

## **STUDI KELAYAKAN PASAR UNTUK PENGEMBANGAN RESORT**

Studi kelayakan pasar dibutuhkan untuk setiap kawasan pariwisata (resort) dalam menentukan konsep Master Plan sebagai dukungan terhadap kepentingan ekonomi. Disamping itu studi kelayakan pasar dapat memberikan kontribusi untuk berbagai kepentingan seperti perencanaan kawasan pariwisata, sumber keuangan dan keseimbangan sumber daya.

Studi kelayakan pasar berusaha untuk menentukan berbagai sarana kebutuhan dalam mencapai tujuan proyek, mengurangi berbagai elemen resiko modal baik untuk fasilitas dan pelayanan dengan mengidentifikasi potensi konsumen, lingkungan sekitar resor, biaya pemasaran, masyarakat sekitar dan pasar resor secara umum.

Di masa sekarang dan masa yang akan datang studi kelayakan pasar dirancang untuk berbagai kebutuhan dan mempertemukan berbagai kebutuhan khusus dalam satu proyek resor. Oleh karena itu studi kelayakan pasar harus merupakan bagian yang penting sebelum dimulainya satu pengembangan resor dan sebelum manajemen menjalankan peranannya dalam mengoperasionalkan resor.

Untuk operasional penelitian dan penghimpunan data ada beberapa tahap yang digunakan dalam studi berlayakan pasar. Tahapan tersebut dapat diutamakan sebagai berikut :

## Bagian Pertama

### 1. *Perwilayahan dan negara*

- a. Ekonomi
  - 1). Karakteristik ekonomi baik pada wilayah resor maupun negara
  - 2). Income Per-kapita penduduk
  - 3). Pengaruh politik terhadap resor
- b. Trend
  - 1). Latar belakang sejarah;
  - 2). Proyeksi persaingan.
- c. Travel
  - 1). Perkembangan pariwisata;
  - 2). Bentuk-bentuk perjalanan wisata;
  - 3). Atraksi wisata di daerah setempat.

### 2. *Komunitas*

- a. Ekonomi
- b. Perkembangan penduduk
- c. Data statistik lalu lintas
- d. Fasilitas transportasi
- e. Atraksi wisata setempat
- f. Agen promosi setempat
- g. Master plan kota
- h. Tata ruang dan aturan yang berkaitan dengan bangunan
- i. Pajak
- j. Pengaturan minuman keras
- k. Tersedianya bahan baku
- l. Pekerja yang berhubungan dengan tersedianya SDM bagi managerial, technical skill, dan pekerja lapangan, aturan upah yang berlaku dan aturan perburuhan
- m. Sejauh yang berkaitan dengan musibah seperti gempa bumi, banjir dan lain-lain

### 3. *Faktor-faktor pesaing : Hotel, Club, Restaurant, dan Resor yang lainnya*

#### Fasilitas yang tersedia

- a. Nama dan lokasi
- b. Kapasitas
- c. Permintaan terhadap fasilitas pelayanan
- d. Harga kamar
- e. Perhimpunan hotel
- f. Sekolah perhotelan

## **Bagian Kedua**

### **Analisa pasar**

1. *Penentuan pasar konsumen*
  - a. Tujuan berkunjung
    - 1). Santai (pleasure)
    - 2). Business dan lain-lain
    - 3). Pemeliharaan kesehatan
  - b. Berdasarkan negara asal
  - c. Berdasarkan tingkatan ekonomi sosial
  - d. Kecenderungan mengadakan perjalanan
  
2. *Kondisi aktual*
  - a. Faktor musiman
  - b. Keberadaan resor yang lain
    - 1). Perkiraan operasional
    - 2). Persaingan dalam operasi
    - 3). Operasional pendukung
  
3. *Evaluasi*
  - a. Data tamu yang berkunjung
  - b. Faktor yang telah mendorong pelayanan yang memuaskan bagi pengunjung
    - 1). Ukuran
    - 2). Jumlah
    - 3). Kualitas
    - 4). Sumber-sumber informasi lain yang dapat digunakan

## **Bagian Ketiga**

### **Karakteristik fisik**

1. *Tempat (site)*
  - a. Manfaat
    - 1) Ukuran dan bagian tanah yang digunakan
    - 2) Hubungan dengan masyarakat setempat
    - 3) Tersedianya alat angkut untuk umum
    - 4) Stimulasi lalu lintas setempat
    - 5) Kebiasaan masyarakat
    - 6) Kontur fisik tempat / tanah

- 7). Karakteristik tanah
- 8). Pengembangan ke daerah / tempat lain
- 9). Tata ruang
- 10). Peraturan tata bangunan
- 11). Peta budaya, tempat rekreasi dan bangunan bersejarah yang berada di daerah terdekat dengan resor, lapangan terbang, sistem jalan layang, pusat perbelanjaan dan perdagangan
- 12). Photo berbagai resor pesaing

## 2. *Resor hotel*

### a. Nature

- 1). Bentuk : kolonial, kontemporer, modern
- 2). Material
  - a). Macam material
  - b). Ketersediaan
  - c). Ketahanan oleh panas / api, gempa
- 3). Panas, ventilasi dan air conditioning
  - a). Iklim, rata-rata temperatur dan kelembaban
  - b). Permintaan dan kebiasaan setempat
  - c). Tersedianya lahan untuk publik
  - d). Tersedianya penawar panas
  - e). Solar sistem

### b. Ukuran hotel

- 1). Jumlah dan tipe kamar
- 2). Ketinggian bangunan hotel
- 3). Kamar-kamar khusus
- 4). *Restaurant, ball room, dinning room, bar dan cocktail lounge, lobby dan cinema*
- 5). Fasilitas lain
  - a). *Lapang tenis, golf course, indoor outdoor pool*
  - b). *Mineral springs*
  - c). Spa
  - d). Rekreasi marina
  - e). Garasi
  - f). Tukang cukur
  - g). Salon kecantikan
  - h). Pusat pertokoan

- c. Pelayanan dan fasilitas yang dibutuhkan
- 1). *Laundry* untuk tamu dan kebutuhan karyawan
  - 2). *Valet*
  - 3). *Dry cleaning*
  - 4). Toko alat-alat listrik
  - 5). Toko pertukangan
  - 6). Toko aneka bunga
  - 7). Toko berbagai lukisan
  - 8). Percetakan
  - 9). Fasilitas yang dapat digunakan oleh tamu, seperti mesin cuci dan lain-lain
  - 10). Toko aneka macam roti
  - 11). Toko peralatan mesin
  - 12). Pelayanan komputer
  - 13). Klinik atau rumah sakit
- d. Pelayanan dan fasilitas yang dibutuhkan
- 1). *Tenaga Listrik*
    - a). Harga rata-rata
    - b). Tipe daya listrik
    - c). Generator cadangan
  - 2). *Water*
    - a). Kebutuhan air baik langganan maupun kepemilikan sendiri
    - b). Harga
    - c). Kelaikannya untuk *laundry* dan tungku pemanas
    - d). Uji penggunaan air sumur
  - 3). *Alat pemanas*
    - a). Tipe : *steam, hot water, radiant, air, etc*
    - b). Bahan baku
    - c). Pemanas untuk dapur dan dapur pembuat *bakery* dan *pastry* serta *laundry*
    - d). Sistem pemanas cadangan
  - 4). *Telepon*
    - a). Hanya langganan
    - b). Operator yang menguasai bahasa asing
    - c). Alat kontrol otomatis
  - 5). *Sanitasi*
    - a). Tempat pembuangan limbah
    - b). Alat pengatur limbah

- 6). *Alat pendingin*
    - a. Tipe alat pendingin
    - b. Tipe untuk pendingin keragaman makanan
    - c. Perlengkapan khusus
  - 7). Alat untuk kebakaran, alat pengaman keselamatan dan jalan keluar keselamatan, pemadam kebakaran
  - 8). Peralatan sekuriti
3. *Alat-alat rumah tangga*
    - a. Tempat tidur dan kelengkapannya
    - b. *Terrace*
    - c. *Lobby*
    - d. Ruang makan
    - e. Ruang pertemuan
    - f. Lain-lain
  4. *Kelengkapan akustik untuk ruangan kamar, pertemuan dan lain-lain*

### **Bagian Keempat**

#### *Financial aspects*

1. *Perkiraan kebutuhan modal*
  - a. Tanah
  - b. Bangunan dan fasilitas di luar
  - c. Alat-alat rumah tangga
  - d. Biaya operasional
2. *Perkiraan operasional*
  - a. Perkiraan kapasitas peralatan
  - b. Perkiraan harga kamar rata-rata dalam satu musim
  - c. Makanan dan minuman
    - 1). Harga
    - 2). Harga yang direduksi
    - 3). Perkiraan volume penjualan
  - d. Perkiraan penghasilan bersih dari sumber yang lain
    - 1). Tempat rekreasi
    - 2). Toko alat olah raga dan lain-lain
    - 3). *Mineral spa*
    - 4). *Laundry*
    - 5). Salon kecantikan

- 6). Potong rambut
  - 7). Toko obat
  - 8). Sewa kantor / gudang
  - 9). Lain-lain
  - e. Upah dan gaji
  - f. Biaya keorganisasian
  - g. Pajak hotel dan lain-lain
  - h. Pajak penghasilan
  - i. Biaya operasional manajemen
3. *Perencanaan keuangan*
    - a. Perkiraan kebutuhan modal
    - b. Perkiraan keuntungan
    - c. Perkiraan pengembalian modal investasi

### **Bagian Kelima**

#### Informasi lainnya

1. Pajak barang impor
2. Pajak pertanggung jiwa
3. Peraturan perburuhan
4. Perjanjian (*M.O.U*) baik lokal maupun dengan luar negeri
5. Peraturan yang berkaitan dengan perijinan operasional resor

### **Bagian Keenam**

#### Rekomendasi

1. Konsensus dengan konsultan ahli
2. Pertimbangan alternatif
3. Perumusan rekomendasi dari tim konsultan

Dalam mempersiapkan satu kegiatan studi kelayakan pasar, yang perlu diperhatikan adalah informasi yang tepat dalam hal peraturan-peraturan pemerintah sehubungan dengan pembangunan resor yang disesuaikan dengan tata ruang dan memperhatikan peruntukan tanah / lahan, apakah tanah / lahan tersebut peruntukannya bagi pertanian, perdagangan, industri atau untuk pengembangan resor. Bila membangun resor dalam daerah seperti peruntukan tersebut di atas, maka dibutuhkan satu pengamatan kelaikan lingkungan (AMDAL).

Pada tingkatan daerah, zoning pada umumnya didasarkan kepada 3 (tiga) pendekatan :

- Ekonomi dan sosial, pada dasarnya berkaitan dengan manfaat resor bagi kepentingan masyarakat dan pendapatan daerah
- Penanaman modal, oleh pemerintah yang diperuntukan bagi pengembangan infrastruktur yang akan menunjang pengembangan resor
- Lingkungan erat kaitannya dengan konservasi dan nilai-nilai yang mendukung terhadap lingkungan

Sedangkan dalam tingkat langkah operasional perlu diperhatikan antara lain :

- Ketinggian bangunan
- Kepadatan pembangunan terutama keberadaan hotel di sekitar resor
- Ketersediaan lahan parkir
- Perkiraan jumlah kamar untuk resor
- Penggunaan material untuk indoor maupun *outdoor*
- Standar keamanan dan kesehatan resor
- Perencanaan lainnya, keputusan yang mengatur pencemaran dan perusakan terhadap lingkungan masyarakat.

### Daftar Pustaka

- David George, 1979, *Vacation Time Sharing is an Effective Marketing Tool*, Resort Management, USA.
- Keller Dale, 1977, *The Hotel of Tomorrow*, Cornell H.R.A Quaterly, USA.
- Panel Kerr Porster, 1980, *Trends in The Hotel Industry*, New York, USA.
- Pacific Asia Travel Association Seminar on Research and Development, PAPER, 1993, Honolulu, USA.