAN ALUR PENYUSUNAN PROSPEKTUS INVESTASI

3.5.1. Kerangka Pikir Prospektus Investasi

Potensi wisata sejarah di Kabupaten Mojokerto sangat besar, namun belum dikelola dan dimanfaatkan secara optimal. Kabupaten Mojokerto merupakan salah satu daerah yang memiliki sejarah kerajaan besar nusantara. Oleh sebab itu perlu ada pengembangan usaha wisata sejarah sesuai potensi yang dimiliki.

Dalam rangka meningkatkan sektor pariwisata khususnya wisata Sejarah, Pemerintah Kabupaten Mojokerto perlu promosi usaha tersebut. Salah satu pendukung pariwisata adalah pengembangan obyek wisata sejarah.

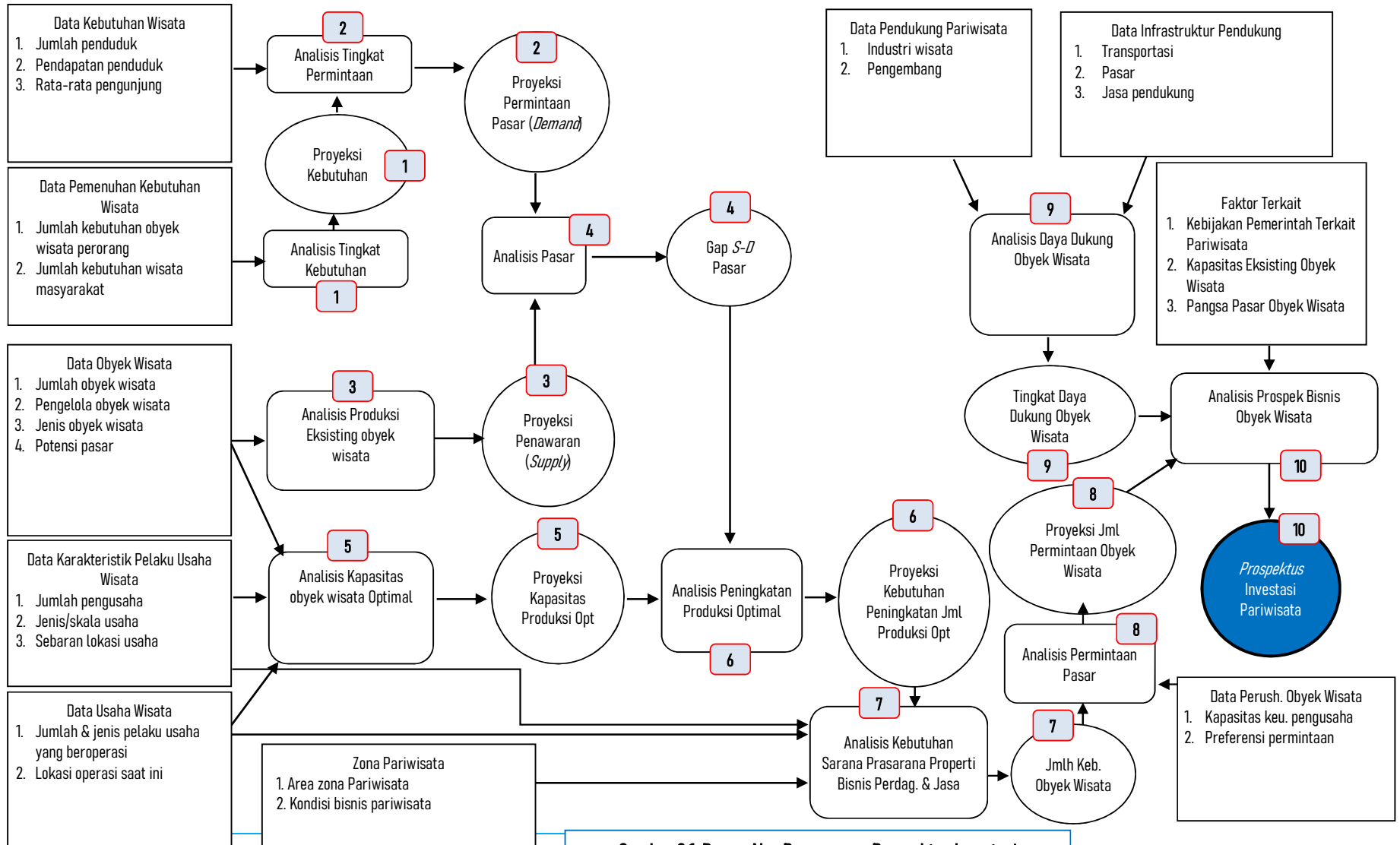
Langkah awal dari pengembangan investasi wisata sejarah adalah menyusun rencana investasi wisata sejarah dan studi kelayakannya. Pemerintah dapat mendorong sektor dunia usaha untuk melakukan investasi pada wisata sejarah ini. Sebagai gambaran awal bagi para calon investor tersebut adalah Prospektus Investasi Wisata. Dokumen ini dapat memberikan gambaran tentang prospek Pariwisata Heritage Majapahit di Kabupaten Mojokerto.

Subtansi pokok dalam dokumen Prospektus Investasi ini adalah:

- i. Gambaran awal potensi Pariwisata Heritage Majapahit dan wilayah pendukungnya.
- ii. Gambaran umum kebutuhan pasar Pariwisata Heritage Majapahit dan wilayah pendukungnya.
- iii. Kebutuhan dan permintaan pasar Pariwisata Heritage Majapahit.
- iv. Prospek pasar Pariwisata Heritage Majapahit.
- v. Prospek ekonomi investasi (finansial) Pariwisata Heritage Majapahit.
- vi. Tingkat resiko bisnis Pariwisata Heritage Majapahit.
- vii. Prospek usaha Pariwisata Heritage Majapahit.

3.5.2. Alur Penyusunan Prospektus Investasi

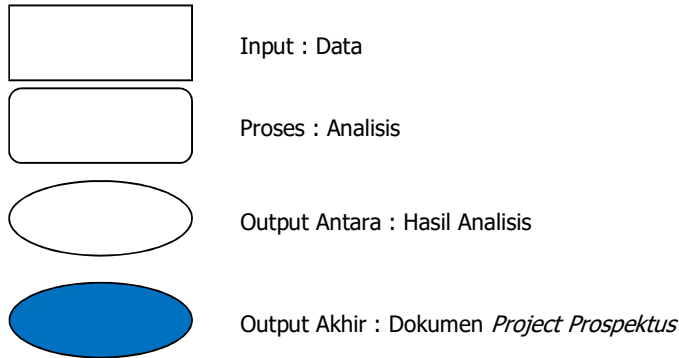
Berdasarkan kerangka pikir Prospektus Investasi seperti uraian sebelumnya, maka dapat disusun secara sistematis alur pelaksanaan Prospektus Investasi Pariwisata Heritage Majapahit di Kabupaten Mojokerto seperti gambar bagan berikut.



Gambar 3.1. Bagan Alur Penyusunan Prospektus Investasi

Penjelasan Gambar 3.1. Bagan Alur Penyusunan Prospektus Investasi Pariwisata Kabupaten Mojokerto.

Keterangan Flow Chart:



Mekanisme atau alur umum penyusunan dokumen:

Start >>

pengumpulan **data** yang relevan → dilakukan proses **analisis** → proses analisis akan menghasilkan **output antara** → berdasarkan output antara akan di lakukan analisis gabungan (*overlay*) yang menghasilkan **output akhir (Dokumen Prospektus Investasi Pariwisata Heritage Majapahit Kabupaten Mojokerto)**

>> Finish.

Langkah-langkah Penyusunan Prospektus Investasi Pariwisata Heritage Majapahit Kabupaten Mojokerto adalah sebagai berikut:

1. Langkah Pertama : Analisis Tingkat Kebutuhan Obyek Wisata.
✚ Output langkah pertama : Proyeksi Kebutuhan Obyek Wisata.
2. Langkah Kedua : Analisis Tingkat Permintaan Obyek Wisata
✚ Output langkah kedua : Proyeksi Permintaan Pasar (*Demand*)
3. Langkah Ketiga : Analisis Produksi Eksisting Obyek Wisata
✚ Output langkah ketiga : Proyeksi Penawaran Obyek Wisata (*Supply*)
4. Langkah Keempat : Analisis Pasar Obyek Wisata
✚ Output langkah keempat: Gap atau selisih antara *Supply - Demand (S-D)* Pasar Obyek Wisata
5. Langkah Kelima : Analisis Kapasitas Obyek Wisata Optimal
✚ Output langkah kelima : Proyeksi Kapasitas Produksi Obyek Wisata Optimal (Opt.)

6. Langkah Keenam : Analisis Peningkatan Produksi Obyek Wisata Optimal
 - ✚ Output langkah keenam : Proyeksi Kebutuhan Peningkatan Jumlah (Jml) Obyek Wisata Optimal (Opt.)
7. Langkah Ketujuh : Analisis Kebutuhan Sarana Prasarana Obyek Wisata
 - ✚ Output langkah ketujuh : Jumlah Kebutuhan Obyek Wisata
8. Langkah Kedelapan : Analisis Permintaan Pasar Obyek Wisata
 - ✚ Output langkah kedelapan : Proyeksi Jumlah Permintaan Obyek Wisata (Jumlah & Jenis)
9. Langkah Kesembilan : Tingkat Daya Dukung Pariwisata
 - ✚ Output langkah Kesembilan : Analisis Daya Dukung Pariwisata
10. Langkah Kesepuluh : Analisis Prospek Bisnis Obyek Wisata
 - ✚ Output langkah Kesepuluh : **Dokumen Prospektus Investasi Pariwisata Heritage Majapahit.**

3.6. METODE ANALISIS DATA

Dalam rangka untuk menjawab permasalahan dan mencapai tujuan yang telah dirumuskan dimuka, studi ini menggunakan alat analisis berikut.

1. Analisis pertumbuhan ekonomi potensi sektor pariwisata

Analisis ini bertujuan untuk mengamati perkembangan kapasitas potensi sektor ekonomi (pariwisata), baik menurut jenisnya maupun lokasi penghasil. Formulasi penghitungan angka perkembangan potensi pariwisata ini dapat dituliskan sebagai berikut:

$$\Delta Si = \frac{S_{in} - S_{in-1}}{S_{in-1}} \times 100\%$$

Keterangan:

PDRB_n : nilai hasil sektor pariwisata Kabupaten Mojokerto jenis i pada tahun akhir.

PDRB_{n-1} : nilai hasil sektor pariwisata Kabupaten Mojokerto jenis i pada tahun awal.

2. Analisis *Location Quotient* (LQ)

Location Quotient (LQ) merupakan suatu teknik yang digunakan untuk menentukan kapasitas perekonomian daerah. Teknik ini dipakai untuk mengukur konsentrasi dari suatu perekonomian dalam suatu daerah dengan cara membandingkan peranannya dalam perekonomian daerah itu dengan

peranan perekonomian yang sama pada perekonomian regional, atau digunakan untuk mengidentifikasi sektor maupun sub sektor kegiatan yang mempunyai potensi unggulan.

Metode ini digunakan untuk mengidentifikasi sektor maupun sub sektor kegiatan ekonomi yang mempunyai potensi di Kabupaten Mojokerto.

Formulasi dari alat analisis ini adalah:

$$LQ = \frac{S_{ik} / PDRB_k}{S_{ip} / PDRB_p} \times 100$$

Dimana:

- S_{ik} : Sumbangan nilai sektor pariwisata jenis (*i*) dari kawasan/kecamatan di Kabupaten Mojokerto (*k*).
- $PDRB_k$: nilai hasil sektor pariwisata total seluruh jenis dari kawasan/kecamatan di Kabupaten Mojokerto (*k*).
- S_{ip} : Sumbangan nilai sektor pariwisata seluruh jenis (*i*) dari Kabupaten Mojokerto (*p*).
- $PDRB_p$: nilai hasil sektor pariwisata total seluruh jenis dari Kabupaten Mojokerto (*p*).

Dari hasil perhitungan LQ ini dapat diketahui bahwa apabila:

- LQ suatu sektor > 1 dikatakan sektor basis, karena kontribusi pariwisata jenis *i* di daerah studi adalah lebih besar dibandingkan dengan kontribusi pariwisata yang sama di daerah referensi.
- LQ suatu sektor < 1 di katakan bukan sektor basis, karena kontribusi jenis pariwisata *i* di daerah studi lebih kecil dibandingkan dengan kontribusi jenis pariwisata yang sama di daerah referensi.
- LQ suatu sektor = 1 dikatakan setingkat dengan jenis pariwisata jasa tingkat daerah referensi atau spesialisasi jenis pariwisata tersebut pada daerah studi sama dengan jenis pariwisata yang sama di daerah referensi.

3. Analisis *Shift-Share*

Analisis ini pada dasarnya membahas hubungan antara pertumbuhan wilayah dan struktur ekonomi wilayah. Teknik ini membagi pertumbuhan suatu daerah selama kurun waktu tertentu menjadi pengaruh pertumbuhan nasional, bauran industri dan keunggulan kompetitif. Teknik ini membandingkan laju pertumbuhan sektor-sektor di suatu wilayah dengan laju pertumbuhan sektor-sektor perekonomian nasional. Tujuan analisis ini adalah untuk menentukan kinerja/ produktifitas

perekonomian daerah dengan membandingkannya dengan daerah yang lebih besar (regional/nasional).

Perhitungan komponen shift-share dilakukan untuk mendapatkan pengaruh pergeseran atau perubahan perekonomian nasional terhadap pergeseran atau perubahan struktural perekonomian di suatu daerah, khususnya di Kabupaten Mojokerto.

Analisa *shift-share* dirumuskan dengan tahap-tahap perhitungan sebagai berikut:

$$G = NS + IM + RS$$

Dimana:

G = *Regional Economic Growth* (Pertumbuhan Ekonomi regional)

NS = *National Share*.

IM = *Industrial Mix atau Proposinal Shift*.

RS = *Regional Shift*.

- a. NS atau *national share* (N_{ij}) digunakan untuk mengukur pergeseran dan perubahan nilai bruto nasional dari tahun ke tahun dan dinotasikan sebagai berikut:

$$N_{ij} = (En_{(t+1)} / En_{(t)})$$

Dimana:

$En_{(t+1)}$: PDRB nasional tahun awal.

$En_{(t)}$: PDRB nasional tahun akhir.

- b. IM atau *industrial mix atau propotional shift* (M_{ij}) digunakan untuk mengukur pergeseran dan perubahan nilai bruto nasional sektor i dibandingkan total sektornya dan dinotasikan sebagai berikut:

$$M_{ij} = \left\{ (Eni_{(t+1)} / Eni_{(t)}) - (En_{(t+1)} / En_{(t)}) \right\}$$

Dimana:

$Eni_{(t+1)}$: PDRB nasional sektor i tahun awal.

$Eni_{(t)}$: PDRB nasional sektor i tahun akhir.

- c. RS atau *regional shift* (C_{ij}) digunakan untuk mengukur pergeseran dan perubahan nilai bruto daerah sektor i dibandingkan dengan pergeseran dan perubahan nilai bruto nasional sektor i .

$$Cij = \left\{ \left(\frac{Eri_{(t+1)}}{Eri_{(t)}} \right) - \left(\frac{Eni_{(t+1)}}{Eni_{(t)}} \right) \right\}$$

Dimana:

$Eri_{(t+1)}$: PDRB regional sektor i tahun awal.

$Eri_{(t)}$: PDRB regional sektor i tahun akhir.

4. *Analytical Hierarchy Process* (AHP)

Dalam rangka mengukur bobot masing-masing komponen indeks prospek investasi, maka dilakukan pembobotan dengan alat *Analytical Hierarchy Process* (AHP) terhadap komponen berikut:

- a. Bobot parameter/sub variabel prospek investasi
- b. Bobot parameter/sub variabel dukungan/daya dukung terhadap pengembangan investasi.
- c. Bobot variabel dukungan investasi terdiri dari penjumlahan bobot-bobot parameter dukungan/daya dukung parameter/sub variabel terhadap pengembangan investasi.

Pertimbangan kualitatif dari aspek internal dan aspek eksternal dibutuhkan untuk memilih komponen yang lebih penting dan seberapa besar pentingnya dibandingkan komponen-komponen lainnya. Dalam metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP) membutuhkan bahan masukan dalam analisis AHP digunakan masukan (*input*) dari narasumber, seperti tokoh masyarakat investor/pengusaha, kelompok masyarakat, akademisi dan pemerintah setempat. Narasumber tersebut yang dianggap bisa memberikan kontribusi dalam penyusunan rekomendasi kebijakan dan berkompeten secara praktis. Nara sumber yang berkompeten dimaksudkan untuk mendapatkan masukan yang terpercaya sehingga dihasilkan rekomendasi yang optimum.

Dalam rangka memperoleh bobot untuk masing-masing variabel peluang investasi, maka perlu dilakukan pembobotan dengan metode AHP. Langkah-langkah metode ini, yaitu:

1. Matrik perbandingan pada level ke-1

Langkah berikut dilakukan terhadap variabel-variabel yang berada di level 1

- 1) Normalisasi kolom untuk setiap nilai baris matrik.

$$BN = \sum (S_{xi} / \sum S_{xi}) / n$$

Dimana:

S_{xi} : skor variabel X, BN : bobot normal, n : jumlah variabel.

2) Menghitung *Consistency Index* (CI) dari penilaian ekspert.

$$CI = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1}$$

Dimana: $\lambda_{\max} = \sum S_{xi} \cdot BN$

3) Menghitung *Consistency Ratio* (CR) dari penilaian ekspert.

$$CR = \frac{CI}{RI}$$

Dimana, RI : random index dilihat pada tabel.

Ketentuan:

- Jika $CR \leq 0,10$, maka diterima.
- Jika $CR > 0,10$, maka ditolak.

2. Matrik perbandingan pada level ke-2

Langkah ini sama dengan langkah pada level 1 (point A), namun variabel yang dianalisis yaitu variabel yang ada di level kedua. Hasil akhir dari langkah ini yaitu CR level 2.

3. Menjumlahkan konsistensi hirarki secara keseluruhan.

4. Menarik kesimpulan.

5. Analisis Tingkat Kebutuhan Wisata

Tujuan dari analisis ini yaitu untuk mengukur tingkat kebutuhan ideal Wisata. Potensi permintaan dengan cara menghitung proyeksi jumlah kebutuhan Wisata (X_{Di}^*) dengan model sebagai berikut:

$$X_{Necs.f}^* = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + \dots + b_k X_k.$$

Dimana:

- $X_{Necs.f}^*$: Proyeksi jumlah kebutuhan (*Necessary*) Wisata.
- a : konstanta.
- b_{xi} : koefisien variabel X_i .
- x_i : variabel X_i .

6. Analisis Tingkat Permintaan Pasar Wisata

Tujuan dari analisis ini yaitu untuk mengukur tingkat permintaan pasar wisata. Potensi permintaan dengan cara menghitung proyeksi jumlah permintaan wisata (X_{Di}^*) dengan model sebagai berikut:

$$X_{Di}^* = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + \dots + b_k X_k.$$

Dimana:

- X_{Di}^* : Proyeksi jumlah permintaan (*Demand*) pasar wisata.
- a : konstanta.
- b_{xi} : koefisien variabel X_i .
- X_i : variabel X_i .

7. Analisis Tingkat Kebutuhan Wisata

Tujuan dari analisis ini yaitu untuk mengukur tingkat kebutuhan ideal wisata sesuai dengan permintaan pasar dan potensi sektor pariwisata. Potensi kebutuhan dengan cara menghitung proyeksi jumlah kebutuhan wisata ($X_{Necs.fv}^*$) dengan model sebagai berikut:

$$X_{Necs.fv}^* = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + \dots + b_k X_k.$$

Dimana:

- $X_{Necs.fv}^*$: Proyeksi jumlah kebutuhan (*Necessary*) Wisata.
- a : konstanta.
- b_{xi} : koefisien variabel X_i .
- X_i : variabel X_i .

8. Analisis Tingkat Permintaan Wisata

Tujuan dari analisis ini yaitu untuk mengukur tingkat permintaan optimal wisata sesuai dengan permintaan pasar dan daya dukung properti wisata. Potensi permintaan wisata dengan cara menghitung proyeksi jumlah permintaan wisata (X_{Di}^*) dengan model sebagai berikut:

$$X_{Di}^* = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + \dots + b_k X_k.$$

Dimana:

- $X_{0,tv}^*$: Proyeksi jumlah permintaan wisata (*Demand*).
- a : konstanta.
- b_{xi} : koefisien variabel X_i .
- X_i : variabel X_i .

9. Analisis Keuangan

Kriteria untuk menentukan kelayakan proyek pengembangan wisata diuraikan sebagai berikut.

a. *Payback Period (PP)*

Teknik penilaian terhadap jangka waktu (period) pengembalian investasi proyek atau usaha.

Ada 2 Model perhitungan PP:

1) Apabila kas bersih setiap tahun sama

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas bersih / tahun}} \times 12 \text{ bulan}$$

2) Apabila kas bersih setiap tahun berbeda

$$PP = \frac{\text{Sisa Investasi}}{\text{Kas bersih sesudahnya}} \times 12 \text{ bulan}$$

Untuk menilai usaha layak diterima atau tidak dari segi PP, maka hasil perhitungan tersebut harus sebagai berikut:

- PP sekarang lebih kecil dari umur investasi.
- Dengan membandingkan rata - rata industri unit usaha sejenis.
- Sesuai dengan target perusahaan.

2) *Average Rate of Return (ARR)*

Mengukur rata - rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rata - rata laba setelah pajak (EAT) dengan rata - rata investasi.

Rumus menghitung ARR sebagai berikut:

$$ARR \% = \frac{\text{Rata - rata EAT}}{\text{Rata - rata investasi}}$$

$$\text{Rata - rata EAT} = \frac{\text{Total EAT}}{\text{Umur ekonomis (n)}}$$

$$\text{Rata - rata investasi} = \frac{\text{Investasi}}{2}$$

3) *Net Present Value (NPV)*

Nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara PV Kas Bersih (*PV of proceed*) dengan PV investasi (*capital outlays*) selama investasi. Selisih antara kedua PV tersebutlah yang kita kenal Net Present Value (NPV).

Rumus:

$$\text{NPV} = \frac{\text{Kas bersih 1}}{(1+r)} + \frac{\text{Kas bersih 2}}{(1+r)^2} + \dots + \frac{\text{Kas bersih N}}{(1+r)} - \text{Investasi}$$

Setelah memperoleh hasil yang dengan:

- NPV positif, maka investasi diterima;
- NPV negatif, sebaiknya investasi ditolak.

4) *Internal Rate of Return (IRR)*

Alat untuk mengukur tingkat pengembalian hasil intern.

$$\text{Rumus} = \frac{P1 - C1 \times P2 - P1}{C2 - C1}$$

Dimana: P1 tingkat bunga 1

P2 tingkat bunga 2

C1 NPV1

C2 NPV2

- Apabila IRR lebih besar dari bunga pinjaman maka diterima;
- Apabila IRR lebih kecil dari bunga pinjaman maka ditolak.

5) *Profitability Index (PI)*

Profitability index atau benefit and cost ratio merupakan rasio aktifitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi.

Rumus:

$$PI = \frac{\sum PV \text{ kas bersih}}{\sum PV \text{ investasi}} \times 100 \%$$

Faktor - faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Investasi

Sebagai sebuah keputusan yang rasional, investasi sangat ditentukan oleh dua faktor utama, yaitu tingkat pengembalian yang diharapkan dan biaya investasi.

- a. Tingkat pengembalian yang diharapkan (Expected Rate of Return).
 - Kondisi Internal Perusahaan.
 - Kondisi Eksternal Perusahaan.
- b. Biaya Investasi.



4.1. GAMBARAN UMUM WILAYAH

4.1.1. Kondisi Fisik Geografis

Letak Wilayah Kabupaten Mojokerto terletak antara $111^{\circ}20'13''$ sampai dengan $111^{\circ}40'47''$ Bujur Timur dan antara $7^{\circ}18'35''$ sampai dengan $7^{\circ}47'30''$ Lintang Selatan. Secara geografis Kabupaten Mojokerto tidak berbatasan dengan pantai, hanya berbatasan dengan wilayah kabupaten lainnya. Kabupaten Mojokerto merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Timur dengan luas wilayah seluruhnya adalah 969.360 Km² atau sekitar 2,09% dari luas Provinsi Jawa Timur. Luas wilayah tersebut menurut jenis penggunaannya terinci sebagai berikut:

- Pemukiman	: 132,440 Km ²
- Pertanian	: 371,010 Km ²
- Hutan	: 289,480 Km ²
- Perkebunan	: 170,000 Km ²
- Rawa-rawa/waduk	: 0,490 Km ²
- Lahan kritis	: 0,200 Km ²
- Padang rumput	: 1,590 Km ²
- Semak-semak/alang-alang	: 0,720 Km ² .

Penggunaan lahan di wilayah Kabupaten Mojokerto ini dari tahun ke tahun mengalami peralihan fungsi, misalnya lahan pertanian yang berubah fungsi menjadi lahan pemukiman, pekarangan, bangunan dan lahan industri serta sebagian lagi dialihkan menjadi jalan. Kabupaten Mojokerto memiliki batas-batas administratif sebagai berikut:

- Sebelah utara : Kabupaten Lamongan dan Kabupaten Gresik.
- Sebelah timur : Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan.

- Sebelah selatan : Kabupaten Malang dan Kota.
- Sebelah barat : Kabupaten Jombang.
- Sedangkan ditengah-tengah adalah wilayah Kota Mojokerto.

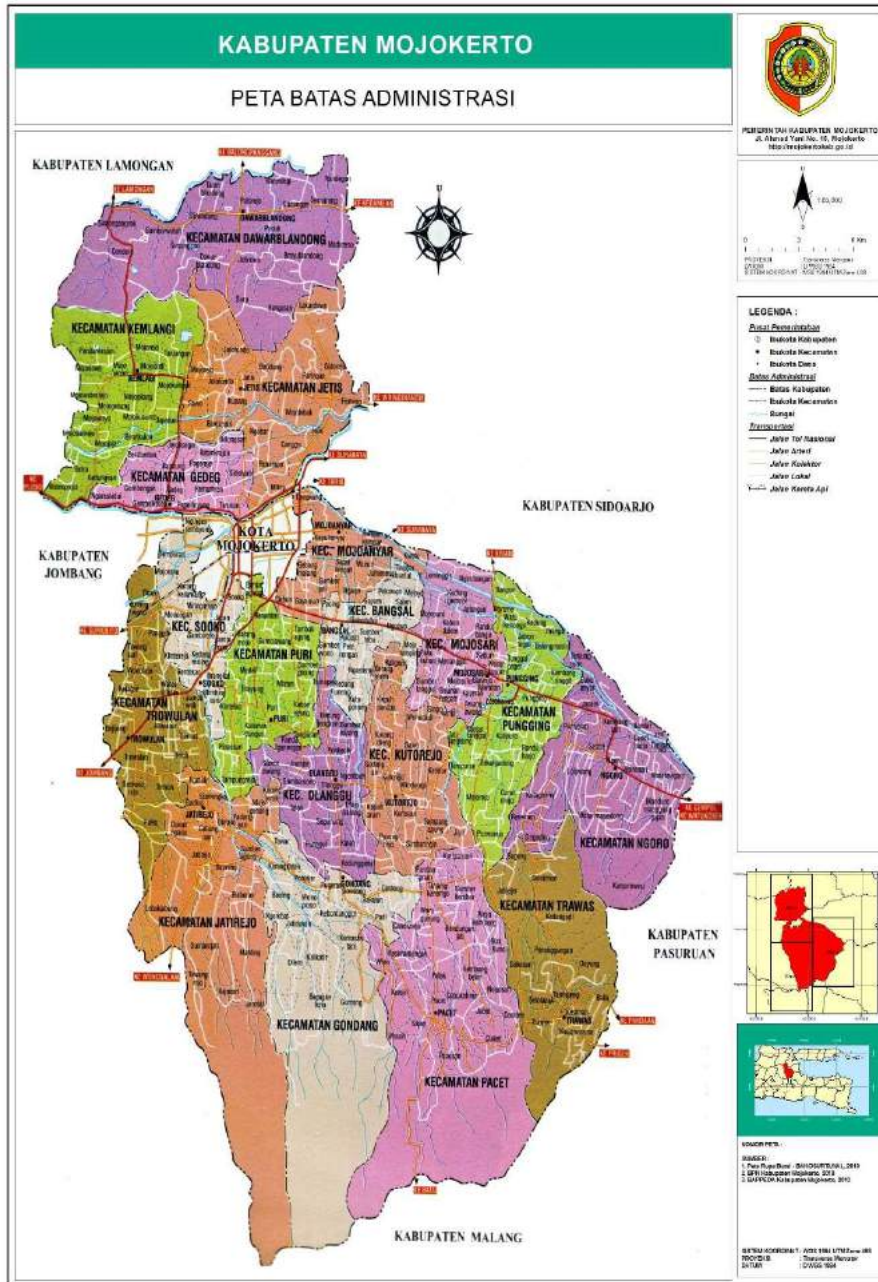
Kabupaten Mojokerto terdiri dari 18 Kecamatan, 304 Desa/Kelurahan, 1.171 Dusun, 2.208 Rukun Warga (RW), dan 6.975 Rukun Tetangga (RT). Jumlah desa/kelurahan, dusun, Rukun Warga (RW), dan Rukun Tetangga (RT) pada masing-masing Kecamatan di Kabupaten Mojokerto dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 4.1.
Jumlah Desa/Kelurahan, Rukun Warga (RW), dan Rukun Tetangga (RT) Pada Masing-masing Kecamatan di Kabupaten Mojokerto

No.	Kecamatan	Desa/ Kelurahan	Dusun	RW	RT
1	Jatirejo	19	58	207	335
2	Gondang	18	71	71	279
3	Pacet	20	80	133	435
4	Trawas	13	29	79	246
5	Ngoro	19	67	155	532
6	Pungging	19	67	169	583
7	Kutorejo	17	108	147	352
8	Mojosari	19	53	161	560
9	Bangsals	17	49	74	297
10	Mojoanyar	12	44	108	240
11	Dlanggu	16	80	85	329
12	Puri	16	68	128	407
13	Trowulan	16	60	102	394
14	Soko	15	42	50	403
15	Gedeg	14	46	106	374
16	Kemlagi	20	74	134	393
17	Jetis	16	80	126	469
18	Dawarblandong	18	75	173	348
Jumlah		304	1.171	2.208	6.975

Sumber: Kabupaten Mojokerto Dalam Angka Tahun 2018, BPS.

Batas administrasi Kabupaten Mojokerto dapat dilihat pada Gambar Peta 4.1. Adapun Luas Wilayah per Kecamatan dapat dilihat pada Tabel 4.2. berikut.



Peta 4.1 Wilayah Kabupaten Mojokerto

Tabel 4.2.
Luas Wilayah Administrasi Menurut Kecamatan
Kabupaten Mojokerto

Kecamatan	Luas (Km ²)
1. Jatirejo	32.98
2. Gondang	39.11
3. Pacet	45.16
4. Trawas	29.86
5. Ngoro	57.48
6. Pungging	48.14
7. Kutorejo	42.83
8. Mojosari	26.65
9. Bangsal	24.06
10. Mojoanyar	23.02
11. Dlanggu	35.42
12. Puri	35.65
13. Trowulan	39.20
14. Sooko	23.46
15. Gedeg	22.98
16. Kemlagi	50.05
17. Jetis	57.17
18. Dawarblandong	58.93
Total	692.15

Sumber: Kabupaten Mojokerto Dalam Angka Tahun 2018, BPS

4.1.2. Kondisi Tingkat Perekonomian Kabupaten Mojokerto

Salah satu indikator kinerja kondisi ekonomi suatu daerah biasanya dilihat dari Produk Domestik Regional Bruto (PDRB). PDRB bisa dilihat dari tiga sisi atau pendekatan yaitu dari pendekatan produksi, pendapatan, dan pengeluaran. Namun dari tiga pendekatan tersebut yang sering dijadikan indikator kinerja ekonomi suatu daerah adalah pendekatan produksi. Pendekatan ini merupakan pendekatan yang menghitung keseluruhan aktivitas produksi baik pemerintah maupun swasta mulai dari sektor pertanian

sampai dengan sektor jasa-jasa selama kurun waktu satu-tahun. Aktivitas produksi atau kegiatan ekonomi masyarakat dalam suatu daerah didalam PDRB dikelompokkan menjadi 17 (tujuh belas) kategori lapangan usaha, yaitu: (Sumber : BPS Kabupaten Mojokerto, 2018)

- 1) A : Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan.
- 2) B : Pertambangan dan Penggalian.
- 3) C : Industri Pengolahan.
- 4) D : Pengadaan Listrik dan Gas.
- 5) E : Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang.
- 6) F : Konstruksi.
- 7) G : Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor.
- 8) H : Transportasi dan Pergudangan.
- 9) I : Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum.
- 10) J : Informasi dan Komunikasi.
- 11) K : Jasa Keuangan dan Asuransi.
- 12) L : Real Estate.
- 13) M, N : Jasa Perusahaan.
- 14) O : Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib.
- 15) P : Jasa Pendidikan.
- 16) Q : Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial.
- 17) R, S, T, U : Jasa lainnya.

Berikut ini adalah perkembangan kondisi ekonomi Kabupaten Mojokerto selama lima tahun terakhir.

Tabel 4.3.
Distribusi PDRB Atas Harga Berlaku
Kabupaten Mojokerto Tahun 2012-2016

No	Uraian	2012	2013	2014	2015	2016
A	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	9,28	9,36	9,30	9,29	9,04
1	Pertanian, Peternakan, Perburuan dan Jasa Pertanian	8,74	8,76	8,65	8,63	8,44
	a. Tanaman Pangan	3,59	3,61	3,60	3,66	3,56
	b. Tanaman Hortikultura	0,91	0,87	0,85	0,84	0,86
	c. Tanaman Perkebunan	1,64	1,62	1,53	1,42	1,37
	d. Peternakan	2,51	2,56	2,58	2,60	2,55
	e. Jasa Pertanian dan Perburuan	0,09	0,09	0,10	0,10	0,10
2	Kehutanan dan Penebangan Kayu	0,46	0,50	0,54	0,55	0,49
3	Perikanan	0,09	0,10	0,11	0,11	0,11
B	Pertambangan dan Penggalian	1,06	1,01	1,03	1,02	0,99
1	Pertambangan Minyak, Gas dan Panas Bumi					
2	Pertambangan Batubara dan Lignit					
3	Pertambangan Bijih Logam					
4	Pertambangan dan Penggalian Lainnya	1,06	1,01	1,03	1,02	0,99
C	Industri Pengolahan	52,63	52,06	52,30	52,17	52,08
1	Industri Batubara dan Pengilangan Migas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Industri Makanan dan Minuman	21,46	21,35	21,30	22,35	23,71
3	Pengolahan Tembakau	1,31	1,29	1,27	1,26	1,28
4	Industri Tekstil dan Pakaian Jadi	0,47	0,47	0,46	0,45	0,45

No	Uraian	2012	2013	2014	2015	2016
5	Industri Kulit, Barang dari Kulit dan Alas Kaki	0,86	0,89	0,90	0,89	0,88
6	Industri Kayu, Barang dari Kayu dan Gabus dan Barang Anyaman dari Bambu, Rotan dan Sejenisnya	4,15	4,23	4,23	3,99	3,66
7	Industri Kertas dan Barang dari Kertas, Percetakan dan Reproduksi Media Rekaman	3,29	3,05	2,89	2,78	2,69
8	Industri Kimia, Farmasi dan Obat Tradisional	6,92	7,25	7,67	7,53	7,08
9	Industri Karet, Barang dari Karet dan Plastik	4,95	4,61	4,44	4,31	4,08
10	Industri Barang Galian bukan Logam	1,11	1,10	1,09	1,10	1,06
11	Industri Logam Dasar	3,85	3,62	3,89	3,41	3,29
12	Industri Barang dari Logam, Komputer, Barang Elektronik, Optik dan Peralatan Listrik	1,02	1,09	1,14	1,16	1,09
13	Industri Mesin dan Perlengkapan YTDL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Industri Alat Angkutan	0,05	0,05	0,04	0,04	0,04
15	Industri Furnitur	1,23	1,26	1,29	1,29	1,23
16	Industri pengolahan lainnya, jasa reparasi dan pemasangan mesin dan peralatan	1,97	1,80	1,68	1,62	1,55
D	Pengadaan Listrik dan Gas	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
1	Ketenagalistrikan	0,06	0,05	0,06	0,06	0,06
2	Pengadaan Gas dan Produksi Es	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

No	Uraian	2012	2013	2014	2015	2016
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	0,07	0,07	0,07	0,06	0,06
F	Konstruksi	9,35	9,77	10,09	10,09	10,18
G	Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	10,73	10,59	10,16	10,12	10,28
	1 Perdagangan Mobil, Sepeda Motor dan Reparasinya	2,49	2,48	2,34	2,22	2,17
	2 Perdagangan Besar dan Eceran, Bukan Mobil dan Sepeda Motor	8,24	8,11	7,82	7,90	8,10
H	Transportasi dan Pergudangan	1,05	1,13	1,22	1,25	1,27
	1 Angkutan Rel					
	2 Angkutan Darat	0,62	0,66	0,71	0,73	0,75
	3 Angkutan Laut					
	4 Angkutan Sungai Danau dan Penyeberangan					
	5 Angkutan Udara					
	6 Pergudangan dan Jasa Penunjang Angkutan; Pos dan Kurir	0,43	0,47	0,51	0,52	0,52
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	1,76	1,86	2,01	2,09	2,17
	1 Penyediaan Akomodasi	0,50	0,59	0,72	0,75	0,76
	2 Penyediaan Makan Minum	1,26	1,27	1,29	1,34	1,40
J	Informasi dan Komunikasi	5,49	5,56	5,44	5,37	5,41
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	1,40	1,51	1,55	1,62	1,65
	1 Jasa Perantara Keuangan	0,57	0,61	0,62	0,66	0,67
	2 Asuransi dan Dana Pensiun	0,30	0,31	0,33	0,34	0,35
	3 Jasa Keuangan Lainnya	0,54	0,58	0,60	0,61	0,63
	4 Jasa Penunjang Keuangan					

No	Uraian	2012	2013	2014	2015	2016
L	Real Estate	1,53	1,56	1,52	1,58	1,57
M,N	Jasa Perusahaan	0,15	0,16	0,16	0,16	0,16
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	2,79	2,66	2,41	2,42	2,43
P	Jasa Pendidikan	1,33	1,38	1,40	1,42	1,40
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	0,36	0,38	0,40	0,40	0,40
R,S,T,U	Jasa lainnya	0,95	0,91	0,89	0,88	0,86
PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO		100	100	100	100	100
PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO TANPA MIGAS		100	100	100	100	100

Sumber: Kabupaten Mojokerto Dalam Angka Tahun 2018.

Dari tabel distribusi PDRB Atas Harga Berlaku tahun 2010-2016 diatas menunjukkan struktur perekonomian atau peranan setiap sektor ekonomi dalam suatu wilayah selama lima tahun terakhir, dimana sektor terbesar yakni sektor industri pengolahan sebesar 52,63 tahun 2012 dan 52,08 tahun 2016. Selanjutnya pada sektor Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor sebesar 10,73 tahun 2014 sampai tahun 2016 sebesar 10,28. Sedangkan sektor terendah dan nilainya konstan yakni Pengadaan Listrik dan Gas sebesar 0,06 tahun tahun 2012-2016.

Kegiatan produksi pelaku ekonomi suatu daerah menunjukkan kinerja ekonomi suatu daerah salah satunya dari aspek pertumbuhan. Pertumbuhan ekonomi yang tinggi dapat menggambarkan tercapainya suatu proses peningkatan kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan kapasitas produksi output, peningkatan jumlah konsumsi, dan yang terpenting adalah peningkatan pendapatan. Namun, pada kenyataannya pertumbuhan ekonomi hanya menggambarkan nilai secara agregat, bukan secara parsial. Pola pertumbuhan regional dalam pembangunan yang ditemui bukanlah semata-mata hanya terjadi karena perbedaan perkembangan PDRB setiap daerah, namun terkait juga dengan banyak aspek terutama adanya perbedaan faktor produksi yang dimiliki.

Berikut adalah pertumbuhan PDRB yang terjadi di Kabupaten Mojokerto dalam waktu lima tahun terakhir.

Tabel 4.4.
Pertumbuhan PDRB Menurut Lapangan Usaha
Kabupaten Mojokerto Tahun 2014-2018

PDRB Menurut Lapangan Usaha	PDRB Atas Dasar Harga Berlaku (Juta Rupiah)				
	2014	2015	2016	2017	2018
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	2,86	2,14	2,84	0,91	-1,25
Pertambangan dan Penggalian	2,11	1,97	3,01	4,75	2,27
Industri Pengolahan	7,05	6,58	5,73	6,68	6,94
Pengadaan Listrik dan Gas	7,11	2,79	3,40	4,42	5,80
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	1,90	2,60	4,87	6,18	5,32
Konstruksi	7,33	3,28	4,77	4,94	5,74
Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	4,55	5,32	5,82	5,93	5,95
Transportasi dan Pergudangan	10,86	5,87	5,45	6,55	7,15
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	9,90	8,63	8,20	7,49	6,81
Informasi dan Komunikasi	8,95	6,60	7,36	6,57	6,26
Jasa Keuangan dan Asuransi	8,02	6,90	6,90	3,58	4,67
Real Estate	7,37	5,37	3,83	4,16	4,46
Jasa Perusahaan	8,65	5,67	4,91	4,94	6,07
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	-0,04	4,27	4,67	2,38	4,17
Jasa Pendidikan	6,98	6,73	5,75	4,46	5,18
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	14,93	3,36	5,28	5,17	6,91
Jasa Lainnya	4,37	3,69	4,42	4,93	5,37
PDRB	6,45	5,65	5,49	5,74	5,85
PDRB (Tanpa Migas)	6,45	5,65	5,49	5,74	5,85

Sumber: Kabupaten Mojokerto Dalam Angka Tahun 2018, BPS.

Tabel diatas merupakan pertumbuhan PDRB dari 17 (tujuh belas) sektor ekonomi di Kabupaten Mojokerto. Tahun 2014 sampai tahun 2018 mengalami pertumbuhan yang fluktuatif. Dibuktikan dengan jumlah total pertumbuhan PDRB sebesar 6,45% di tahun 2014, 5,65% ditahun 2015, 5,49% ditahun 2016 dan terakhir sebesar 5,85% ditahun 2018. Dari total diatas, pertumbuhan sektor tertinggi yakni pada Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial sebesar 14,93% ditahun 2014 hingga sebesar 6,91% ditahun 2018.

Sedangkan pertumbuhan PDRB terendah pada sektor Administrasi pemerintahan, pertahanan dan jaminan sosial wajib sebesar -0,04 % tahun 2014 hingga sebesar 4,17 % tahun 2016. Hal tersebut menunjukkan bahwa prospek perkembangan sektor di Kabupaten Mojokerto semakin baik karena semakin tinggi tingkat pertumbuhan ekonomi maka semakin cepat proses penambahan output pada wilayahnya.

4.2. TINJAUAN KEBIJAKAN PEMBANGUNAN KABUPATEN MOJOKERTO

4.2.1. Tinjauan Rencana Tata Ruang Kabupaten Mojokerto Dari Orientasi Jawa Timur

Provinsi Jawa Timur merupakan Provinsi yang telah menyusun dan menetapkan RTRW Provinsi dengan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012. RTRW ini telah mengakomodir Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) dan Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS). Namun Provinsi Jawa Timur belum mengintegrasikan Rencana Zonasi Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil dalam Perda RTRWnya. Dalam RTRW tersebut, Rencana Zonasi Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil hanya disebutkan secara umum dan belum dilengkapi dengan data dan peta yang akurat. Ada pula beberapa isu yang terdapat dalam RTRW Jawa Timur, antara lain:

- Penetapan Kawasan Budidaya yang dikendalikan,
- Perizinan,
- Pemberian Insentif dan Disinsentif, dan
- Pengenaan Sanksi.

Rencana Rinci Tata Ruang Provinsi (KSP) Untuk Kawasan Strategis Provinsi yang akan dibuat di Jawa Timur sebanyak 25 rencana. Rencana Rinci Tata Ruang Kabupaten/Kota sejumlah 79 rencana. Jawa Timur memprioritaskan pula beberapa KIS untuk diselesaikan pada lima tahun mendatang, yakni:

- 1) Kawasan Strategis Ekonomi:
 - KEU Pelabuhan Sendang Biru Kabupaten Malang
 - KEU Pelabuhan Tanjung Buu Pandan Kabupaten Bangkalan
 - Koridor Metropolitan (Surabaya-Malang)
 - Kawasan Perbatasan Germakertosusila Plus
 - Kawasan Tertinggal
- 2) Kawasan Strategis Sosial Budaya:
 - Kawasan Majapahit Park Kabupaten Mojokerto
- 3) Kawasan Strategis Pemanfaatan Sumberdaya Alam dan Teknologi Tinggi:
 - Kawasan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi

- Kawasan Potensial Panas Bumi
 - Kawasan Pembangkit PLTU, PLTG, dan PLTD
- 4) Kawasan Strategis Daya Dukung Lingkungan:
- Wilayah Sungai Brantas
 - Wilayah Sungai Bengawan Solo.

Berdasarkan Rencana Tata Ruang wilayah (RTRW) Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Mojokerto termasuk dalam kawasan strategis sosial budaya yakni kawasan Majapahit Park Kabupaten Mojokerto. Hal ini sesuai dengan potensi pariwisata yang ada pada wisata budaya dan peninggalan sejarah, dimana terdapat situs bersejarah yang memiliki nilai kultural tinggi yang lokasinya terdapat di Kecamatan Trowulan, yaitu situs bekas kerajaan Majapahit (cagar budaya) yang dikembangkan menjadi Mojopahit Park.

4.2.2. Tinjauan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Mojokerto

Rencana Pembangunan Kabupaten Mojokerto tertuang dalam dokumen Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) tahun 2016-2021 yang berpedoman pada RPJMD Provinsi Jawa Timur dan RPJM Nasional yang selanjutnya menjadi pedoman bagi pelaksanaan pembangunan daerah Kabupaten Mojokerto. Ada tiga hal yang diperhatikan terutama dalam penyusunannya yakni:

- 1) Paradigma pembangunan dari *money follow function* menjadi *money follow program*. Artinya prioritas benar-benar dilakukan dan bermanfaat.
- 2) Merasionalisasi program kegiatan secara sederhana dan efisien
- 3) Simultan dengan penyusunan perubahan RPJMD, di masing-masing OPD juga berproses untuk penyusunan perubahan renstra perangkat daerah mengacu rancangan awal perubahan RPJMD.

Dalam pelaksanaannya, pembangunan ekonomi di Kabupaten Mojokerto sudah dilaksanakan secara optimal. Hal tersebut bisa dilihat dari pertumbuhan ekonomi Kabupaten Mojokerto di atas Provinsi Jawa Timur. Di mana pertumbuhan ekonomi Provinsi Jawa Timur Tahun 2017 berkisar 5,30 - 5,40 persen. Sedangkan Kabupaten Mojokerto sebesar 5,45 persen. Tahun 2017 Tingkat Kemiskinan Provinsi Jawa Timur sebesar 11,20 persen, sedangkan Kabupaten Mojokerto sebesar 10,19 persen. Dari capaian tersebut diatas tidak lepas dari perencanaan yang sudah dilakukan dan direalisasikan dengan kegiatan pembangunan oleh Pemerintah Kabupaten Mojokerto.

4.2.2.1. Visi Misi Dan Arah Kebijakan Pembangunan

- **Visi Pembangunan**

“Terwujudnya Masyarakat Kabupaten Mojokerto Yang Mandiri, Sejahtera Dan Bermartabat Melalui Penguatan Dan Pengembangan Basis Perekonomian, Pendidikan Serta Kesehatan”.

Bermakna bahwa untuk mewujudkan masyarakat Kabupaten Mojokerto yang mandiri dan berkembang dengan basis perekonomian, pendidikan, dan kesehatan, mewujudkan masyarakat Kabupaten Mojokerto yang sejahtera dan berkembang dengan basis perekonomian, pendidikan, dan kesehatan, dan mewujudkan masyarakat Kabupaten Mojokerto yang bermartabat dan berkembang dengan basis perekonomian, pendidikan, dan kesehatan. Berikut rincian makna dibawah ini:

- a. Terwujud

Terwujud dalam hal ini memiliki arti bahwa Pemerintah Kabupaten Mojokerto mampu mengaktualisasikan peran dan fungsinya secara optimal dalam penyelenggaraan kegiatan pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan.

- b. Mandiri

Kemandirian adalah hakikat dari kemerdekaan, yaitu hak setiap individual/ daerah/ bangsa untuk menentukan nasibnya sendiri dan menentukan apa yang terbaik baginya. Kemandirian merupakan konsep yang dinamis karena mengenali bahwa kehidupan dan kondisi saling ketergantungan senantiasa berubah, baik konsistensinya, perimbangannya, maupun nilai-nilai yang mendasari dan mempengaruhinya.

Kemandirian suatu daerah tercermin antara lain pada ketersediaan sumber daya manusia berkualitas yang mampu memenuhi tuntutan kebutuhan dan klemajuan pembangunannya, kemandirian aparatur pemerintah dan aparatur penegak hukum dalam menjalankan tugasnya; ketergantungan pembiayaan yang bersumber dari daerah yang makin kokoh sehingga ketergantungan sumber dari luar daerah menjadi kecil; dan kemampuan memenuhi sendiri kebutuhan pokok. Apabila karena sumber daya alam tidak lagi memungkinkan, kelemahan itu diimbangi dengan keunggukan sehingga tidak membuat ketergantungan dan kerawanan serta mempunyai daya tahan tinggi terhadap perkembangan dan gejala ekonomi.

c. Sejahtera

Sejahtera dalam hal ini memiliki arti bahwa kebutuhan dasar masyarakat Kabupaten Mojokerto telah terpenuhi secara lahir dan batin. Masyarakat dapat memperoleh pelayanan publik dalam hal perekonomian, pendidikan, dan kesehatan yang berkualitas, merata, dan terjangkau.

Sejahtera juga memiliki arti tingginya mutu Sumber Daya Manusia (SDM) masyarakat Kabupaten Mojokerto, yang disertai dengan kelayakan tingkat kesejahteraan ekonomi dalam keseimbangan dengan konservasi dan perlindungan lingkungan hidup serta tingkat kesejahteraan sosial-budaya. Mutu Sumber Daya Manusia yang tinggi ditandai oleh ukuran-ukuran tingkat dan kualitas pendidikan dan kualitas kesehatan penduduk. Tingkat kesejahteraan ekonomi diukur dengan rendahnya tingkat kemiskinan, ketahanan pangan yang mantap, menurunnya tingkat pengangguran, pendapatan perkapita yang layak dan pertumbuhan ekonomi yang mantap, serta terjaganya kualitas lingkungan hidup. Sedangkan kesejahteraan sosial-budaya dicirikan oleh berkembangnya tingkat kepedulian masyarakat terhadap orang-orang rentan, kemandirian kesehatan rohani, toleransi dalam kehidupan sosial, serta tingkat partisipasi masyarakat dalam pembangunan.

d. Bermartabat

Bermartabat memiliki arti terkait dengan simbolisasi dari kebesaran nilai yang dijunjung tinggi oleh leluhur.

e. Penguatan

Proses untuk membuat mengangkat, menguatkan, tidak mudah goyah, teguh, memiliki kemampuan dan mempunyai keunggulan. Dalam hal ini penguatan ditujukan dalam bidang perekonomian, pendidikan, dan kesehatan. Ketiga bidang ini dikuatkan dan diunggulkan agar dapat membantu pembangunan Kabupaten Mojokerto.

f. Pengembangan

Pengembangan yang dimaksud dalam hal ini merupakan suatu usaha atau proses untuk meningkatkan kemampuan atau kinerja teknis, teoritis, serta konseptual berdasarkan isu – isu yang terkait.

g. Perekonomian

Perekonomian yang dimaksud dalam hal ini adalah suatu manajemen sumber daya melalui kegiatan produksi, distribusi dan konsumsi barang serta jasa untuk memenuhi kebutuhan permintaan dan penawaran serta dalam upaya meningkatkan kesejahteraan.

h. Pendidikan

Pendidikan yang dimaksud dalam hal ini adalah suatu usaha serta proses bimbingan bagi setiap individu untuk memperoleh pengetahuan dan pemahaman yang lebih tinggi mengenai objek tertentu serta untuk membentuk kepribadian yang baik serta unggul.

i. Kesehatan

Kesehatan yang dimaksud dalam hal ini adalah kondisi yang stabil dari badan, jiwa dan lingkungan, meningkatnya pengetahuan masyarakat tentang prinsip – prinsip kesehatan individu maupun keluarga serta sarana dan prasarana yang menunjang sehingga memungkinkan setiap orang untuk hidup secara sosial dan ekonomis.

- **Misi**

Selanjutnya untuk mewujudkan Visi sebagaimana dimaksud diatas maka kami jabarkan melalui Misi Pemerintah Kabupaten Mojokerto untuk periode 2016-2021 sebagai berikut:

- 1) Meningkatkan kualitas keimanan dan ketaqwaan dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara yang selaras dengan semangat revolusi mental untuk memperkuat citra PNS sebagai abdi negara sekaligus pelayanan masyarakat.
- 2) Mewujudkan tata kelola pemerintahan yang baik, akuntabel, bersih dan berwibawa melalui penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan yang lebih profesional, aspiratif, partisipatif, dan transparan.
- 3) Memangun kemandirian ekonomi yang berdimensi kerakyatan untuk meningkatkan kesejahteraan melalui penguatan struktur ekonomi yang berorientasi pada pengembangan jaringan infrastruktur, UMKM, agrobisnis, agroindustry, dan pariwisata.
- 4) Membuka ruang komunikasi yang efektif dan efisien untuk menumbuh kembangkan kepercayaan social (social trust) dan menstimulasi kreatifitas serta inovas masyarakat berlandaskan pada etika budaya dan kearifan lokal yang lebih berkarakter.

- 5) Meningkatkan kualitas sumber daya manusia dengan cara memperbesar peluang memperoleh akses pendidikan yang lebih baik untuk mengoptimalkan kemanfaatan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- 6) Memperlebar akses dan kesempatan untuk memperoleh pelayanan kesehatan yang mudah dan murah serta mampu menjangkau semua lapisan masyarakat.
- 7) Memperkuat kondusifitas ketertiban dan keamanan serta peningkatan pemberian pelayanan prima di semua sektor bagi masyarakat.

- **Tujuan**

Tujuan pembangunan Kabupaten Mojokerto adalah penjabaran atau implementasi dari misi daerah yang akan dicapai atau dihasilkan dalam kurun waktu 2016- 2021, yang bersifat kualitatif ataupun kuantitatif. Adapun tujuan pembangunan Kabupaten Mojokerto untuk mewujudkan Misi Pembangunan Kabupaten Mojokerto tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

- 1) Pemberian pembinaan peningkatan disiplin dan peningkatan SDM serta peningkatan kualitas keimanan dan ketaqwaan kehidupan bermasyarakat;
- 2) Pelaksanaan reformasi birokrasi dan peningkatan kinerja aparatur Pemerintah Daerah;
- 3) Pemerataan pertumbuhan ekonomi sesuai potensi daerah yang dimiliki Kabupaten Mojokerto;
- 4) Peningkatan hubungan yang harmonis antara Pemerintah Daerah dan Masyarakat;
- 5) Peningkatan pelayanan pendidikan bagi masyarakat;
- 6) Peningkatan pekayaan kesehatan yang murah dan berkualitas;
- 7) Peningkatan pemberian perlindungan keamanan serta pemberian perlindungan keamanan serta pemberian pelayanan prima.

- **Sasaran**

Sasaran adalah merupakan penjabaran dari tujuan yang diukur dengan jelas, terintegrasi, terkoordinasi dan konsisten yang akan dicapai dalam kurun waktu 2016-2021 di Kabupaten Mojokerto adalah sebagai berikut :

- 1) Meningkatnya kualitas keimanan dan ketaqwaan serta implementasinya dalam kehidupan masyarakat;

- 2) Meningkatnya sumber daya manusia PNS dilingkungan Pemerintah Kabupaten Mojokerto;
- 3) Meningkatnya kualitas PNS selaku pelayan masyarakat;
- 4) Meningkatnya profesionalisme aparatur Pemerintah Daerah sekaligus membangun terwujudnya aspirasi, partisipasi dan transparansi serta keterlibatan peran serta masyarakat;
- 5) Terciptanya peran serta masyarakat dalam pembangunan ekonomi berdimensi kerakyatan;
- 6) Terciptanya infrastruktur perekonomian dalam peningkatan pemberdayaan lingkungan social ekonomi;
- 7) Tumbuh dan berkembangnya usaha agrobisnis, agroindustry dan pariwisata serta ketertiban UMKM secara aktif;
- 8) Terjalannya hubungan harmonis dengan organisasi kemasyarakatan, keagamaan, tokoh agama dan tokoh masyarakat;
- 9) Terjalannya hubungan yang harmonis serta koordinasi yang efektif mulai dari Pemerintah Daerah sampai ketingkat Pemerintahan terendah (Pemerintah Desa);
- 10) Terserapnya informasinya, kreativitas dan inovasi masyarakat dan turut serta pada pembangunan daerah;
- 11) Meningkatnya prasarana pendidikan, tenaga pendidik dan prasarana lainnya yang dapat mendukung terbentuknya SDM yang berkualitas;
- 12) Terciptanya keselarasan antara imtaq dan iptek yang harus dimiliki oleh semua masyarakat (pelajar);
- 13) Meningkatnya kualitas prasarana dan sarana rumah sakit dan puskesmas serta peningkatan penyedia tenaga medis dan paramedic;
- 14) Meningkatnya kualitas kesehatan masyarakat;
- 15) Meningkatnya rasa aman dan nyaman bagi masyarakat sehingga terwujud suatu kondisi daerah yang dapat mendukung pelaksanaan pembangunan;
- 16) Meningkatnya pemberian pelayanan yang prima bagi masyarakat baik pelayanan yang bersifat perijinan maupun non perijinan;

4.2.2.2. Isu Strategis Kabupaten Mojokerto

Isu strategis Kabupaten Mojokerto berdasarkan RPJMD Kabupaten Mojokerto tahun 2016- 2021 adalah sebagai berikut:

- 1) Isu Internasional
 - a. Diberlakukannya Masyarakat Ekonomi Asean (MEA).
 - b. Pembangunan Berkelanjutan.
 - c. Gejolak Perekonomian Global.
 - d. Peningkatan Kualitas Lingkungan Hidup, Mitigasi Bencana Alam dan Penanganan Perubahan Iklim.
- 2) Isu Nasional
 - a. Universal Access 100% layanan air minum, 0% kawasan kumuh, 100% layanan sanitasi.
 - b. Jaminan Kesehatan Nasional.
 - c. Kedaulatan Pangan.
 - d. Pengarusutamaan Gender.
- 3) Isu Regional
 - a. Gerbangkertosusila.
 - b. Kerjasama Sistem penyediaan air minum (SPAM) regional dan pengembangan TPA regional.
 - c. Pertumbuhan Ekonomi yang Inklusif.
 - d. Infrastruktur.
- 4) Isu Kabupaten
 - a. Pendidikan dan Kesehatan.
 - b. Kemiskinan.
 - c. Pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana air minum, air limbah, drainase, persampahan, penanganan kawasan kumuh dan RTLH.
 - d. Pengembangan Koperasi dan Usaha Mikro Kecil dan Menengah.
 - e. Kualitas keimanan dan ketaqwaan yang selaras dengan semangat revolusi mental.
 - f. Tata kelola pemerintahan yang baik.
 - g. Pengelolaan infrastruktur Sumber Daya Air.
 - h. Mitigasi dan adaptasi perubahan iklim.

- i. Pembangunan infrastruktur pengairan.
- j. Penataan Ruang.
- k. Pertumbuhan ekonomi melambat.
- l. Ketertiban dan Keamanan.
- m. Pelayanan Prima.
- n. Potensi pariwisata belum optimal.
- o. Harmonisasi hubungan Pemerintah, swasta dan masyarakat.
- p. Lahan Pertanian dan Pangan Berkelanjutan (LP2B).
- q. Disparitas Wilayah.

Adapun Isu strategis Kabupaten Mojokerto berdasarkan RTRW Kabupaten Mojokerto tahun 2012-2032 adalah sebagai berikut:

- 1) Adanya pengembangan wilayah Kabupaten Mojokerto terkait dengan rencana pembangunan jalan bebas hambatan ruas Surabaya-Mojokerto dan ruas Mojokerto-Kertosono. Rencana pembangunan ruas ini akan semakin meningkatkan aksesibilitas Kabupaten Mojokerto sehingga semakin terbuka terhadap investasi.
- 2) Perlunya pengembangan sentra-sentra produksi untuk menampung produksi yang dihasilkan dan meningkatkan kualitas produknya.
- 3) Adanya masalah-masalah lingkungan di wilayah Kabupaten Mojokerto yang memerlukan penanganan prioritas agar tidak menjadi kendala dalam upaya pengembangan wilayah yaitu masalah tanah longsor, penggundulan hutan, banjir dan lahan kritis.

4.3. KONDISI INVESTASI DI KABUPATEN MOJOKERTO

Investasi merupakan modal utama dalam mengerakkan potensi sumber daya alam yang dimiliki oleh suatu daerah. Oleh karena itu, setiap daerah mempunyai hak untuk mencari sumber-sumber pendapatan daerah, dengan menggali potensi ekonomi di daerahnya agar berkembang dan menghasilkan pendapatan daerah. Salah satu sektor yang mampu menjadi sumber pendapatan asli daerah adalah sektor investasi.

Adanya investasi akan menciptakan multi efek yang sangat tinggi dalam perkembangan ekonomi. Sebagai contoh, apabila investor masuk di suatu daerah dengan mendirikan pabrik, maka dampak yang dapat diambil manfaatnya antara lain dampak langsung dan tidak langsung. Dampak tersebut antara lain:

- 1) Berupa upah, gaji dan keuntungan yang diterima oleh pekerja, pegawai dan pengusaha pabrik,
- 2) Pembayaran oleh pengusaha pabrik yang diterima oleh pemasok berbagai kebutuhan input yang diperlukan bagi operasi pabrik, dan
- 3) Peningkatan pembayaran yang diterima oleh industri barang konsumsi di daerah yang diterima oleh industri barang konsumsi di daerah yang dibawakan oleh pengeluaran dari pendapatan baru.

Menarik minat dan datangkan investor bukan pekerjaan yang mudah. Investor memiliki banyak pertimbangan sebelum menanamkan modalnya ke suatu daerah. Untuk itu suatu daerah dituntut untuk berfikir kreatif dan jeli dalam menangkap peluang. Daerah harus merumuskan kebijakan pengembangan investasi daerah, legal aspek dan kepastian investasi, pengembangan tata ruang dan kawasan industri, pelayanan investasi, dan insentif perpajakan.

Selama satu tahun terakhir, realisasi investasi daerah turun sebesar Rp 516 miliar. Sepanjang 2017 masih mencapai Rp 1,25 triliun. Nilai investasi tersebut di luar Perusahaan Modal Asing (PMA) dan Perusahaan Modal Dalam Negeri (PMDN). Jumlah unit usaha baru yang berdiri pun mencapai 1.305 unit.

Dengan rincian investasi di sektor pertanian Rp 43,228 miliar dan peternakan Rp 30,593 miliar. Perikanan Rp 1,35 miliar dan perkebunan/kehutanan Rp 17,945 miliar. Kemudian pertambangan dan galian C Rp 22,404 miliar dan perindustrian Rp 288,267 miliar. Di sektor perdagangan Rp 389,03 miliar dan perhotelan Rp 1,7 miliar. Restoran Rp 192 miliar sedangkan perumahan Rp 56,1 miliar. Jasa konstruksi Rp 94,824 miliar, transportasi darat atau laut Rp 23,193 miliar, kesehatan Rp 24,551 miliar, koperasi Rp 3,86 miliar, serta investasi lain-lain Rp 60,738 miliar.

Namun tahun 2018, hanya 875 unit usaha baru yang tumbuh dengan nilai investasi turun hingga 41,31% menjadi Rp 733,491 miliar. Dengan rincian investasi di sektor pertanian Rp 63,792 miliar, peternakan Rp 9,384 miliar, perikanan Rp 0,666 miliar dan perkebunan/kehutanan Rp 36,558 miliar. Kemudian pertambangan dan galian C Rp 43,813 miliar, perindustrian Rp 106,704 miliar, perdagangan Rp 314,203 miliar, perhotelan dan restoran Rp 20,61 miliar. Lalu investasi di sektor perumahan dan perkantoran Rp 4,7 miliar, jasa konstruksi Rp 23,414 miliar, pergudangan dan transportasi Rp 39,864 miliar, listrik, gas, dan air 1,687 miliar, serta investasi lain-lain Rp 29,551 miliar.

Salah satu penyebab turunnya investasi di Kabupaten Mojokerto, yaitu: (Sumber : DPMPSTP Kabupaten Mojokerto, 2018)

- 1) Upah buruh yang sangat tinggi yaitu Rp 3.851.983 per bulan, sehingga membuat investor memilih pindah ke wilayah selatan Jatim. Seperti Jombang dan sekitarnya. Karena upah buruh di wilayah tersebut jauh lebih murah.
- 2) Pembagian kewenangan mengelola investasi dengan Pemprov Jatim, juga menjadi penyebab turunnya minat investasi di Kabupaten Mojokerto.
- 3) Penerapan sistem perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik (*Online Single Submission/OSS*). Sistem yang diluncurkan Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian sejak awal Juli 2018 ini justru membuat pelayanan perizinan semakin lama.



5.1. WAKTU PELAKSANAAN

Kegiatan Penyusunan “Prospektus Investasi Kabupaten Mojokerto” tahun 2020 ini dilaksanakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari kalender terhitung sejak pemberlakuan SPMK.

5.2. PENTAHAPAN KERJA

Untuk dapat melaksanakan pekerjaan secara efektif dan dapat selesai tepat waktu perlu dibuat rencana dan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang efisien. Untuk itu perlu dibuat rencana dan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang tepat.

Rencana pelaksanaan pekerjaan proyek ini adalah melalui beberapa tahapan pekerjaan yang berurutan. Tahapan-tahapan pekerjaan yang dimaksud dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Tahap Persiapan

Waktu yang dibutuhkan dalam tahap persiapan sekitar 1 minggu setelah surat perintah mulai kerja diberikan. Beberapa hal yang akan dilakukan dalam tahap persiapan, yaitu:

- Mempersiapkan administrasi dan daftar data yang dibutuhkan
- Mempersiapkan metode survei yang ditetapkan dalam bab metodologi kegiatan sub bab metode pengumpulan data.

2. Tahap Survei

Waktu yang dibutuhkan untuk kegiatan survei sekunder maupun primer sekitar 4 minggu.

- Survei data primer

Tahap ini akan melakukan observasi lapangan yaitu dilokasi kajian untuk mendapatkan data-data primer yang tidak tersedia di instansi lain. Selain itu juga akan melakukan observasi ke stakeholder.

- Survei data sekunder

Tahap survei data sekunder yaitu mengumpulkan data dari berbagai instansi terkait yang dapat dipertanggungjawabkan dan memiliki data sesuai kebutuhan. Setelah memperoleh data sekunder, selanjutnya untuk mengecek validitasnya akan dilakukan cross cek kepada pihak yang bersangkutan.

Tahap ini dibagi dalam dua tahap pengumpulan data. Tahap pertama di fokuskan kepada aktivitas desk research yang meliputi telaah pustaka dan pencarian data sekunder.

Tahap kedua akan memfokuskan pada pencarian data primer melalui wawancara mendalam (*indepth interview*) dengan nara sumber terpilih baik dari kalangan pejabat pemerintahan, maupun stakeholders yang berkompeten dengan metode random sampling.

Kegiatan survey dan pengumpulan data dilakukan dengan tujuan untuk:

- Memahami karakteristik pelaksanaan pembangunan yang telah dilaksanakan berikut potensi dan permasalahannya.
- Mengumpulkan data-data, baik primer maupun sekunder di lokasi kegiatan dan wilayah kecamatan terkait dengan kebutuhan pembangunan baik ekonomi, sosial dan sarana prasarana untuk keperluan analisis.
- Memberikan informasi awal kepada semua pihak terkait, baik instansi Pemerintah, maupun stakeholder yang membidangi menyangkut berbagai informasi, permasalahan dan aspirasi masyarakat tentang investasi wisata di Heritage Neka sesuai dengan skala prioritas.

3. Tahap kompilasi data

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan kompilasi data direncanakan sekitar 1 minggu. Pada tahap kompilasi data akan melakukan tabulasi dan ikhtisar terhadap data-data yang sudah diperoleh menurut jenis dan kegunaan dalam analisis. Pekerjaan ini akan dilaksanakan oleh tenaga pendukung atas arahan tenaga ahli dengan bantuan komputer.

4. Tahap Pengolahan dan Analisis Data

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan kegiatan analisis direncanakan sekitar 3 minggu. Setelah data diklasifikasikan sesuai kebutuhan analisis, maka data-data tersebut akan dianalisis menurut aspek-aspek yang telah ditetapkan. Analisis untuk masing-masing aspek akan dilakukan oleh tenaga ahli masing-masing.

Kegiatan pengolahan dan analisis data, meliputi:

a. Inventarisasi dan Uji Data.

Inventarisasi, reinventarisasi maupun uji keabsahan data dasar yang meliputi data potensi wisata Pulau Mandangin serta faktor pendukungnya.

b. Metode dan hasil analisis

Pada tahap ini adalah mengolah data dari data-data yang telah diperoleh baik dari pengumpulan data primer maupun pengumpulan data secara sekunder. Data yang diperoleh dipilah menurut kebutuhannya, seperti data yang dipergunakan untuk analisis.

Secara konseptual pengolahan data ini meliputi aspek:

- Aspek potensi sektor pariwisata,
- Aspek pemasaran sektor wisata,
- Aspek infrastruktur pariwisata.
- Aspek keuangan pariwisata.
- Dll.

5. Tahap Penyusunan Dokumen Prospektus Investasi

Waktu yang dibutuhkan dalam penyusunan Dokumen Prospektus Investasi diperkirakan sekitar 3 minggu. Tahap ini akan mengintegrasikan antar bagian atau bab sesuai ketentuan penulisan Dokumen Prospektus Investasi.

Dokumen Prospectus Investasi sedikitnya memuat hal-hal sebagai berikut:

- 1) Proyeksi perkembangan wisata.
- 2) Proyeksi perkembangan kebutuhan dan permintaan pasar wisata menurut jenis/klasifikasi.
- 3) Prospek pasar wisata.
- 4) Prospek nilai ekonomi investasi wisata.
- 5) Potensi resiko usaha pariwisata.

6. Tahap Pelaporan

Pelaporan merupakan kegiatan untuk melaporkan setiap tahap kegiatan mulai dari awal sampai akhir, pada tahap akhir membutuhkan waktu 1 minggu. Pelaporan ini dilakukan dalam setiap tahap kegiatan yang secara pokok dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu : 1) Laporan Pendahuluan, 2) Laporan Akhir, dan 3) Ringkasan/Booklet. Semua hasil pekerjaan tersebut soft copy-nya di back up dalam *Compact Disk* (CD).

5.3. PELAPORAN

Pelaporan ini dilakukan dalam setiap tahap kegiatan yang secara pokok dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu : 1) Laporan Pendahuluan, 2) Laporan Akhir, dan 3) Ringkasan/Booklet. Hasil karya dari kegiatan adalah dokumen "Prospektus Investasi Kabupaten Mojokerto", yang terdiri dari:

a. Buku Laporan Pendahuluan

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, lingkup pekerjaan serta peraturan perundangan, metologi pelaksanaan pekerjaan, rencana kerja, dukungan tenaga ahli dan perlengkapannya, laporan diserahkan dalam rangkap 5 (lima) paling lambat 14 (empat belas) hari kalender setelah penandatanganan SPMK.

Ketentuan penulisan:

- Judul Buku : Laporan Pendahuluan Prospektus Investasi Kabupaten Mojokerto
- Cover : Kertas standar cover buku dengan bertuliskan judul laporan, instansi/SKPD, tahun pelaporan serta foto/gambar yang disesuaikan dengan tema.
- Kertas : Jenis kertas HVS polos putih, ukuran A4.
- Tulisan : spasi 1,5.

b. Buku Laporan Akhir

Laporan Akhir merupakan penyempurnaan konsep laporan laporan akhir, dilengkapi dasar dari arahan rekomendasi dan arah pengembangan pada masa yang akan datang, diserahkan 45 (empat puluh lima) hari setelah penandatanganan SPMK. Laporan ini harus diserahkan dalam rangkap 5 (lima) setelah dilakukan revisi/perbaikan sesuai hasil diskusi.

Ketentuan penulisan:

- Judul Buku : Laporan Akhir Prospektus Investasi Kabupaten Mojokerto
- Cover : Kertas standar cover buku dengan bertuliskan judul laporan, instansi/SKPD, tahun pelaporan serta foto/gambar yang disesuaikan dengan tema.
- Kertas : Jenis kertas HVS polos putih, ukuran A4.
- Tulisan : spasi 1,5.

c. Buku Ringkasan atau Booklet

Buku ringkasan atau booklet merupakan substansi ringkas dari Laporan Akhir yang disusun dengan konsep medi promosi. Laporan atau buku ini diserahkan 45 (empat puluh lima) hari setelah penandatanganan SPMK, sebanyak rangkap 5 (lima).

Ketentuan penulisan:

- Judul Buku : Laporan Ringkas atau Booklet Prospektus Investasi Kabupaten Mojokerto
- Cover : Kertas standar cover buku dengan bertuliskan judul laporan, instansi/SKPD, tahun pelaporan serta foto/gambar yang disesuaikan dengan tema.
- Kertas : Jenis kertas HVS polos putih, ukuran A4 atau menyesuaikan.
- Tulisan : spasi 1,5.

d. Soft Copy

Seluruh laporan diserahkan juga dalam bentuk *soft copy* di *Compact Disk* (CD) yang berisi : laporan pendahuluan, draft laporan akhir dan laporan akhir sebanyak 5 (lima) keping.

5.4. RENCANA JADWAL PELAKSANAAN PEKERJAAN

Kegiatan Penyusunan “Prospektus Investasi Kabupaten Mojokerto” Tahun Anggaran 2020 ini akan dilaksanakan selama 60 (enam puluh) hari kalender terhitung sejak penandatanganan kontrak/SPMK. Untuk dapat melaksanakan pekerjaan secara efektif dan dapat selesai tepat waktu perlu dibuat rencana dan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang efisien. Untuk itu perlu dibuat rencana dan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang tepat.

Rencana pelaksanaan pekerjaan ini akan melalui beberapa tahapan pekerjaan yang berurutan. Tahapan-tahapan pekerjaan yang dimaksud dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Tahap Pengumpulan Data

Pada tahap pengumpulan data yang perlu dilakukan adalah dengan menggunakan dua cara yakni:

1. Langsung turun ke lapangan menemui obyek penelitian (responden) atau umum disebut dengan pengumpulan data primer.
2. Tinjauan Literatur atau umum disebut dengan pengumpulan data sekunder. Data sekunder ini, bisa hasil kegiatan kajian pihak lain, lembaga atau instansi tertentu terkait seperti Dinas Kelautan dan Perikanan, Dinas Pariwisata, DPMPSTP, BPS, Bappeda dan dinas terkait lainnya.

b. Tahap Pengolahan Data

Pada tahap ini adalah mengolah data dari data-data yang telah diperoleh baik dari pengumpulan data primer maupun pengumpulan data secara sekunder. Data yang diperoleh dipilah menurut kebutuhannya, seperti data yang dipergunakan untuk analisis wisata heritage.

Secara konseptual pengolahan data ini meliputi aspek:

- Aspek potensi wisata heritage,
- Aspek pemasaran wisata heritage,
- Aspek infrastruktur wisata heritage.
- Aspek keuangan wisata heritage.

c. Tahap Pelaporan

Pada tahap ini pelaksana akan menyusun laporan sebagaimana yang telah tertera dalam KAK, acuan dalam pelaporan telah dijelaskan secara rinci pada KAK.

Untuk mengetahui Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan Penyusunan Prospektus Investasi Kabupaten Mojokerto Tahun Anggaran 2020 dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5.1. Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan
Prospektus Investasi Kabupaten Mojokerto
Tahun Anggaran 2020

No.	Uraian Kegiatan	Bulan/Minggu Ke-							
		1				2			
		1	2	3	4	1	2	3	4
1	Persiapan Awal	■							
	a. Rekrutmen dan persiapan personel	■							
	b. Pengurusan administrasi & perijinan	■							
	c. Pengumpulan Pustaka	■							
	d. Persiapan peralatan	■							
2	Survey Awal								
	a. Pengumpulan data awal	■							
	b. Pengamatan umum	■							
3	Pelaksanaan Teknis								
	a. Survey dan pengumpulan data		■	■	■	■			
	b. Analisis dan Pengolahan Data				■	■	■		
	c. Penyusunan laporan kajian	■							
4	Hasil Pekerjaan dan Diskusi								
	a. Laporan Pendahuluan	■							
	Diskusi dan Revisi Lap. Pendahuluan		■						
	b. Laporan Akhir					■	■	■	
	Diskusi dan Revisi Laporan Akhir						■	■	
	c. Laporan Ringkas/Booklet							■	■
5	Penyerahan Laporan Akhir								■