



BANK INDONESIA  
BANK SENTRAL REPUBLIK INDONESIA

---

# RENCANA INVESTASI PENGEMBANGAN AQUA-EDU-CULTURE PARK PANJANG ISLAND





**KABUPATEN JEPARA**

# GEOGRAPHIC VIEW

## INVESTASI AQUA EDU CULTURE PARK – PANJANG ISLAND

KAB. JEPARA

PULAU PANJANG



luas tanah ± 192.000 m<sup>2</sup>

### PULAU PANJANG, JEPARA



Pulau panjang terletak di Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, Indonesia.



Berada di koordinat 6° 34'30" LS & 110° 37'44", Berjarak 1,5 mil dari laut



**15minutes** Dari dermaga Pantai Kartini

**20minutes** Dari Pantai Bandengan



**2hours** perjalanan darat jarak tempuh 72 km







**PUSAT INFORMASI**



**SKY WALK**



**JOGGING TRACK**



**DERMAGA**

**I  
N  
V  
E  
S  
T  
A  
S  
I  
  
S  
E  
K  
T  
O  
R**

**GARDU PANDANG**



**FOOD COURT  
DAN ALAT  
WISATA**



**PANGGUNG  
PERTUNJUKAN**



**JARINGAN LISTRIK  
DAN AIR**







## VISION

Terwujudnya pariwisata AQUA EDU CULTURE PARK - PANJANG ISLAND Kabupaten Jepara yang mendunia ditahun 2040.



- 
1. Menciptakan lapangan pekerjaan dibidang pariwisata terutama untuk masyarakat kabupaten Jepara.
  2. Menciptakan iklim investasi pariwisata yang kompetitif bagi investor
  3. Menciptakan AQUA EDU CULTURE PARK - PANJANG ISLAND yang mengesankan bagi pengunjung
  4. Menciptakan peningkatan ekonomi pariwisata kreatif bagi masyarakat
  5. Mengenalkan dan menjaga kelestarian budaya
  6. Memfasilitasi penelitian dan konservasi ekosistem laut

- 
1. Meningkatkan jumlah kunjungan wisatawan sebanyak-banyaknya yang dapat memberikan pengalaman bahari yang tak terlupakan.
  2. Mewujudkan konservasi lingkungan bahari berkelanjutan dengan membangun laboratorium alam yang terintegrasi.
  3. Pengembangan wisata tanpa menyakiti hewan, dan
  4. Menghadirkan kembali populasi burung migran.
  5. Pemanfaatan energi ramah lingkungan (solar cell) dan hanya mengizinkan Kendaraan yang tidak menghasilkan polusi udara (sepeda).
  6. Pengelolaan yang professional, SDM yang mumpuni dan dukungan aspek keuangan yang berkelanjutan dalam pengelolaan pulau panjang

VALUES

GOALS

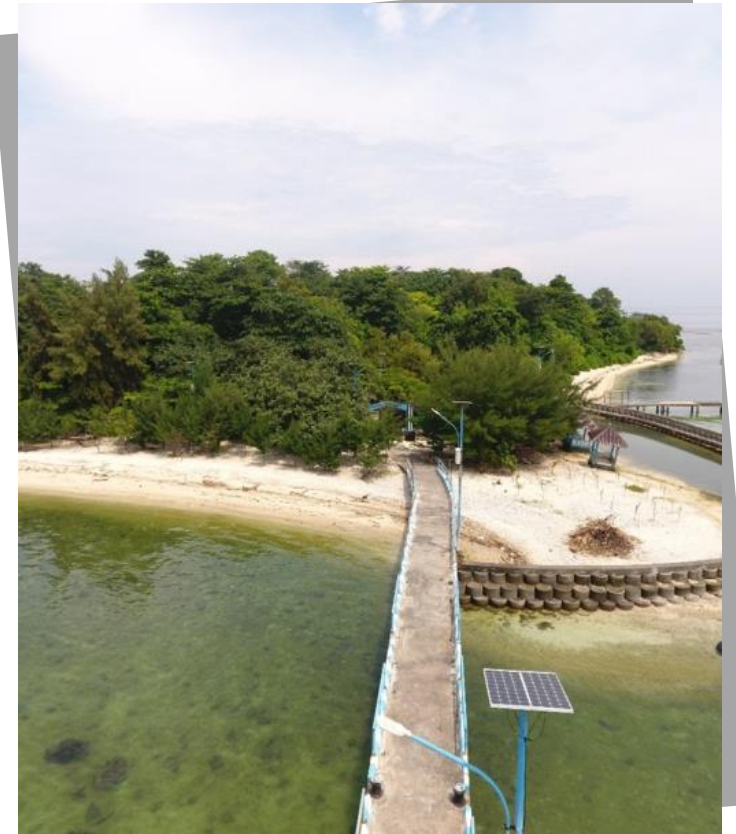
# MENGAPA HARUS PULAU PANJANG?



Untuk mensejahterakan dan meningkatkan ekonomi masyarakat sekitar sekaligus sebagai pendukung pariwisata Karimunjawa



Memiliki warisan bentang alam alami berupa cagar cadangan vegetasi, berbagai jenis burung dan biota laut yang menarik, pantai dan laut, warisan budaya local berupa makam syekh, dan letak yang strategis





# **PERTUMBUHAN WISATAWAN**

Indonesia mengalami pertumbuhan kunjungan wisatawan dari mancanegara yang mencapai angka 7,2%, lebih tinggi dari pertumbuhan dunia yang hanya mencapai 4,7%.



# INFORMASI SEPUTAR PULAU PANJANG



Pilihan wisata berupa wisata alam (snorkeling, sepeda, kapal kano,, dan lain-lain) dan wisata religi (makam Syekh Abu Bakar)

Waktu kunjungan setiap hari; sampai pukul 16.00 WIB

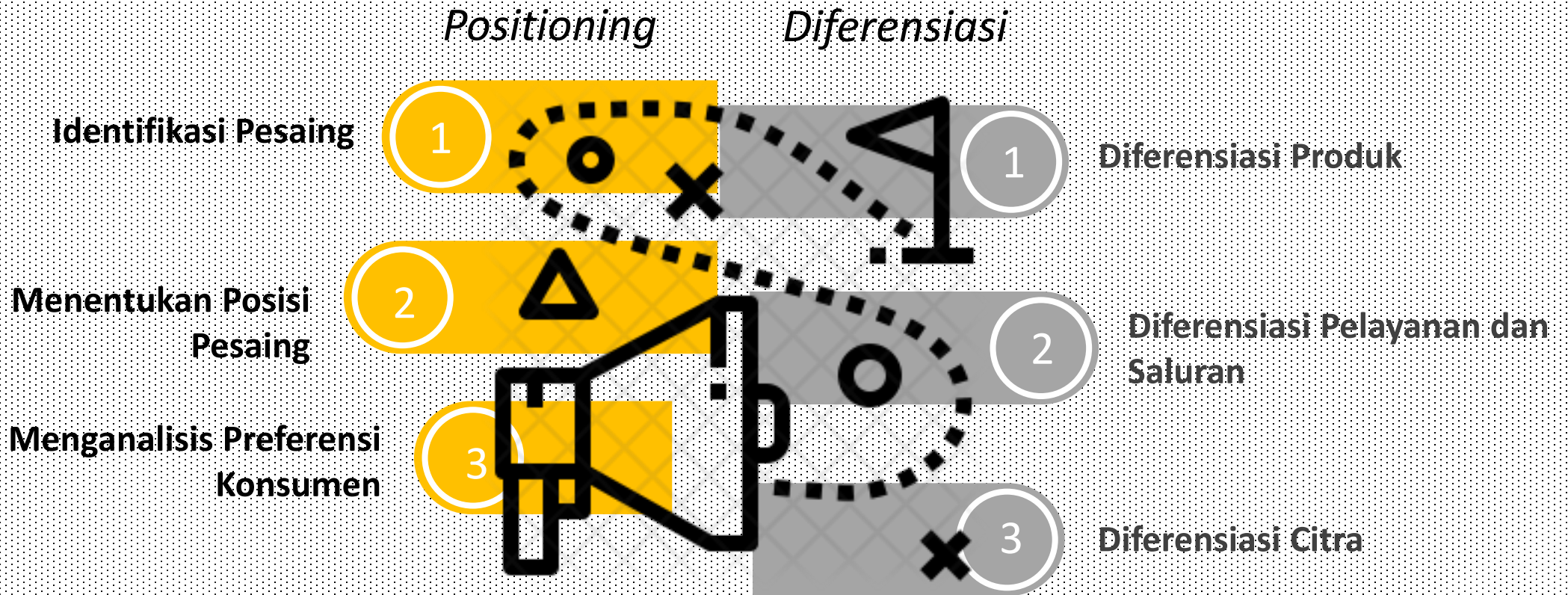
Harga tiket Rp 3.000,00

Tidak memiliki penginapan atau homestay





# STRATEGI PROMOSI



## *Brand Equity*

Alternatif nama brand yang dipilih adalah ***"Aqua Edu Culture Park - Panjang Island"*** atau ***"Pulau Panjang"***

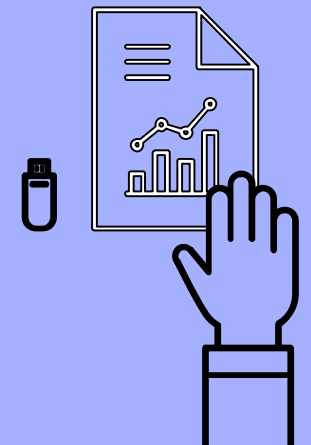
# TARGET PASAR

10% dari jumlah wisatawan domestic dan religi Kabupaten Jepara

50% dari total jumlah wisatawan mancanegara

Mengalami peningkatan sebesar 5% pada tahun-tahun berikutnya

No	Kelompok Pengunjung	2017	Proyeksi 2018	Proyeksi 2019
1	Wisatawan domestik	173.100	181.755	190.843
2	Wisatawan religi	43.300	45.465	47.738
3	Misatawan mancanegara	13.100	13.755	14.443







# Kerangka Pekerjaan

1. Kegiatan studi pendahuluan
2. Perijinan dan perjanjian kerjasama
3. Desain pembangunan konstruksi

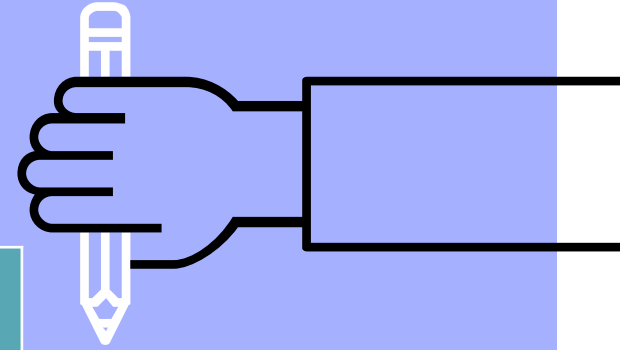


Pra Konstruksi  
selama 3 bulan

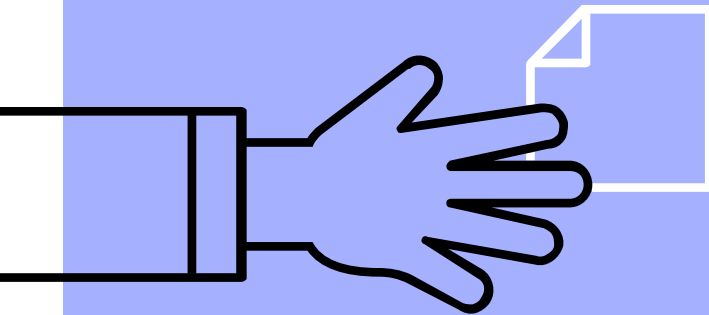


Konstruksi selama 24  
bulan

# Rencana Rentang Waktu Pengembangan Pulau Panjang



No	Tahun	Rencana Pengembangan Pulau Panjang
1	2019	Penawaran Proposal Pengembangan Pulau Panjang ke Investor
2	2020	<ul style="list-style-type: none"><li>• Proses Kerjasama dan Sosialisasi Masyarakat pada Triwulan I</li><li>• Studi Kelayakan (Pra- Konstruksi) pada Triwulan II</li><li>• Perizinan terkait pada Triwulan III-IV</li></ul>
3	2021-2022	Pembangunan dan Pengadaan Alat Proyek Pengembangan Pulau Panjang
4	2023	Pembukaan Aqua Edu Culture Park – Panjang Island

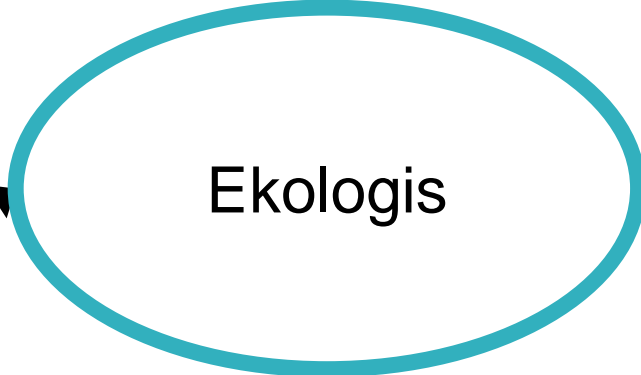




# Visi pengembangan kepariwisataan Pantai Kartini - Pulau Panjang



- **Destinasi ekowisata bahari**
- **Eksotis**
- **Berkelas dunia**
- **Berkelanjutan**





# Struktur Organisasi

BUPATI DAN WAKIL BUPATI  
JEPARA

Sekretaris Daerah

PENASEHAT

KEPALA BAPPED  
KABUPATEN JEPARA  
KEPALA DPMPSTP  
KABUPATEN JEPARA

Ketua

ANGGOTA



# Arah pengembangan

**FUNGSI KONSERVASI**

**PENINGKATAN SARANA  
DAN PRASARANA**

**ATRAKSI WISATA**

**PENINGKATAN PELIBATAN  
MASYARAKAT**

**KEGIATAN PROMOSI**

# ASPEK KEUANGAN

Nilai Investasi

Rp 30.807.605.000

Pengadaan prasarana wisata Rp  
2,650,500,000.00

Tingkat bunga pinjaman 8,37%  
(Indonesia Bond)

Pajak PPN dan PPh sebesar 25%

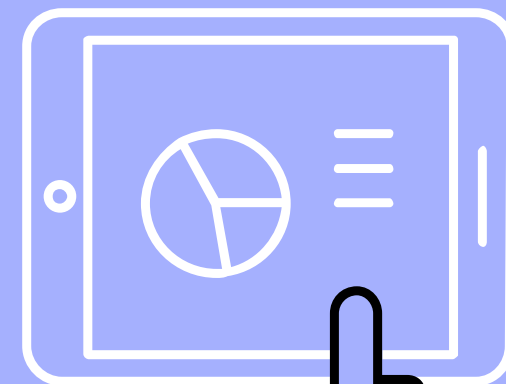
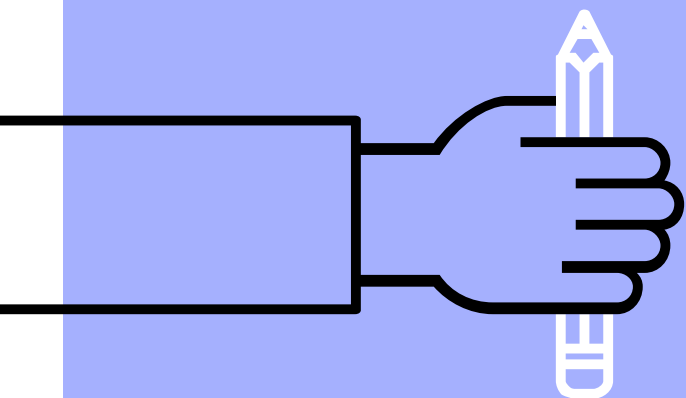
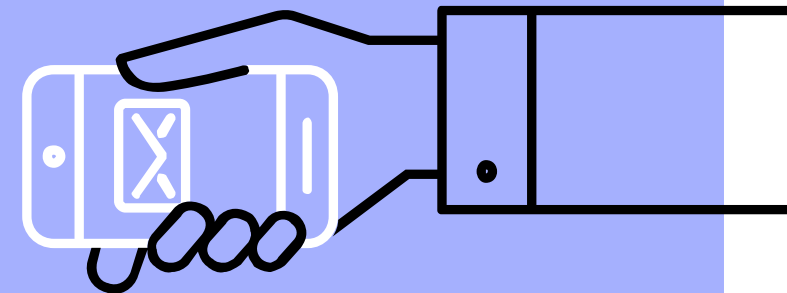
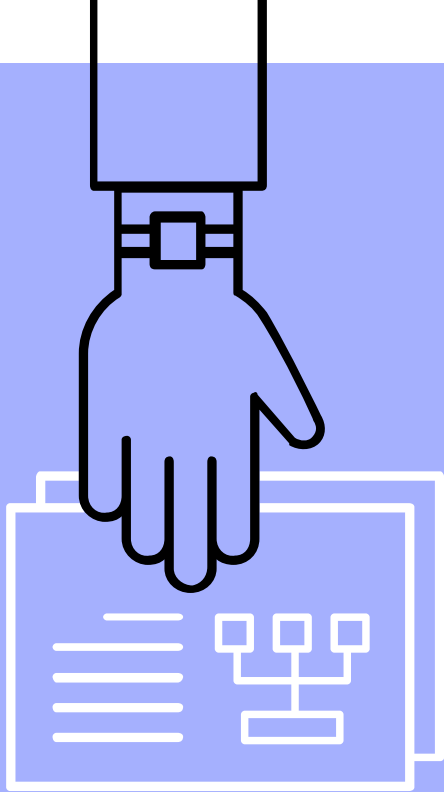
Tingkat Diskonto 12.25%

## HASIL ANALISIS KELAYAKAN BISNIS

	Hasil	Pembandingan	Simpulan
<b>NPV</b>	<b>30.238.810.148</b>	<b>NPV &gt; 0</b>	<b>Layak</b>
<b>IRR</b>	<b>15,07%</b>	<b>IRR &gt; SOCC</b>	<b>Layak</b>
<b>Payback Period</b>	<b>14 tahun 3,7 bulan</b>	<b>0</b>	<b>Layak</b>



# APENDIX





## Pengadaan prasarana wisata\*

No	Jenis Barang	satuan	unit	Harga/unit	Jumlah
1	Alat Diving	set	15	25,000,000	375,000,000.00
2	Alat snorkling	set	50	1,500,000	75,000,000.00
3	Kano	set	20	2,500,000	50,000,000.00
4	Ban	unit	25	400,000	10,000,000.00
5	Banana Boat	unit	1	12,500,000	12,500,000.00
6	Donat Boat	unit	1	23,000,000	23,000,000.00
7	Sepeda	unit	10	2,000,000	20,000,000.00
8	Life Jacket	unit	100	300,000	30,000,000.00
9	Jet Ski	unit	4	300,000,000	1,200,000,000.00
10	Speedboat	unit	2	90,000,000	180,000,000.00
11	Perahu Pengangkut sampah	unit	1	150,000,000	150,000,000.00
12	Tempat pemasangan coral farming	unit	3	75,000,000	225,000,000.00
13	Peralatan Kantor	Set	1	300,000,000	300,000,000.00
	Jumlah				2,650,500,000.00

# ESTIMASI PENDAPATAN DARI OBJEK WISATA

NO	JENIS SUMBER PENDAPATAN	VOLUME	SATUAN	2021	2022	2023	2024	2025
I	Masuk Pulau Panjang							
	Harga tiket Domestik	75,000	Rp/orang					
	Jumlah pengunjung per tahun	173,100	orang/tahun	-	173,100	181,755	190,843	
	Penerimaan per tahun	12,982,500,000	Rp/Tahun	-	-	12,982,500,000	13,631,625,000	13,904,257,500
II	Masuk Pulau Panjang (Melalui Dermaga)							
	Harga tiket Asing	250,000	Rp/orang					
	Jumlah pengunjung per tahun	13,100	orang/tahun	-	13,100	13,755	14,443	
	Penerimaan per tahun	3,275,000,000	Rp/Tahun	-	-	3,275,000,000	3,438,750,000	3,507,525,000
III	Masuk Pulau Panjang (Wisata Religi)							
	Harga tiket	5,000	Rp/orang					
	Jumlah pengunjung per tahun	43,300	orang/tahun	-	43,300	45,465	47,738	
	Penerimaan per tahun	216,500,000	Rp/Tahun	-	-	216,500,000	227,325,000	231,871,500

<b>IV</b>	<b>Fasilitas Foodcourt</b>							
	Jumlah Fasilitas footcourt	30	Unit					
	Tarif sewa per tahun	15,000,000	Rp/Unit/Tahun					
	Penerimaan per tahun	450,000,000	Rp/Tahun	-	-	450,000,000	472,500,000	472,500,000
<b>III</b>	<b>Pendapatan Sewa Lainnya</b>							
	Jumlah Fasilitas Lainnya	8	Unit					
	Tarif sewa per tahun *	9,050,000	8 unit/hari					
	Penerimaan per tahun	3,258,000,000	Rp/Tahun	-	-	3,258,000,000	3,420,900,000	3,420,900,000
<b>VI</b>	<b>Penerimaan sponsor</b>	100,000,000	Rp/Tahun	-	-	100,000,000	105,000,000	110,250,000
	<b>TOTAL PENERIMAAN</b>		Rp/Tahun	-	-	20,282,000,000	21,296,100,000	21,647,304,000

# ESTIMASI PENDAPATAN DARI OBYEK WISATA

		6	7	8	9	10	11
N O	JENIS SUMBER						
	PENDAPATAN	2026	2027	2028	2029	2030	2031
I	Masuk Pulau Panjang Harga tiket Domestik						
	Jumlah pengunjung per tahun	200,385	210,404	220,924	231,971	243,569	255,748
	Penerimaan per tahun	14,599,470,375	15,329,443,894	15,636,032,772	16,417,834,410	17,238,726,131	17,583,500,653
II	Masuk Pulau Panjang (Melalui Dermaga) Harga tiket Asing						
	Jumlah pengunjung per tahun	15,165	15,923	16,719	17,555	18,433	19,355
	Penerimaan per tahun	3,682,901,250	3,867,046,313	3,944,387,239	4,141,606,601	4,348,686,931	4,435,660,669
III	Masuk Pulau Panjang (Wisata Religi) Harga tiket						
	Jumlah pengunjung per tahun	50,125	52,631	55,263	58,026	60,927	63,974
	Penerimaan per tahun	243,465,075	255,638,329	260,751,095	273,788,650	287,478,083	293,227,644
IV	Fasilitas Foodcourt Jumlah Fasilitas footcourt Tarif sewa per tahun						
	Penerimaan per tahun	496,125,000	496,125,000	496,125,000	520,931,250	520,931,250	520,931,250
III	Pendapatan Sewa Lainnya Jumlah Fasilitas Lainnya Tarif sewa per tahun *						
	Penerimaan per tahun	3,591,945,000	3,591,945,000	3,591,945,000	3,771,542,250	3,771,542,250	3,771,542,250
VI	<b>Penerimaan sponsor</b>	<b>115,762,500</b>	<b>121,550,625</b>	<b>127,628,156</b>	<b>134,009,564</b>	<b>140,710,042</b>	<b>147,745,544</b>
	<b>TOTAL PENERIMAAN</b>	<b>22,729,669,200</b>	<b>23,661,749,160</b>	<b>24,056,869,262</b>	<b>25,259,712,725</b>	<b>26,308,074,686</b>	<b>26,752,608,011</b>



## ESTIMASI PENDAPATAN DARI OBYEK WISATA

NO	JENIS SUMBER PENDAPATAN	12	13	14	15	16	17
		2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>I</b>	Masuk Pulau Panjang						
	Harga tiket Domestik						
	Jumlah pengunjung per tahun	268,535	281,962	296,060	310,863	326,406	342,726
	Penerimaan per tahun	18,462,675,686	19,385,809,470	19,773,525,660	20,762,201,943	21,800,312,040	22,236,318,281
<b>II</b>	Masuk Pulau Panjang (Melalui Dermaga)						
	Harga tiket Asing						
	Jumlah pengunjung per tahun	20,322	21,339	22,405	23,526	24,702	25,937
	Penerimaan per tahun	4,657,443,703	4,890,315,888	4,988,122,206	5,237,528,316	5,499,404,732	5,609,392,826
<b>III</b>	Masuk Pulau Panjang (Wisata Religi)						
	Harga tiket						
	Jumlah pengunjung per tahun	67,173	70,531	74,058	77,761	81,649	85,731

<b>Penerimaan per tahun</b>	<b>307,889,026</b>	<b>323,283,478</b>	<b>329,749,147</b>	<b>346,236,605</b>	<b>363,548,435</b>	<b>370,819,404</b>
<b>IV Fasilitas Foodcourt</b>						
Jumlah Fasilitas footcourt						
Tarif sewa per tahun						
Penerimaan per tahun	546,977,813	546,977,813	546,977,813	574,326,703	574,326,703	574,326,703
<b>III Pendapatan Sewa Lainnya</b>						
Jumlah Fasilitas Lainnya						
Tarif sewa per tahun *						
Penerimaan per tahun	3,960,119,363	3,960,119,363	3,960,119,363	4,158,125,331	4,158,125,331	4,158,125,331
<b>VI Penerimaan sponsor</b>	<b>155,132,822</b>	<b>162,889,463</b>	<b>171,033,936</b>	<b>179,585,633</b>	<b>188,564,914</b>	<b>197,993,160</b>
<b>TOTAL PENERIMAAN</b>	<b>28,090,238,412</b>	<b>29,269,395,474</b>	<b>29,769,528,124</b>	<b>31,258,004,530</b>	<b>32,584,282,155</b>	<b>33,146,975,704</b>

## ESTIMASI PENDAPATAN DARI OBYEK WISATA

NO	JENIS SUMBER PENDAPATAN	18	19	20	21	22	23
		2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>I</b>	Masuk Pulau Panjang						
	Harga tiket Domestik						
	Jumlah pengunjung per tahun	359,862	377,856	396,748	416,586	437,415	459,286
	<b>Penerimaan per tahun</b>	<b>23,348,134,195</b>	<b>24,515,540,904</b>	<b>25,005,851,722</b>	<b>26,256,144,309</b>	<b>27,568,951,524</b>	<b>28,120,330,555</b>
<b>II</b>	Masuk Pulau Panjang (Melalui Dermaga)						
	Harga tiket Asing						
	Jumlah pengunjung per tahun	27,234	28,596	30,025	31,527	33,103	34,758
	Penerimaan per tahun	5,889,862,468	6,184,355,591	6,308,042,703	6,623,444,838	6,954,617,080	7,093,709,422
<b>III</b>	Masuk Pulau Panjang (Wisata Religi)						
	Harga tiket						
	Jumlah pengunjung per tahun	90,018	94,518	99,244	104,207	109,417	114,888
	Penerimaan per tahun	389,360,374	408,828,393	417,004,960	437,855,208	459,747,969	468,942,928

<b>IV Fasilitas Foodcourt</b>						
Jumlah Fasilitas footcourt						
Tarif sewa per tahun						
Penerimaan per tahun	603,043,038	603,043,038	603,043,038	633,195,190	633,195,190	633,195,190
<b>III Pendapatan Sewa Lainnya</b>						
Jumlah Fasilitas Lainnya						
Tarif sewa per tahun *						
Penerimaan per tahun	4,366,031,597	4,366,031,597	4,366,031,597	4,584,333,177	4,584,333,177	4,584,333,177
<b>VI Penerimaan sponsor</b>	207,892,818	218,287,459	229,201,832	240,661,923	252,695,020	265,329,771
<b>TOTAL PENERIMAAN</b>	<b>34,804,324,490</b>	<b>36,296,086,982</b>	<b>36,929,175,853</b>	<b>38,775,634,646</b>	<b>40,453,539,960</b>	<b>41,165,841,042</b>



<b>IV</b>	<b>Fasilitas Foodcourt</b>		
	Jumlah Fasilitas footcourt		
	Tarif sewa per tahun		
	Penerimaan per tahun	633,195,190	664,854,950
<b>III</b>	<b>Pendapatan Sewa Lainnya</b>		
	Jumlah Fasilitas Lainnya		
	Tarif sewa per tahun *		
	Penerimaan per tahun	4,584,333,177	4,813,549,836
<b>VI</b>	<b>Penerimaan sponsor</b>	278,596,259	292,526,072
	<b>TOTAL PENERIMAAN</b>	<b>42,963,256,676</b>	<b>43,987,405,548</b>

Catatan : Rata-rata kenaikan pengunjung 5 %/tahun

Rata-rata kenaikan pengunjung 5% pertahun

Rata-rata kenaikan sewa kios setiap 2 tahun sekali

Rata-rata kenaikan pendapatan dari sponsor 5% pertahun

### 7.3 Biaya Bunga

Tingkat bunga pinjaman ditetapkan sebesar 8,37% (*Indonesia Bond*).

### 7.4 Tingkat Diskonto (Discount Rate)

Tingkat diskonto yang digunakan adalah tingkat bunga bebas risiko ditambah dengan premi pasar untuk klasifikasi industri properti, dengan asumsi perhitungan sebagai berikut:

Keterangan	Biaya Modal (Persentase)
Tingkat bunga bebas risiko	4.75%
Premi risiko industri/ pasar	7.50%
<b>Biaya Modal (Tingkat Diskonto)</b>	<b>12.25%</b>