

PROFIL PROYEK INVESTASI KABUPATEN SEMARANG TAHUN 2018

1. DESKRIPSI PROYEK

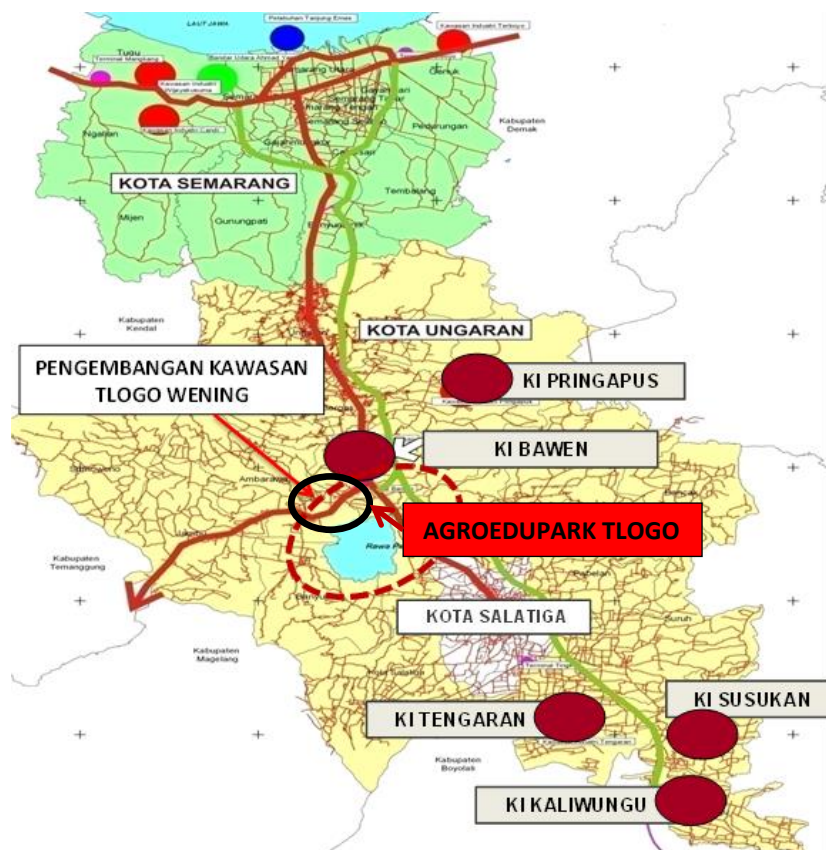
a. Nama Proyek

“PENGEMBANGAN KAWASAN WISATA AGRO-EDUPARK TLOGO WENING KABUPATEN SEMARANG”

b. Lokasi Proyek

Lokasi Proyek Pengembangan Kawasan Wisata Agroedupark Tlogo Wening Kabupaten Semarang berada di Agrowisata Tlogo yang terletak di Desa Delik, Kecamatan Tuntang, Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah

Tampak peta letak Proyek Pengembangan Kawasan Wisata Agroedupark Tlogo Wening dalam konstelasi regional JOGLOSEMAR (Jogja Solo Semarang)

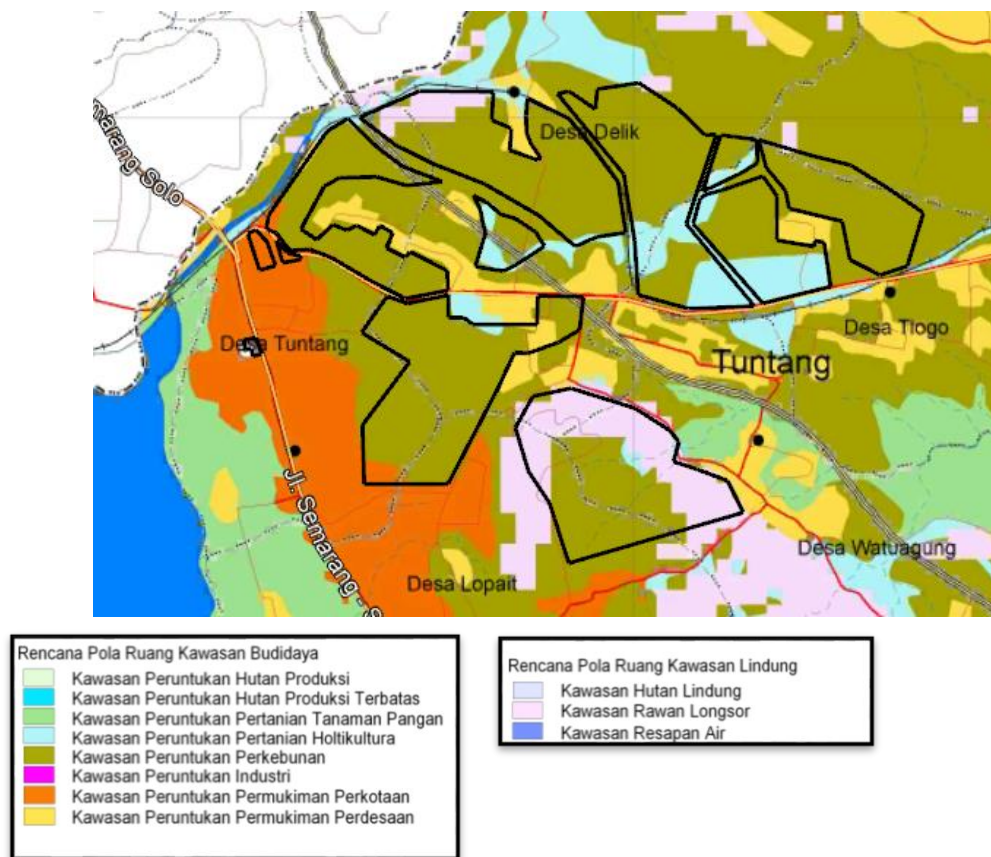


c. Status Tanah

Berdasarkan Perda Kabupaten Semarang Nomor 6 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah, peruntukan lahan Agrowisata Tlogo sebagian besar untuk

perkebunan dan hortikultura, sehingga sangat tepat digunakan sebagai pengembangan agrowisata maupun usaha penunjang wisata, dan pengembangan ekonomi wilayah. Rincian lahan sebagai berikut:

Pengembangan Kawasan Wisata Agroedupark Tlogo Wening
ada 7 sertifikat Hak Pakai
Luas kawasan total : 401,2023 Ha
Lokasi: Desa Delik Kecamatan Tuntang, Kabupaten Semarang
Status Lahan: Hak Pakai
Kuasa Lahan: PD Citra Mandiri Jawa Tengah (Perusda Prov Jawa Tengah)
Peruntukan lahan sebagian besar untuk Perkebunan
Penggunaan Lahan untuk Perkebunan, Peternakan dan Agrowisata



Gambar 2
Peta Peruntukan Lahan Kawasan Agrowisata Tlogo
berdasarkan Perda 6 Tahun 2011 tentang RTRW Kabupaten Semarang Tahun 2011 - 2031

d. Jenis sektor investasi

Jenis usaha/sektor investasi yang ditawarkan pada Pengembangan Kawasan Wisata Agro-edupark Tlogo Wening Kabupaten Semarang adalah sektor pariwisata dan ekonomi kreatif, dengan rincian investasi sebagai berikut:

Kegiatan Investasi Pengembangan Kawasan Wisata Agroedupark Tlogo Wening
Pengembangan Kawasan Tlogo Resort dan Goa Rong View menjadi Kawasan Wisata Agroedupark Tlogo Wening
Pengembangan Agroeduwisata: a. Pengembangan Kawasan Hotel & Resort, Perdagangan dan Komersil, Perkemahan di bagian bawah (11 Ha) dan atas (12 Ha); b. Pembangunan Kawasan Hiburan dan Amphiteater (3 Ha); c. Pembangunan Kawasan Eduwisata-Pertanian-Peternakan-Perkebunan (11 Ha); d. Pembangunan Kawasan Hiburan Anak (5 Ha);
Pembangunan fasilitas penunjang: a. Pembangunan Jalan b. Pembangunan Drainase c. Pembangunan kawasan parkir d. Pembangunan gedung kantor dan pertemuan e. Pembangunan Instalasi Pengolahan Air Limbah f. Pembangunan Fasos & Fasum g. Pembangunan Tempat Ibadah h. Pembangunan First Aid Center i. Pembangunan Pintu Gerbang dan Pagar j. Pengadaan sarana transportasi

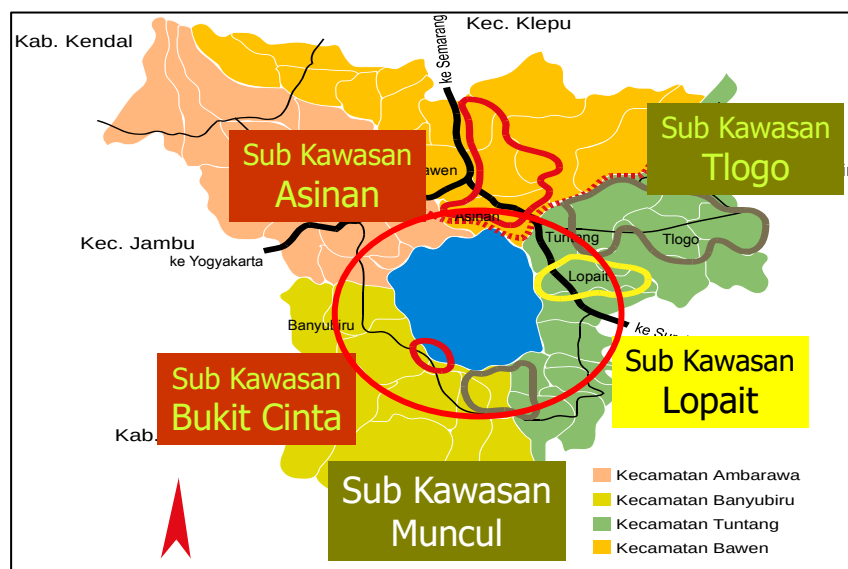
e. Gambaran singkat mengenai proyek (deskripsi proyek).

Kabupaten Semarang dengan kondisi alam berbukit dan pegunungan disertai udara yang sejuk dan panorama yang indah serta memiliki seni budaya yang khas, menjadikannya potensi besar di bidang pariwisata. Kawasan Tlogo Wening, dengan *icon* Danau Rawa Pening, adalah salah satu *landmark* pariwisata Jawa Tengah dan merupakan bagian dari wilayah strategis Jratunseluna. Hal tersebut dikarenakan besarnya manfaat sosial ekonomi perairan Danau Rawa Pening bagi masyarakat sekitar dan juga masyarakat di wilayah hilir.

Kawasan Agro Wisata Tlogo merupakan prioritas pengembangan pariwisata yang ditawarkan oleh Pemerintah Kabupaten Semarang. Pengembangan Kawasan Wisata

Tlogo Wening pada dasarnya adalah sebuah konsep pengembangan kawasan wisata terpadu melalui integrasi kawasan (aglomerasi) Tlogo, Bawen, Rawa Pening dan ekonomi kreatif sebagai kawasan pariwisata. Total area kawasan terpadu ini sekitar ± 3.250 Ha yang mencakup:

1. Agrowisata Tlogo 400 Ha (CMJT),
2. Ekowisata Bukit Cinta (Pemerintah Kabupaten Semarang)
3. Kluster Kerajinan Enceng Gondok 'Klinting' (Masyarakat)
4. Pembangunan Sub Kawasan Jembatan Biru-Railway Heritage (Kementerian PUPR)
5. Pembangunan Sub Kawasan Lopait-Pasar Seni/Craft Center
6. Pembangunan Sub Kawasan Rowo Potro/Rowo Boni-Desa Wisata
7. Pembangunan Sub Kawasan Kampung Rawa-Mice dan Outbound
8. Kampung Kopi Banaran 350 Ha (PTP Nusantara IX),
9. Museum KA Ambarawa (PT KAI)
10. Revitalisasi Stasiun KA Tuntang jalur Ambarawa – Tuntang - Kedungjati (PT KAI)
11. Bawen Transit City oleh kementerian Perhubungan dan Kementerian PUPR.
12. Rencana Pembangunan Kereta Gatung (koneksi antar destinasi)
13. Rencana Pengolahan Enceng Gondok Menjadi Briket
14. Rencana Pemanfaatan Enceng Gondok sebagai bahan Pembangkit Listrik Tenaga Sampah
15. Rencana Pembangunan Rest Area
16. Pembangunan Pusat pemerintahan Kabupaten Semarang
17. Pembangunan Kawasan Industri Bawen



Gambar 3

Rencana Pengembangan Kawasan Tlogo Wening

Dalam rangka pengembangan Kawasan Tlogo Wening yang terpadu, Kabupaten Semarang memprioritaskan pengembangan Agrowisata Tlogo menjadi Kawasan Wisata Agroedupark Tlogo Wening sebagai daya ungkit pengembangan kawasan lainnya.

2. LATAR BELAKANG

Kabupaten Semarang mempunyai potensi ekonomi unggulan pada tiga sektor yaitu Industri, Pertanian, dan Pariwisata (INTANPARI). Kabupaten Semarang dengan kondisi alam berbukit dan pegunungan disertai udara yang sejuk dan panorama yang indah serta memiliki seni budaya yang khas, menjadikannya memiliki potensi yang besar di bidang pariwisata.

Secara geografis posisi Kabupaten Semarang sangat strategis karena terletak di anantara jalur penghubung segitiga pusat perkembangan wilayah yaitu Jogjakarta, Solo, Semarang (JOGLOSEMAR). Kondisi ini membawa Kabupaten Semarang yang cepat tumbuh dan berkembang dalam berbagai bidang, terutama pada kawasan sekitar outlet dan inlet jalur Tol Semarang – Solo. Pemerintah Kabupaten Semarang menyadari bahwa melalui pembangunan pariwisata mampu memberikan efek pengganda (*multiplier effect*) yang relatif tinggi dalam berbagai sektor, antara lain makin luasnya kesempatan usaha. Lapangan usaha yang dapat tumbuh guna menyediakan keperluan wisatawan cukup luas antara lain hotel, restoran, biro perjalanan, pramuwisata, tempat rekreasi, pengusaha angkutan, cinderamata, pusat perbelanjaan, dan pembentukan kelompok kesenian. Dengan demikian, pariwisata juga memperluas lapangan kerja dan meningkatkan pendapatan masyarakat.

Pengembangan Kawasan Wisata Tlogo Wening pada dasarnya adalah sebuah konsep pengembangan kawasan wisata terpadu melalui integrasi kawasan (aglomerasi) Tlogo, Bawen, dan Rawa Pening sebagai kawasan pariwisata. Total area kawasan terpadu ini sekitar ± 3.250 Ha, mencakup Tlogo 400 Ha (CMJT), Banaran 350 Ha (PTP Nusantara IX), Museum KA Ambarawa dan Stasiun KA Tuntang (PT KAI), Rawa Pening 2.500 Ha (Kementerian PUPR) serta Bukit Cinta (Pemerintah Kabupaten Semarang). Dengan adanya konsep pengembangan Kawasan Wisata Tlogo Wening yang terintegrasi dan terpadu, diharapkan potensi-potensi pariwisata yang ada di kawasan ini dapat berkembang dan dikelola secara optimal, sehingga dampak positif nilai tambah (*value added multiplier*) akan semakin optimal pula.

Rawa Pening sendiri sebagai daya tarik wisata utama kawasan ini merupakan danau alam terbesar di Pulau Jawa seluas 2.670 Ha yang menempati wilayah Kecamatan

Ambarawa, Bawen, Tuntang, dan Banyubiru. Terletak di cekungan terendah lereng Gunung Merbabu, Gunung Telomoyo, dan Gunung Ungaran. Danau yang identik dengan legenda Baru Klinthing ini menjadi hulu bagi Sungai Tuntang. Sungai Tuntang antara lain dimanfaatkan sebagai sumber air baku terutama untuk keperluan industri yang diolah oleh PT Sarana Tirta Ungaran.

Agrowisata Tlogo adalah satu dari sekian banyak daya tarik wisata yang berada di sekitaran Rawa Pening. Kawasan Agrowisata Tlogo terletak di Desa Delik Kecamatan Tuntang, dibuka pertama kali tahun 1999 sebagai bagian dari Perusahaan Daerah perkebunan Tlogo. Terletak di ketinggian 430 – 675 meter di atas permukaan laut. Kawasan berhawa sejuk dengan panorama perbukitan ini dikelilingi oleh berbagai daya tarik wisata seperti Danau Rawa Pening, Panorama Gunung Merbabu, Telomoyo dan Ungaran. Meliputi kawasan dengan area seluas 414 Ha yang berada di bawah penguasaan perkebunan Tlogo.

Pengembangan Kawasan Wisata Agroedupark Tlogo merupakan proyek investasi unggulan yang hendak dipromosikan disamping rencana pengembangan Kawasan Tlogo Wening yang lain.

a. Visi Pengembangan Proyek Investasi

MEWUJUDKAN KAWASAN WISATA AGRO-EDUPARK TLOGO WENING KABUPATEN SEMARANG MENJADI TUJUAN WISATA GLOBAL PADA TAHUN 2025

Pada tahun 2025, Pariwisata terpadu Kabupaten Semarang menjadi tujuan wisata global yang memberikan pengalaman menyenangkan, kompetitif, dan memberikan manfaat bagi ekonomi dan sosial berkelanjutan bagi investor dan penduduk masyarakat.

b. Misi / Maksud Pengembangan Proyek Investasi

Maksud dari Proyek Pengembangan Kawasan Wisata Tlogo Wening, Kabupaten Semarang adalah:

- 1) Menciptakan wisata agro edupark kelas dunia yang memberikan pengalaman menyenangkan,
- 2) Menciptakan destinasi wisata yang berdaya saing global
- 3) Meningkatkan kemandirian ekonomi masyarakat
- 4) Menciptakan iklim industri pariwisata yang kreatif dan kompetitif

c. Tujuan

Maksud dari Proyek Pengembangan Kawasan Wisata Tlogo Wening, Kabupaten Semarang adalah:

- 1) Mengembangkan Agroeduwisata yang berkelanjutan
- 2) Penataan Daya Tarik Wisata
- 3) Menciptakan Lapangan Pekerjaan
- 4) Memberdayakan masyarakat yang memiliki usaha ekonomi kreatif
- 5) Mengurangi arus urbanisasi

3. ASPEK LEGALITAS

a. Akte Perusahaan

Akte kuasa pengguna lahan untuk Agrowisata Tlogo di Desa Delik Kecamatan Tuntang oleh PD Citra Mandiri Jawa Tengah (Perusda Provinsi Jawa Tengah)

b. Perizinan yang diperlukan

Perizinan Proyek Pengembangan Kawasan Wisata Tlogo Wening Kabupaten Semarang yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

No.	Jenis Perizinan dan Non Perizinan	Dasar Hukum	Durasi Waktu Pelayanan
I	PERIZINAN DASAR		
1.	Izin Lokasi	1) Perda Kab.Semarang No. 6 Tahun 2011 tentang RTRW Kab.Semarang tahun 2011 – 2031 2) Perbup Semarang No.153 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemberian Izin Lokasi/Keterangan Lokasi di Kab.Semarang	14 hari
2.	Izin Lingkungan	Perda No. 1 Tahun 2018 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kab.Semarang	14 hari
3.	Izin Mendirikan Bangunan	Perda Kab.Semarang No.2 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung	14 hari
II.	PERIZINAN TERTENTU		
4.	Izin Pembuangan Limbah Cair ke Lingkungan (IPLC)	Perda 10 Tahun 2004v tentang Pemberian IPLC	14 hari

5.	Izin Pengelolaan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga	Perda Kab.Semarang No.2 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga	10 hari
III	NON PERIZINAN DASAR DAN NON PERIZINAN USAHA		
6.	Surat Izin Usaha Perdagangan dan Tanda Daftar Perusahaan (SIUP-TDP)		3 hari
7.	Tanda Daftar Usaha Pariwisata	Perda Kab.Semarang No.4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Kepariwisata di Kabupaten Semarang	5 hari
8.	Izin Reklame	Perda Kab.Semarang No.4 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Reklame	8 hari
9.	Pendaftaran Penanaman Modal	1) UU No.25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal 2) UU No.25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik 3) Perpres No.27 Tahun 2009 tentang PTSP 4) Perka BKPM no.5 tahun 2013 jo No.12 Tahun 2013 tentang pedoman dan Tata Cara Penanaman Modal 5) Perbub No.94 tahun 2011 tentang Pedoman dan Tata Cara Penanaman Modal di Kab.Semarang	3 hari

Setelah ijin lokasi didapatkan, maka beberapa perizinan yang lain dapat diajukan secara paralel, sehingga waktu yang dibutuhkan untuk mengurus perizinan adalah sebagai berikut:

- 1) Pengurusan ijin awal membutuhkan durasi waktu 14 hari
- 2) Pengurusan ijin pembangunan konstruksi membutuhkan durasi waktu 14 hari
- 3) Pengurusan ijin pelaksanaan kegiatan wisata membutuhkan durasi waktu 8 hari

c. Kesesuaian Penggunaan Lahan

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Semarang tahun 2011 – 2031, sebagian besar peruntukan lahan Agrowisata Tlogo adalah sebagai kawasan perkebunan dan hortikultura. Berdasarkan ketentuan umum peraturan zonasi,

agrowisata dan sarana prasarana pendukung diperbolehkan dibangun di atas lahan dengan peruntukan sebagai kawasan perkebunan dan hortikultura dengan tetap memperhatikan aspek konservasi lingkungan.

Sementara kawasan Danau Rawa Pening merupakan kawasan strategis sebagai perlindungan, fungsi dan daya dukung lingkungan hidup. Danau Rawa Pening merupakan bagian dari Wilayah Sungai Jratunseluna. Air Danau selain sebagai tempat budidaya ikan, juga dimanfaatkan sebagai PLTA Jelok, irigasi, dan sumber air baku PT Sarana Tirta Ungaran. Berdasarkan ketentuan umum peraturan zonasi untuk jaringan sumber daya air, maka pemanfaatan ruang harus memperhatikan kelestarian lingkungan dan fungsi lindung kawasan serta selaras dengan pemanfaatan ruang wilayah sekitarnya.

Kawasan sepanjang tepian danau yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik waduk atau danau sepanjang 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah daratan kawasan perlindungan setempat. Sekeliling Danau juga merupakan kawasan resapan air. Berdasarkan ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan resapan air kawasan perlindungan setempat, maka kegiatan yang dapat dikembangkan adalah pariwisata alam terbatas dengan syarat tidak boleh merubang bentang alam serta mengurangi luas kawasan resapan dan tutupan vegetasi.

Kawasan Tlogo Wening merupakan bagian dari Wilayah Pengembangan Pariwisata (WPP) 3. Kegiatan pariwisata dapat dilakukan dengan memanfaatkan potensi alam dan budaya masyarakat sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan. WPP 3 meliputi Kecamatan Ambarawa, Banyubiru, Tuntang dan Getasan dengan pusat pengembangan di Kawasan Kopeng dan Ambarawa dengan potensi daya tarik wisata meliputi : Monumen Palagan; Makam Dr. Cipto Mangunkusumo; Benteng Williem I Ambarawa; Museum Kereta Api Ambarawa; Gua Maria Kerep; Taman wisata Rawa Pening; Bukit Cinta; Situs Brawijaya; Pemandian Muncul; Bukit Candi Dukuh; Taman Rekreasi Langen Tirto Muncul; Agrowisata Tlogo; Taman Rekreasi Rawa Permai; Pasar Kriya Lopait; Kerajinan Perahu Asinan; Air Terjun Pager Gedhog; Pemandian Kopeng; Wana Wisata Umbul Songo; Air Terjun Kalipancur Nagasaren; Puncak Gunung Gajah; Pendakian Gunung Merbabu; Kopeng Treetop; Curug Kembar Bolodhewo Wirogomo; Gua Maria Mustika Banyu Urip Tuntang; Taman Rekreasi Kelinci Kalibeji; Cagar Alam Sepakung; Wisata Kereta Api Tuntang-Bedono; Gua Rong Tlogo Tuntang; dan Desa Wisata Ngrapah.

4. ASPEK PEMASARAN

a. Pengembangan bisnis

Rawa Pening, Danau Alam Terbesar di Pulau Jawa (2.670 Ha), Danau Strategis Nasional, mempunyai potensi ekonomi di berbagai sektor. Oleh karena itu, perlu dikembangkan dengan tetap menjaga kelestarian dan keberlanjutannya. Potensi ekonomi Rawa pening juga ditunjang dengan posisi geografis yang sangat strategis, tepat di segitiga emas JOGLOSEMAR. Ditunjang aksesibilitas yang sangat memadai, Terminal Bawen dan Exit Tol Bawen sebagai bagian dari Ruas Jalan Tol Semarang-Solo.

Pengembangan Kawasan Tlogo Wening dengan prioritas sektor pariwisata karena sebagaimana diakui bahwa multiplier efek industri pariwisata dan ekonomi kreatif bagi pengembangan ekonomi daerah sangat besar. Pengembangan Kawasan Wisata Tlogo Wening diharapkan mampu meningkatkan jumlah wisatawan dan lama tinggal di Kabupaten Semarang. Sebagaimana diketahui, Daya Tarik Wisata di Kabupaten Semarang lainnya juga sangat banyak dan beragam. Dengan jumlah kunjungan wisatawan yang meningkat, diharapkan permintaan hotel, restoran dan jasa pendukung lainnya juga meningkat, sehingga meningkatkan pendapatan masyarakat.

Industri Pariwisata juga ampuh dalam meningkatkan pemberdayaan masyarakat. Tumbuhan eceng gondok yang melimpah di Rawa pening dimanfaatkan masyarakat sekitar sebagai bahan baku pembuatan berbagai produk kerajinan. Mereka tergabung dalam klaster kerajinan eceng gondok ‘Klinting’ yang beranggotakan petani pemasok eceng gondok sebanyak 250 orang, pengepul 15 orang, dan pengrajin 35 orang. Selain memenuhi permintaan lokal, kerajinan eceng gondok masyarakat ini juga telah menembus pasar ekspor.

Konsep pengembangan Kawasan Wisata Tlogo Wening yang terintegrasi dan terpadu, diharapkan nantinya potensi-potensi pariwisata yang ada di kawasan ini dapat dimanfaatkan dan dikelola secara optimal, sehingga dampak positif nilai tambah (*value added multiplier*) akan semakin optimal pula.

Sementara ini pembangunan dan konservasi Kawasan Tlogo Wening juga telah dengan sungguh-sungguh dilakukan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Kabupaten Semarang terutama untuk Danau Rawa Pening. Kegiatan operasional dan pemeliharaan Danau Rawa Pening selama lima tahun terakhir di Kementerian PUPR didanai APBN sebesar 19,7 Milyar Rupiah. Beberapa kegiatan yang dilakukan oleh BPDAS Pemali Jratun yaitu: Pembuatan dan pemeliharaan agroforestry CA Rawa Pening;

Pembangunan dam penahan; Penyusunan Rencana Pengelolaan Danau; Pengadaan Peralatan Pengelolaan Danau; dan fasilitasi Danau dengan total anggaran 4,2 Milyar rupiah (tahun 2016 s.d. tahun 2018).

Pada tahun 2018 saat ini sedang dilaksanakan Revitalisasi Sub Kawasan Bukit Cinta Rawa Pening oleh Kementerian PUPR dengan lingkup pekerjaan: penataan area gerbang, parkir, kios souvenir, tiketing, area lanskap, pengembangan dan perluasan promenade, view point, dermaga perahu, jalur broadwalk, amphitheater serta pengembangan prasarana lingkungan permukiman sekitar Bukit Cinta.

Sedangkan Pemerintah Kabupaten Semarang juga telah melakukan pembangunan dan pembebasan lahan untuk pengembangan Sub Kawasan Bukit Cinta dan Sub Kawasan Jembatan Biru dengan anggaran APBD sebesar kurang lebih 19 Milyar rupiah.

b. Pangsa pasar

Jumlah kunjungan wisata di Kabupaten Semarang selama lima tahun terakhir rata – rata 1.571.579 orang per tahun terdiri dari 1.564.092 orang wisatawan nusantara dan 7.487 orang wisatawan mancanegara. Peningkatan kunjungan wisatawan mancanegara melonjak tinggi pada tahun 2016 yaitu sebanyak 20.934 orang, lima kali lipat lebih dari tahun 2015 yang hanya 3.533 orang. Jumlah kunjungan wisata ini berdampak langsung pada peningkatan jumlah PAD dari retribusi tempat wisata. Pada Tahun 2015 menyumbang PAD sebesar Rp 3.669.328.320,00 atau sebesar 1,32%. Dan pendapatan dari sektor pariwisata ditargetkan meningkat rata-rata 6,34% per tahun.

Berdasarkan data BPS, jumlah pengunjung Agrowisata Tlogo (Tlogo Resort dan Goa Rong View) selama tiga tahun terakhir menunjukkan peningkatan yang signifikan yaitu rata-rata sebanyak 37.382 orang wisatawan per tahun terdiri dari 36.850 orang wisatawan nusantara dan 532 orang wisatawan mancanegara. Dibanding jumlah kunjungan sebelumnya yang rata-rata 9.145 orang wisatawan atau meningkat empat kali lipat lebih banyak.

Sedangkan berdasarkan hasil kajian Profil Wisatawan Nusantara dan Mancanegara di Kabupaten Semarang (Dinas Pariwisata, 2017) *Average Length of Stay* wisatawan nusantara di Kabupaten Semarang adalah 1 hari, sementara wisatawan mancanegara 2 hari. Sementara dari 225 hotel yang ada di Kabupaten Semarang, baru ada 12 yang merupakan hotel berbintang (1 hotel bintang 4; 3 hotel bintang 3; 1 hotel bintang 2; dan 7 hotel bintang 1). Sedangkan rata-rata tingkat hunian kamar 23,96%.

Berdasarkan kajian tersebut juga diperoleh data bahwa 45,71% wisatawan nusantara yang berkunjung di Kabupaten Semarang membelanjakan Rp 1.000.000,00 sampai dengan Rp 5.000.000,00. Sedangkan 35% wisatawan mancanegara, menyatakan membelanjakan sebesar 100 – 200 USD. Kopi, tahu bakso, dan batik merupakan oleh-oleh yang paling banyak dicari wisatawan. Ketiga produk tersebut merupakan produk lokal, terlebih kopi merupakan salah satu komoditas utama Agrowisata Tlogo.

5. ASPEK TEKNIS

a. Gambaran kondisi lokasi

Kawasan Tlogo terletak pada posisi strategis berjarak $\pm$ 3 km dari exit toll Bawen, berdekatan dengan ruas jalan arteri Ungaran – Salatiga, dan mengakses langsung ke jalan kolektor primer Tuntang – Karanglo sehingga dari sisi aksesibilitas sangat mudah dijangkau. Selain itu, kawasan ini juga dilalui jalur kereta api ruas Tuntang – Kedungjati dan Jalan Tol Ruas Bawen – Salatiga. Kondisi lahan yang dimiliki tempat ini bervariasi kemiringannya, dari relatif datar di bagian yang dekat dengan jalan kolektor dan berbukit di bagian belakang.

Saat ini Agrowisata Tlogo memiliki fasilitas sebagai berikut:

a. Room/Kamar

No	Fasilitas	Jumlah	Per Unit	Kapasitas
1	Family Cottage	2	8	16 orang
2	Cottage connecting	4	2	8 orang
3	Cottage	14	2	28 orang
4	Deluxe	2	4	8 orang
5	Superior	15	2	30 orang
6	Suite Pendopo	1	2	2 orang
7	Wisma	1	8	8 orang

b. Meeting Room / Ruang Pertemuan

No	Fasilitas	Setting	Kapasitas
1	Bale Agung	Round Table	250 orang
2	Robusta	Round Table	30 orang
3	Zansibar	Round Table	60 orang
4	Tirta	Round Table	20 orang
5	Pendopo Gede	Round Table	70 orang
6	Gedung Tuntang	Round Table	100 orang
7	Joglo Keningar	Round Table	70 orang
8	Joglo Ath-Thur	Round Table	50 orang

c. Area Outbound

No	Fasilitas	Setting	Kapasitas
1	Lapangan Tlogo	Outbound	1000 orang
2	Lapangan Depan Kantor	Outbound	100 orang
3	Lapangan Samping Saung	Outbound	50 orang

d. Area Perkemahan

No	Fasilitas	Setting	Kapasitas
1	Kebun Karet Belakang	Kemah	500 orang
2	Kebun Buah	Kemah	500 orang
3	Lapangan Tlogo	Kemah	500 orang

e. Restoran

No	Fasilitas	Tempat
1	Restoran Resort	Tirta, Gazebo
2	Restoran Kolam Pancing	Saung
3	Restoran Goa Rong View	Joglo Keningar
4	Restoran Goa Rong View	Joglo Ath-Thur

- f. Plantation Tour : Paket edukasi tentang budidaya tanaman komoditi perkebunan sampai dengan pengolahan hasil
- g. Kolam Renang dan Kolam Pancing

Adapun informasi mengenai lahan yang ditawarkan sebagai berikut :

Sertifikat tanah : ada 7 sertifikat Hak Pakai

Luas areal : 401,2023 Ha

Peruntukan lahan : untuk Perkebunan dan Agrowisata

Penggunaan lahan :

*. Untuk tanaman karet + bibit karet entres : 275,1937 ha

*. Untuk tanaman kopi : 73,4698 ha

*. Untuk tanaman cengkeh : 18,9382 ha

*. Untuk tanaman keningar : 3,2351 ha

(di dalamnya termasuk areal wisata Goa Rong View)

*. Kebun buah : 8 ha

*. Ternak (sapi dan kambing) : 4,8237 ha

*. Lahan kolam pancing dan restoran : 0,8180 ha

*. Emplasment : 3,1749 ha

(yang termasuk di areal ini : kantor, pabrik pengolahan kopi & karet, dan cottage)

*. Lain-lain : 13,5489 ha

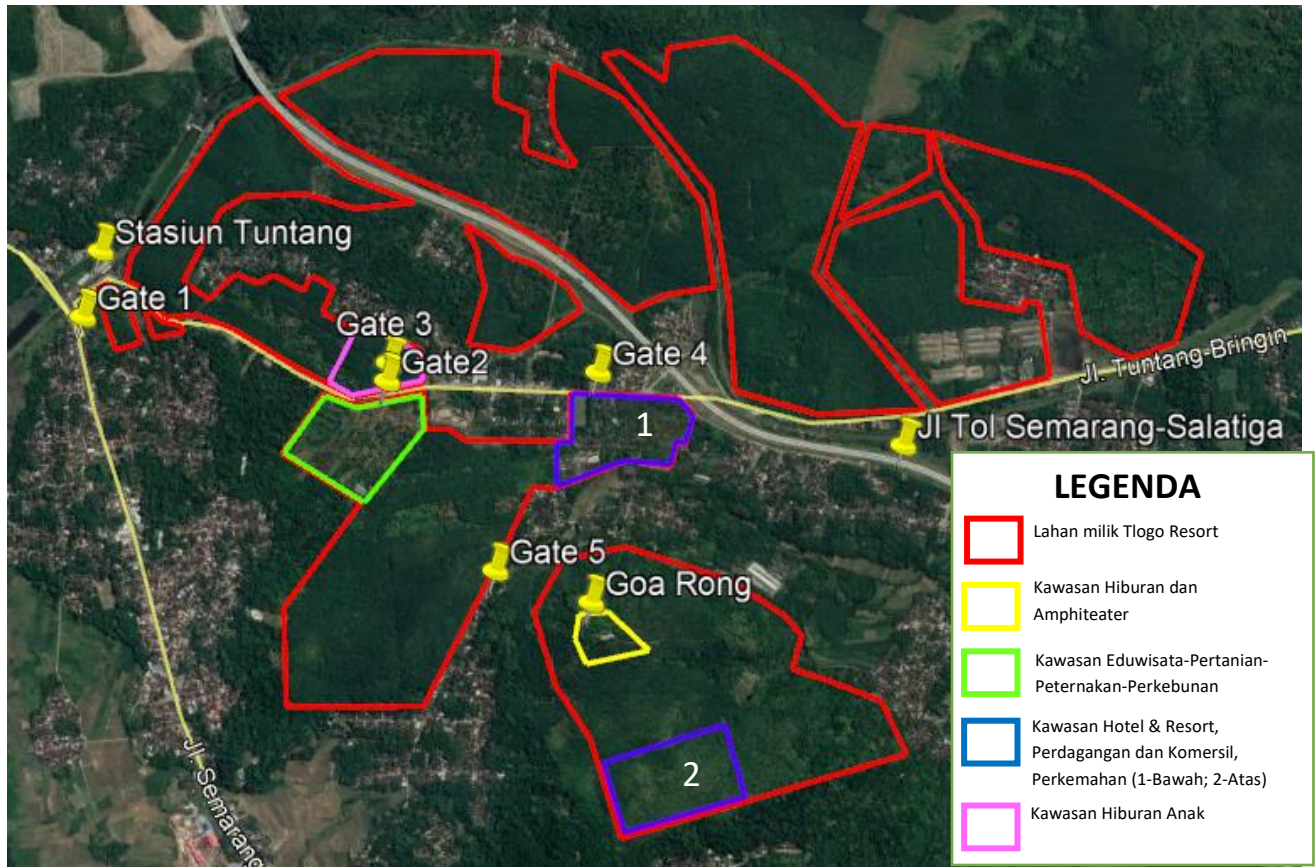
(yg termasuk di dalamnya yaitu tanah terjal, lapangan olah raga, rumah dinas

Tuntang, dan lahan yang disewakan)

b. Rencana Pengembangan Kawasan Wisata Edupark Tlogo

1. Pengembangan Kawasan Hotel & Resort, Perdagangan dan Komersil, Perkemahan di bagian bawah (11 Ha) dan atas (12 Ha);
2. Pembangunan Kawasan Hiburan dan Amphiteater (3 Ha);
3. Pembangunan Kawasan Eduwisata-Pertanian-Peternakan-Perkebunan (11 Ha);
4. Pembangunan Kawasan Hiburan Anak (5 Ha);

Peta Pengembangan Kawasan Wisata Edupark Tlogo



c. Kerangka Pekerjaan

Kerangka pekerjaan utama dapat digolongkan ke dalam 2 kegiatan utama, yaitu:

- 1) Kegiatan Pra Konstruksi, meliputi : Studi Kelayakan, Penyusunan Master Plan, Penyusunan Detailed Engineering Design (DED), Pembebasan Lahan, Relokasi Penduduk (yang terkena dampak kegiatan), Perizinan, Penataan Lahan (Cut and Fill).
- 2) Kegiatan Konstruksi, meliputi : Persiapan Pembangunan, Pekerjaan Drainase, Pekerjaan Jalan, Pekerjaan Bangunan Gedung/Hotel/Wahana Permainan/Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum lainnya, Pekerjaan Instalasi Pengolahan Air Limbah.

d. Target waktu penyelesaian pekerjaan

Target pengerjaan proyek adalah selama 24 (dua puluh empat) bulan dengan rincian waktu sebagai berikut:

TIME SCHEDULE PENGEMBANGAN KAWASAN WISATA EDUPARK TLOGO

No.	Kegiatan	Unit	Jumlah	Bulan ke -																							
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	Studi Kelayakan, Master Plan, Perizinan, DED	paket	1																								
2	Pembebasan Lahan	paket	1																								
3	Pemindahan Penduduk	paket	1																								
4	Pekerjaan Persiapan Pembangunan	paket	1																								
5	Pekerjaan Penataan Lahan (Cut & Fill)	paket	1																								
6	Pekerjaan Drainase	paket	1																								
7	Pekerjaan Jalan	paket	1																								
8	Pekerjaan Site Struktur Kawasan	paket	1																								
9	Pekerjaan Fasilitas Komersil dan training UMKM	paket	1																								
10	Membangun kawasan hotel/penginapan+restoran	paket	1																								
11	Membangun hotel view	paket	1																								
12	Membangun kawasan cottage	paket	2																								
13	Pengadaan alat transportasi	paket	1																								
14	Membangun kawasan hiburan budaya di view atas	paket	1																								
15	membangun kawasan hiburan anak	paket	1																								
16	Membangun kawasan bumi perkemahan keluarga	paket	1																								
17	Membangun kawasan eduwisata pertanian-peternakan-perkebunan (ranch)	paket	1																								
18	Membangun kawasan perparkiran	paket	1																								
19	Membangun Gedung Perkantoran dan pertemuan	unit	1																								
20	Intalasi Pengolahan Air Limbah	unit	3																								
21	Pekerjaan Bangunan Fasos & Fasum	unit	2																								
22	Bangunan Tempat Ibadah	unit	1																								
23	Bangunan first aid center	unit	1																								
24	Pintu Gerbang dan Pagar	unit	1																								

6. ASPEK KETERSEDIAAN SUMBER DAYA

a. Sumber Daya Alam

Luas lahan Pengembangan Kawasan Wisata Tlogo Wening ±3.250 Ha dengan nuansa danau, perkebunan, pemandangan pegunungan dan pedesaan menjadikan kawasan agrowisata terpadu memiliki sumber daya alam yang berlimpah. Sumber daya alam yang dimiliki terdiri dari:

1. Kawasan wisata yang akan dikembangkan
 - Agrowisata Tlogo 400 Ha (CMJT),
 - Lingkungan khususnya di sekitar lokasi masih asri dengan nuansa pedesaan, yang dikelilingi oleh pegunungan yang sejuk, aman dan nyaman serta lingkungan yang kondusif
2. Kawasan lingkungan sekitar wisata yang dikembangkan
 - Ekowisata Bukit Cinta (Pemerintah Kabupaten Semarang)
 - Kluster Kerajinan Eceng Gondok ‘Klinting’ (Masyarakat)
 - Pembangunan Sub Kawasan Jembatan Biru-Railway Heritage (Kementerian PUPR)
 - Pembangunan Sub Kawasan Lopait-Pasar Seni/Craft Center
 - Pembangunan Sub Kawasan Rowo Potro/Rowo Boni-Desa Wisata
 - Pembangunan Sub Kawasan Kampung Rawa-Mice dan Outbound
 - Kampung Kopi Banaran 350 Ha (PTP Nusantara IX),
 - Museum KA Ambarawa (PT KAI)
 - Revitalisasi Stasiun KA Tuntang jalur Ambarawa – Tuntang - Kedungjati (PT KAI)
 - Bawen Transit City oleh kementerian Perhubungan dan Kementerian PUPR.
 - Rencana Pembangunan Kereta Gatung (koneksitas antar destinasi)
 - Rencana Pengolahan Enceng Gondok Menjadi Briket

- Rencana Pemanfaatan Enceng Gondok sebagai bahan Pembangkit Listrik Tenaga Sampah
- Rencana Pembangunan Rest Area
- Pembangunan Pusat pemerintahan Kabupaten Semarang
- Pembangunan Kawasan Industri Bawen

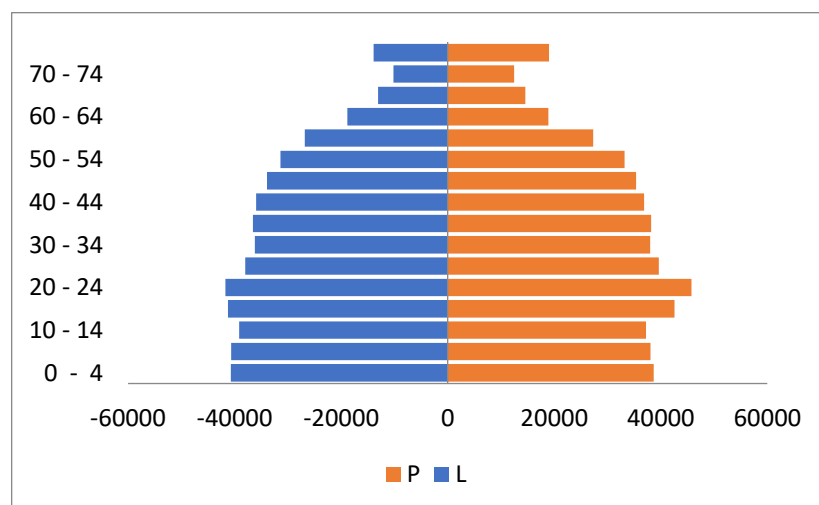
b. Sumber Daya Manusia

1) Potensi Sumber Daya Manusia di Kawasan Pengembangan Tlogo Wening.

- Berdasarkan Data BPS, penduduk Kabupaten Semarang akhir tahun 2016 berjumlah 1.014.198 jiwa. Terdiri atas penduduk Laki-laki sebanyak 498.324 jiwa atau 49,13% dari total jumlah penduduk. Dan penduduk perempuan sebanyak 515.874 jiwa atau 50,87%. Dengan penduduk usia produktif (usia 15 tahun ke atas sampai dengan 64 tahun) sebanyak 696.556 jiwa atau 68,68%. Dibanding jumlah penduduk tahun 2015, penduduk Kabupaten Semarang tumbuh 0,94%. Dengan kepadatan penduduk rata-rata sebanyak 1.058 jiwa setiap Km². Jumlah dan komposisi penduduk Kabupaten Semarang berdasarkan kelompok umur sebagaimana tampak dalam gambar 2.10 Piramida Penduduk berikut:

Gambar 2.10

Piramida Penduduk Kabupaten Semarang

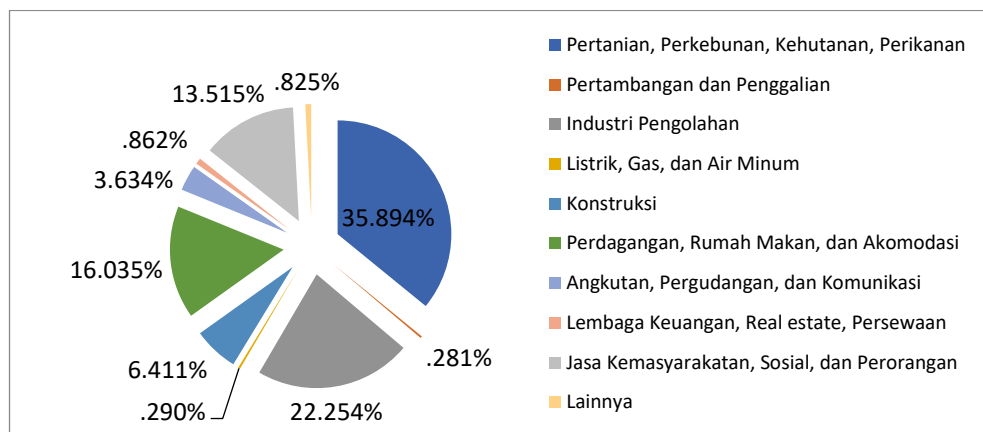


Sumber: BPS Kabupaten Semarang, 2017

- Adapun jumlah penduduk yang bekerja berdasarkan lapangan usaha adalah sebagaimana gambar 2.11 berikut. Terbesar adalah pada lapangan usaha pertanian, perkebunan, kehutanan, dan perikanan sebanyak 35,9%.Selanjutnya lapangan usaha perdagangan, rumah makan, dan akomodasi sebanyak 16%.

Gambar 2.11

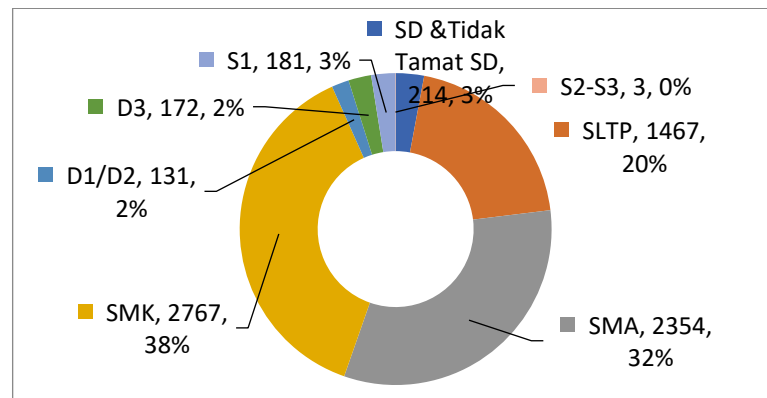
Penduduk yang Bekerja Menurut Lapangan Usaha



Sumber: BPS kabupaten Semarang, 2017

- Komposisi pencari kerja yang terdaftar berdasarkan jenis kelamin adalah sebagai berikut 4.570 wanita (62,67%) dan 2.722 laki-laki (37,33%). Sedangkan pencari kerja yang terdaftar berdasarkan tingkat pendidikan 38% tamat SMK, 32% tamat SMA, 20% SLTP dan sisanya adalah pencari kerja dengan pendidikan tinggi atau hanya berpendidikan SD dan tidak tamat SD. Selengkapnya sebagaimana adalah sebagaimana gambar 2.11 berikut.

Gambar 2.11
Tenaga Kerja Menurut Tingkat Pendidikan



Sumber: BPS Kabupaten Semarang, 2017

- Upah Minimum Kabupaten Semarang dari tahun ke tahun tergolong kompetitif. Pada tahun 2018 ditetapkan sebesar Rp 1.900.00. Berikut adalah daftar UMK Kabupaten Semarang dan beberapa Kabupaten yang berbatasan dengan Kabupaten Semarang Tahun 2018.

Tabel 2.7
Upah Minimum Kabupaten Semarang dan
Kabupaten/Kota Tetangga Tahun 2018

No.	Kabupaten/Kota	Jumlah UMK
1	Kota Semarang	2.310.087
2	Kab.Demak	2.065.490
3	Kab.Kendal	1.929.458
4	Kab.Semarang	1.900.000
5	Kab,Magelang	1.742.000
6	Kota Salatiga	1.735.930
7	Kab.Boyolali	1.651.650
8	Kab. Grobogan	1.560.000
9	Kab.Temanggung	1.557.000
10	Kota Semarang	2.310.087

2) Kebutuhan Sumber Daya Manusia di Kawasan Pengembangan Tlogo Wening.

Selain SDM yang saat ini dimiliki oleh Agrowisata Tlogo, untuk mengelola kawasan wisata agroedupark setelah dilakukan pengembangan, maka dibutuhkan penambahan tenaga kerja langsung sebanyak 70 orang dengan kompetensi sebagai berikut:

- Lulusan D1 Pariwisata/Perhotelan (50 orang)
- S1 Pariwisata/perhotelan (10 orang)
- Security (10 orang)

7. ASPEK MANAJEMEN DAN ORGANISASI

a. Pola Manajemen

Pola manajemen yang ditawarkan dalam Pengembangan Kawasan Wisata Tlogo Wening meliputi beberapa pihak, yaitu:

- 1) Bagi investor asing dapat berupa:
 - Build Transfer and Operate Contract (BTO)
 - Konsesi dengan masa 20 (dua puluh) tahun
- 2) Bagi investor dalam negeri/swasta dapat berupa:
 - Build Transfer and Operate Contract (BTO)
 - Operation, Maintenance and service Contract
 - Konsesi dengan masa 20 (dua puluh) tahun
- 3) Bagi UMKM dapat berupa: Community Base Provision Contract

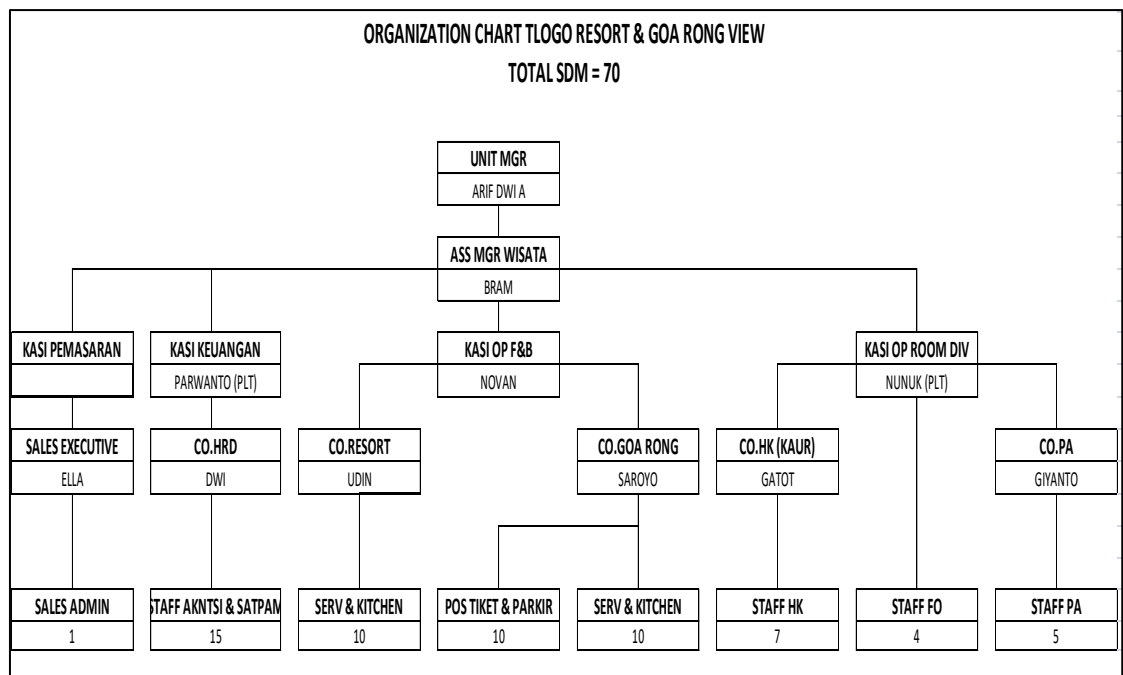
b. Sistem Pengelolaan

Setelah pembangunan selesai, maka investor menyerahkan aset tersebut kepada Pemerintah Provinsi dalam hal ini kepada Perusahaan Daerah Citra Mandiri Jawa Tengah (PT CMJT) dengan imbal balik berupa hak pengelolaan aset selama masa konsesi. Selanjutnya investor membayar sewa tahunan sesuai dengan yang disepakati, sementara PT CMJT berhak melakukan pengawasan. Besaran sewa akan dievaluasi setiap lima tahun sekali.

Selama masa konsesi, pengelolaan diserahkan sepenuhnya kepada investor, termasuk dalam melakukan kerja sama dengan pihak lain.

c. Kelembagaan

Agrowisata Tlogo saat ini dikelola oleh Perusahaan Daerah PT Citra Mandiri Jawa Tengah dengan struktur organisasi sebagaimana bagan berikut



Gambar 4

Struktur Organisasi Tlogo Resort dan Goa Rong View

Sebagai Perusahaan Daerah, maka pengelolaan Agrowisata Tlogo oleh PT Citra Mandiri Jawa Tengah di bawah pengawasan Bina Perekonomian Setda Provinsi Jawa Tengah.

8. ASPEK KETERSEDIAAN INFRASTRUKTUR PENDUKUNG

a. Jaringan Energi dan Tenaga Listrik

Suplai energi listrik di Kabupaten Semarang merupakan bagian dari transmisi sistem Jawa-Bali dengan pembangkit listrik utama di antaranya PLTA Mrica, PLTA Kedung Ombo, PLTA Sidorejo, PLTA Klambu, dan PLTU Semarang. Danau Rawa Pening sendiri juga merupakan PLTA Jelok yang berada di Desa Delik, Kecamatan Tuntang dan masih beroperasi bila air melimpah. Untuk jangka panjangnya, sedang dibangun jaringan baru suplai dari PLTU Batang. Selain itu juga Kabupaten Semarang bersiap mengembangkan energi listrik dari panas bumi (Geothermal Energi) Gunung Telomoyo dan Gunung Ungaran.

b. Jaringan Telekomunikasi

Saat ini wilayah Kabupaten Semarang juga telah terlayani oleh fasilitas telekomunikasi kabel maupun nir kabel baik untuk layanan akses internet maupun telepon.

c. Jaringan sumber daya air dan jaminan pasokan air baku

Pengembangan kawasan wisata Tlogo Wening yang meliputi danau wening merupakan waduk terbesar di Semarang, sehingga memiliki suplai bahan baku air yang banyak. Selain waduk, pembangunan wisata Tlogo wening juga didukung oleh jangkauan pipa dari PDAM, dan sumur-sumur artesis di lokasi.

d. Sanitasi

- Adanya Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Blondi di Kecamatan Bawen
- Jumlah Tempat Pembuangan Sementara (TPS) di lokasi daerah Kawasan Pengembangan Wisata Tlogo Wening terpadu, dengan rincian sebagai berikut (BPS Kab Semarang, 2017):
- Kecamatan Tuntang sebanyak 2 TPS, 1 gerobag sampah, dan 1 container.
- Kecamatan Banyubiru sebanyak 5 TPS, 2 gerobag sampah, 2 container, dan 1 Arm Roll.

e. Jaringan Transportasi

Aksesibilitas di Kabupaten Semarang meliputi transportasi darat dengan panjang jalan negara 54,75 km, jalan provinsi 82,51 km dan jalan kabupaten 735,82 km. Kabupaten Semarang juga dilintasi jalan tol Semarang – Solo.

Kabupaten Semarang tidak memiliki bandar udara. Akan tetapi gerbang akses transportasi udara dari dan menuju Kabupaten Semarang dapat melalui Bandara Ahmad Yani di Semarang atau Bandara Adi Sumarmo di Boyolali, yang kemudian dilanjutkan dengan akses transportasi darat dengan jarak tempuh Ungaran-Kota Semarang kurang lebih 23 km (± 30 menit) dan Ungaran-Boyolali kurang lebih 78 km (± 90 menit).

Karena tidak memiliki wilayah pesisir, Kabupaten Semarang juga tidak mempunyai akses transportasi laut. Akses transportasi laut dari dan menuju Kabupaten Semarang biasanya memanfaatkan Pelabuhan Internasional Tanjung Mas di Kota Semarang, berjarak kurang lebih 25 km dan kemudian dilanjutkan dengan transportasi darat.

Sedangkan untuk moda transportasi dengan kereta api, saat ini sedang dilakukan aktivasi kembali jalur Ambarawa-Tuntang-Kedungjati, serta sebagian jalur Semarang-Yogyakarta.

9. ASPEK KEUANGAN

a. Nilai Investasi

Nilai investasi yang diperlukan untuk proyek Pengembangan Kawasan Wisata Agroedupark Tlogo Wening sebesar Rp 361.500.000.000,00 (tiga ratus enam puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) yang terdiri dari:

No.	Pembiayaan	Jumlah Biaya	Keterangan
	Pembangunan Agroedupark Tlogo Wening Dengan rincian:		Pembangunan Hotel, Pengembangan Agrowisata, Pembangunan fasilitas penunjang
1.	Belanja Studi Kelayakan, Perencanaan, dan Persiapan Lahan	34.000.000.000	Swasta
2.	Belanja pembangunan konstruksi:		Swasta
	a. Pengembangan Kawasan Hotel & Resort, Perdagangan dan Komersil, Perkemahan di bagian bawah (11 Ha) dan atas (12 Ha) terdiri atas: – Hotel di kawasan bawah	215.000.000.000	Swasta

No.	Pembiayaan	Jumlah Biaya	Keterangan
	sebanyak 80 room, 5 meeting room, kolam renang, gym, dan spa – Hotel di kawasan atas sebanyak 80 kamar – 50 unit cottage dengan 5 kamar per unit – Pendopo di bumi perkemahan ukuran 10 x 10 m sebanyak 4 buah – Kios komersil sebanyak 20 unit dan 2 ruang kelas pelatihan		
	b. Pembangunan Kawasan Hiburan dan Amphiteater (3 Ha);	10.000.000.000	Swasta
	c. Pembangunan Kawasan Eduwisata-Pertanian-Peternakan-Perkebunan (11 Ha), termasuk pembelian alat pertanian	15.000.000.000	Swasta
	a. Pembangunan Kawasan Hiburan Anak (5 Ha)	20.000.000.000	Swasta
3.	Belanja Pembangunan Fasilitas dan Sarana Pendukung		Swasta
	a. Pembangunan Jalan	20.000.000.000	Swasta
	b. Pembangunan Drainase	10.000.000.000	Swasta
	c. Pembangunan kawasan parkir	5.000.000.000	Swasta

No.	Pembiayaan	Jumlah Biaya	Keterangan
	d. Pembangunan gedung kantor dan pertemuan	5.000.000.000	Swasta
	e. Pembangunan Intalasi Pengolahan Air Limbah	6.000.000.000	Swasta
	f. Pembangunan Fasos & Fasum	6.000.000.000	Swasta
	g. Pembangunan Tempat Ibadah: 1 masjid dan 5 mushola	1.000.000.000	Swasta
	h. Pembangunan First Aid Center	500.000.000	Swasta
	i. Pembangunan 5 Pintu Gerbang dan Pagar	2.000.000.000	Swasta
	j. Pengadaan alat transportasi: 2 bis besar dan 12 shuttle	12.000.000.000	Swasta
	Total	361.500.000.000	Swasta

b. Proyeksi Pendapatan tahunan

Pendapatan dari sewa hotel dan cottage dengan asumsi tingkat hunian kamar 30%, *food & baverage, meeting package/event organizer*, tiket wisata, tiket perkemahan, dan pendapatan lain-lain pada tahun pertama operasional diperkirakan mencapai Rp 48.849.232.875,00. Sedangkan proyeksi pendapatan tahunan dengan asumsi pertumbuhan dan penyusuaian sebesar 5% sebagaimana tampak dalam tabel 1a dan tabel 1b

c. Rencana sumber dan struktur pembiayaan

Kebutuhan investasi sebesar Rp 361,5 Milyar untuk pengembangan Kawasan Wisata Agroedupark Tlogo Wening diharapkan berasal dari investor/swasta. Sementara sharing yang diberikan oleh PT Citra Mandiri Jawa Tengah selama masa konsesi adalah lahan yang tersedia di Kawasan Agrowisata Tlogo seluas kebutuhan dan aset eksisiting yang saat ini dimiliki.

Tabel 1a**Proyeksi Pendapatan Kawasan Wisata Agroedupark Tlogo Wening Tahun ke – 1 s.d. Tahun ke - 10**

Uraian		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. Room Revenue											
Jumlah Kamar Tersedia		253	253	253	253	253	253	253	253	253	253
	- Standard Room	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175
	-Cottage	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
	Hari Operasi Hotel Per Tahun	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	Tingkat Hunian Kamar	30%	32,5%	35,0%	37,5%	40,0%	42,5%	45,0%	47,5%	50,0%	52,5%
	Total Hunian Kamar	27703,5	30012,125	32320,75	34629,375	36938	39246,625	41555,25	43863,875	46172,5	48481,125
	- Standard Room	19162,5	20759,375	22356,25	23953,125	25550	27146,875	28743,75	30340,625	31937,5	33534,375
	-Cottage	8541	9252,75	9964,5	10676,25	11388	12099,75	12811,5	13523,25	14235	14946,75
	Tarif Sewa (Rp 000/Kamar/Malam)										
	- Pertumbuhan dan Penyesuaian	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	- Standard Room	500.000	525.000	551.250	578.813	607.753	638.141	670.048	703.550	738.728	775.664
	-Cottage	700.000	735.000	771.750	810.338	850.854	893.397	938.067	984.970	1.034.219	1.085.930
	Total Pendapatan Kamar	15.559.950.000	17.699.443.125	20.013.985.688	22.515.733.898	25.217.621.966	28.133.409.506	31.277.731.745	34.666.152.684	38.315.221.388	42.242.531.580
2. Food and Beverage (% to Room Sales) 25%		3.889.987.500	4.424.860.781	5.003.496.422	5.628.933.475	6.304.405.492	7.033.352.377	7.819.432.936	8.666.538.171	9.578.805.347	10.560.632.895
3. Meeting Package/Event Organizer (% to Room Sales) 5%		777.997.500	884.972.156	1.000.699.284	1.125.786.695	1.260.881.098	1.406.670.475	1.563.886.587	1.733.307.634	1.915.761.069	2.112.126.579
4. Telephone (% to Room Sales) 0,25%		38.899.875	44.248.608	50.034.964	56.289.335	63.044.055	70.333.524	78.194.329	86.665.382	95.788.053	105.606.329
5. Other Income (4% to Room Sales)		622.398.000	707.977.725	800.559.428	900.629.356	1.008.704.879	1.125.336.380	1.251.109.270	1.386.646.107	1.532.608.856	1.689.701.263
6. Pendapatan dari tiket dll		27.960.000.000	29.358.000.000	30.825.900.000	32.367.195.000	33.985.554.750	35.684.832.488	37.469.074.112	39.342.527.817	41.309.654.208	43.375.136.919
Total Pendapatan (Rupiah)		48.849.232.875	53.119.502.395	57.694.675.785	62.594.567.759	67.840.212.240	73.453.934.749	79.459.428.980	85.881.837.796	92.747.838.921	100.085.735.565

Tabel 1b
Proyeksi Pendapatan Kawasan Wisata Agroedupark Tlogo Wening Tahun ke – 11 s.d. Tahun ke - 20

Uraian		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1. Room Revenue											
Jumlah Kamar Tersedia		253	253	253	253	253	253	253	253	253	253
	- Standard Room	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175
	-Cottage	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
	Hari Operasi Hotel Per Tahun	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	Tingkat Hunian Kamar	55,0%	57,5%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%
	Total Hunian Kamar	50789,75	53098,375	55407	55407	55407	55407	55407	55407	55407	55407
	- Standard Room	35131,25	36728,125	38325	38325	38325	38325	38325	38325	38325	38325
	-Cottage	15658,5	16370,25	17082	17082	17082	17082	17082	17082	17082	17082
	Tarif Sewa (Rp 000/Kamar/Malam)										
	- Pertumbuhan dan Penyesuaian	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	- Standard Room	814.447	855.170	897.928	942.825	989.966	1.039.464	1.091.437	1.146.009	1.203.310	1.263.475
	-Cottage	1.140.226	1.197.238	1.257.099	1.319.954	1.385.952	1.455.250	1.528.012	1.604.413	1.684.633	1.768.865
	Total Pendapatan Kamar	46.466.784.738	51.007.856.883	55.886.869.280	58.681.212.744	61.615.273.381	64.696.037.050	67.930.838.903	71.327.380.848	74.893.749.891	78.638.437.385
2. Food and Beverage (% to Room Sales) 25%		11.616.696.184	12.751.964.221	13.971.717.320	14.670.303.186	15.403.818.345	16.174.009.263	16.982.709.726	17.831.845.212	18.723.437.473	19.659.609.346
3. Meeting Package/Event Organizer (% to Room Sales) 5%		2.323.339.237	2.550.392.844	2.794.343.464	2.934.060.637	3.080.763.669	3.234.801.853	3.396.541.945	3.566.369.042	3.744.687.495	3.931.921.869
4. Telephone (% to Room Sales) 0,25%		116.166.962	127.519.642	139.717.173	146.703.032	154.038.183	161.740.093	169.827.097	178.318.452	187.234.375	196.596.093
5. Other Income (4% to Room Sales)		1.858.671.390	2.040.314.275	2.235.474.771	2.347.248.510	2.464.610.935	2.587.841.482	2.717.233.556	2.853.095.234	2.995.749.996	3.145.537.495
6. Pendapatan dari tiket dll		45.543.893.765	47.821.088.453	50.212.142.876	52.722.750.019	55.358.887.520	58.126.831.896	61.033.173.491	64.084.832.166	67.289.073.774	70.653.527.463
Total Pendapatan (Rupiah)		107.925.552.275	116.299.136.318	125.240.264.884	131.502.278.128	138.077.392.035	144.981.261.637	152.230.324.718	159.841.840.954	167.833.933.002	176.225.629.652

d. Target pencapaian Break Even Point (BEP)

Proyek ini diperkirakan akan mencapai Break Even Point (BEP) setelah 7 tahun 2 bulan.

Adapun Perkiraan dan proyeksi biaya sebagaimana tampak dalam tabel 2a dan 2b. Perkiraan biaya tersebut berdasarkan asumsi sebagai berikut:

NO	URAIAN	ASUMSI	
		BOBOT	KETERANGAN
1	Beban Langsung (Direct Expenses)		
	- Room Expense	15%	Dari pendapatan kamar
	- Food and Beverage	40%	Dari pendapatan F&B
	- Meeting, Seminar dan Event	40%	Dari pendapatan Meeting
	- Telephone	30%	Dari pendapatan Telephone
	- Other Income	40%	Dari pendapatan lain-lain
	- Tiket atraksi dll	35%	dari pendapatan tiket dll
2	Beban Tidak Langsung (Indirect Expenses)		
	- Energi	5%	Dari pendapatan hotel
	- Property dan Equipment Maintenance	5%	Dari pendapatan hotel
	- Marketing	5%	Dari pendapatan hotel
	- Administrasi dan Umum	5%	Dari pendapatan hotel
	-Penyusutan Gedung	5%	Dari harga perolehan gedung
	- Penyusutan Furniture dan Equipment	10%	Dari harga perolehan F&E

Berdasarkan perkiraan penerimaan dan biaya, maka arus kas Pengembangan Kawasan Agroedupark Tlogo Wening sebagaimana terlihat dalam tabel 3.

e. Analisa Kelayakan Keuangan dan Usaha

Dari arus kas sebagaimana tabel 3 diperoleh perhitungan NPV sebesar Rp 97.980.433.952,00 dengan IRR 18% dan *pay back period* 7 tahun 2 bulan. Dengan demikian Pengembangan Kawasan Wisata Agroedupark Tlogo Wening layak untuk didanai.

Tabel 2a
Perkiraan Biaya tahun ke-1 s.d. tahun ke -10

Beban Langsung (Direct Expenses)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
- Room Expense	2.333.992.500	2.654.916.469	3.002.097.853	3.377.360.085	3.782.643.295	4.220.011.426	4.691.659.762	5.199.922.903	5.747.283.208	6.336.379.737
- Food and Beverage	1.555.995.000	1.769.944.313	2.001.398.569	2.251.573.390	2.521.762.197	2.813.340.951	3.127.773.175	3.466.615.268	3.831.522.139	4.224.253.158
- Meeting, Seminar dan Event	311.199.000	353.988.863	400.279.714	450.314.678	504.352.439	562.668.190	625.554.635	693.323.054	766.304.428	844.850.632
- Telephone	11.669.963	13.274.582	15.010.489	16.886.800	18.913.216	21.100.057	23.458.299	25.999.615	28.736.416	31.681.899
- Other Income	248.959.200	283.191.090	320.223.771	360.251.742	403.481.951	450.134.552	500.443.708	554.658.443	613.043.542	675.880.505
- Tiket atraksi dll	9.786.000.000	10.275.300.000	10.789.065.000	11.328.518.250	11.894.944.163	12.489.691.371	13.114.175.939	13.769.884.736	14.458.378.973	15.181.297.922
	14.247.815.663	15.350.615.316	16.528.075.396	17.784.904.945	19.126.097.261	20.556.946.546	22.083.065.517	23.710.404.018	25.445.268.706	27.294.343.852
- Energi	2.442.461.644	2.655.975.120	2.884.733.789	3.129.728.388	3.392.010.612	3.672.696.737	3.972.971.449	4.294.091.890	4.637.391.946	5.004.286.778
- Property dan Equipment Maintenance	2.442.461.644	2.655.975.120	2.884.733.789	3.129.728.388	3.392.010.612	3.672.696.737	3.972.971.449	4.294.091.890	4.637.391.946	5.004.286.778
- Marketing	2.442.461.644	2.655.975.120	2.884.733.789	3.129.728.388	3.392.010.612	3.672.696.737	3.972.971.449	4.294.091.890	4.637.391.946	5.004.286.778
- Administrasi dan Umum	2.442.461.644	2.655.975.120	2.884.733.789	3.129.728.388	3.392.010.612	3.672.696.737	3.972.971.449	4.294.091.890	4.637.391.946	5.004.286.778
-Penyusutan Gedung	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000
- Penyusutan Furniture dan Equipment	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000
	29.244.846.575	30.098.900.479	31.013.935.157	31.993.913.552	33.043.042.448	34.165.786.950	35.366.885.796	36.651.367.559	38.024.567.784	39.492.147.113
JUMLAH	43.492.662.238	45.449.515.795	47.542.010.553	49.778.818.497	52.169.139.709	54.722.733.496	57.449.951.313	60.361.771.577	63.469.836.490	66.786.490.965

Tabel 2a
Perkiraan Biaya tahun ke-11 s.d. tahun ke -20

Beban Langsung (Direct Expenses)	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
- Room Expense	6.970.017.711	7.651.178.532	8.383.030.392	8.802.181.912	9.242.291.007	9.704.405.558	10.189.625.835	10.699.107.127	11.234.062.484	11.795.765.608
- Food and Beverage	4.646.678.474	5.100.785.688	5.588.686.928	5.868.121.274	6.161.527.338	6.469.603.705	6.793.083.890	7.132.738.085	7.489.374.989	7.863.843.739
- Meeting, Seminar dan Event	929.335.695	1.020.157.138	1.117.737.386	1.173.624.255	1.232.305.468	1.293.920.741	1.358.616.778	1.426.547.617	1.497.874.998	1.572.768.748
- Telephone	34.850.089	38.255.893	41.915.152	44.010.910	46.211.455	48.522.028	50.948.129	53.495.536	56.170.312	58.978.828
- Other Income	743.468.556	816.125.710	894.189.908	938.899.404	985.844.374	1.035.136.593	1.086.893.422	1.141.238.094	1.198.299.998	1.258.214.998
- Tiket atraksi dll	15.940.362.818	16.737.380.959	17.574.250.006	18.452.962.507	19.375.610.632	20.344.391.164	21.361.610.722	22.429.691.258	23.551.175.821	24.728.734.612
	29.264.713.341	31.363.883.920	33.599.809.773	35.279.800.261	37.043.790.274	38.895.979.788	40.840.778.777	42.882.817.716	45.026.958.602	47.278.306.532
- Energi	5.396.277.614	5.814.956.816	6.262.013.244	6.575.113.906	6.903.869.602	7.249.063.082	7.611.516.236	7.992.092.048	8.391.696.650	8.811.281.483
- Property dan Equipment Maintenance	5.396.277.614	5.814.956.816	6.262.013.244	6.575.113.906	6.903.869.602	7.249.063.082	7.611.516.236	7.992.092.048	8.391.696.650	8.811.281.483
- Marketing	5.396.277.614	5.814.956.816	6.262.013.244	6.575.113.906	6.903.869.602	7.249.063.082	7.611.516.236	7.992.092.048	8.391.696.650	8.811.281.483
- Administrasi dan Umum	5.396.277.614	5.814.956.816	6.262.013.244	6.575.113.906	6.903.869.602	7.249.063.082	7.611.516.236	7.992.092.048	8.391.696.650	8.811.281.483
-Penyusutan Gedung	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000
- Penyusutan Furniture dan Equipment	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000	13.275.000.000
	41.060.110.455	42.734.827.264	44.523.052.977	45.775.455.626	47.090.478.407	48.471.252.327	49.921.064.944	51.443.368.191	53.041.786.600	54.720.125.930
JUMLAH	70.324.823.796	74.098.711.183	78.122.862.749	81.055.255.887	84.134.268.681	87.367.232.115	90.761.843.721	94.326.185.907	98.068.745.202	101.998.432.463

Tabel 3**Arus Kas Pengembangan Kawasan Wisata Agroedupark Tlogo Wening**

No.	Tahun	Penerimaan (Rp)	Biaya (Rp)	Depresiasi (Rp)	Penerimaan Bersih (Rp)	CCF
0	2019	0	361.500.000.000	19.475.000.000	(361.500.000.000)	(361.500.000.000)
1	2020	48.849.232.875,0	17.496.405.731	19.475.000.000	50.827.827.144	(310.672.172.856)
2	2021	53.119.502.395,3	19.168.211.519	19.475.000.000	53.426.290.876	(257.245.881.980)
3	2022	57.694.675.785,5	20.963.456.872	19.475.000.000	56.206.218.914	(201.039.663.067)
4	2023	62.594.567.758,7	22.890.306.231	19.475.000.000	59.179.261.528	(141.860.401.539)
5	2024	67.840.212.239,7	24.957.431.883	19.475.000.000	62.357.780.356	(79.502.621.183)
6	2025	73.453.934.749,4	27.174.044.336	19.475.000.000	65.754.890.414	(13.747.730.769)
7	2026	79.459.428.979,6	29.549.924.454	19.475.000.000	69.384.504.526	55.636.773.757
8	2027	85.881.837.795,8	32.095.457.473	19.475.000.000	73.261.380.323	128.898.154.080
9	2028	92.747.838.921,3	34.821.668.982	19.475.000.000	77.401.169.939	206.299.324.019
10	2029	100.085.735.564,7	37.740.262.999	19.475.000.000	81.820.472.566	288.119.796.584
11	2030	107.925.552.275,3	40.863.662.245	19.475.000.000	86.536.890.030	374.656.686.614
12	2031	116.299.136.318,0	44.205.050.759	19.475.000.000	91.569.085.559	466.225.772.174
13	2032	125.240.264.884,2	47.778.418.968	19.475.000.000	96.936.845.917	563.162.618.090
14	2033	131.502.278.128,4	50.167.339.916	19.475.000.000	100.809.938.212	663.972.556.303
15	2034	138.077.392.034,8	52.675.706.912	19.475.000.000	104.876.685.123	768.849.241.426
16	2035	144.981.261.636,6	55.309.492.257	19.475.000.000	109.146.769.379	877.996.010.805
17	2036	152.230.324.718,4	58.074.966.870	19.475.000.000	113.630.357.848	991.626.368.654
18	2037	159.841.840.954,3	60.978.715.214	19.475.000.000	118.338.125.741	1.109.964.494.394
19	2038	167.833.933.002,1	64.027.650.974	19.475.000.000	123.281.282.028	1.233.245.776.422
20	2039	176.225.629.652,2	67.229.033.523	19.475.000.000	128.471.596.129	1.361.717.372.551
21	2040	185.036.911.134,8	70.590.485.199	19.475.000.000	133.921.425.936	1.495.638.798.486
JUMLAH		2.326.921.491.804	1.240.257.693.318		1.495.638.798.486	

10. NARA SUMBER / CONTACT PERSON

Informasi dan keterangan lebih lanjut tentang investasi di Kabupaten Semarang dapat menghubungi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Semarang dengan alamat jalan Gatot Subroto 104 Ungaran Telepon (024) 6921908 website www.dpmptsp.semarangkab.go.id email dpmptspkabsmg@gmail.com dengan PIC:

- 1) Valeanto Soekendro, Kepala DPMPTSP Kabupaten Semarang, no HP +6285727868558
- 2) Dra. Agustina Rudati Purwaningsih, M.Si, Kepala Bidang Penanaman Modal pada DPMPTSP Kabupaten Semarang, No. HP +62895346663195, email agustina.bappeda@gmail.com
- 3) Windarsih, SE, MT, Kepala Seksi Promosi dan Pengembangan pada Bidang Penanaman Modal DPMPTSP Kabupaten Semarang, No. HP +6281228467576, email windarsih.rohmadin@gmail.com

Kota Semarang , Maret 2018

KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN
PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
KABUPATEN SEMARANG

TTD