RENCANA INVESTASI
PENGEMBANGAN AQUA-EDU-CULTURE PARK
PANJANG ISLAND

BAB 1
PENDAHULUAN

Pariwisata telah menjadi salah satu industri utama banyak negara di dunia. Tidak ketinggalan negara Indonesia yang berusaha untuk mengambil peluang dari Industri tersebut. Perkembangan pariwisata di Indonesia dalam lima tahun terakhir sangat pesat, karena tiap daerah berusaha untuk mengoptimalkan potensi daerahnya dalam rangka mendongkrak industri pariwisata. Hal ini didukung adanya otonomi daerah yang memberikan keleluasaan kepada daerah untuk memaksimalkan pemanfaatan potensi yang dimiliki dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pengembangan potensi tersebut dilakukan dengan tetap memperhatikan pembangunan pariwisata yang berkelanjutan.Usaha pengadaan dan pengembangan obyek pariwisata merupakan salah satu upaya dalam rangka menunjang pertumbuhan daerah disektor non-migas, yang dampaknya dapat memberikan kontribusi positif guna meningkatkan pendapatan daerah serta menunjang kegiatan-kegiatan di sektor informal dan jasa. Hal ini juga dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Jepara guna meningkatkan potensi daerah dan juga bertujuan dapat memberikan peran aktif guna pengisian perencanaan pembangunan wilayah, serta meningkatkan taraf hidup masyarakat di lingkungan sekitar objek wisata yang akan dikembangkan.Sejalan dengan dinamika perkembangan pariwisata, saat ini pariwisata merambah dalam berbagai terminologi seperti *sustainable tourism development*, *village tourism, ecotourism,* maupun *edutourism* yang merupakan pendekatan pengembangan kepariwisataan untuk menjamin agar wisata dapat dilaksanakan dengan tetap memperhatikan daya dukung lingkungan. Sebagai salah satu upaya mengembangkan sektor kepariwisataan di Kabupaten Jepara, Pemerintah Kabupaten Jepara menyusun rencana pengembangan wisata yaitu meliputi pengembangan produk (obyek dan daya tarik wisata, fasilitas pendukung wisata, aksesibilitas), promosi, sumber daya manusia, kelembagaan dan investasi.

Kabupaten Jepara terletak di sisi Timur jalur pantura Jawa Tengah yang bagian Barat dan Utara wilayahnya dibatasi oleh laut, sedangkan bagian Timur merupakan daerah pegunungan. Posisi geografis Kabupaten Jepara terletak di bagian Utara Provinsi Jawa Tengah dengan koordinat 110 9’ 48,02”-100 58’37,40” BT dan 5 43’20,67” – 6 47’25,83” LS dengan batas-batas wilayah meliputi Barat : Laut Jawa, Utara : Laut Jawa, Timur : Kabupaten Pati dan Kudus, Selatan : Kabupaten Demak. Kabupaten Jepara memiliki luas 1.004,13,2 Km2 yang meliputi 16 Kecamatan, 184 Desa dan 11 Kelurahan dan dengan luas wilayah laut 2.112,836 Km2. Kabupaten Jepara merupakan kabupaten pesisir memiliki panjang pantai + 82 km, sehingga

memiliki potensi pariwisata bahari yang dapat dikembangkan untuk menciptakan lapangan pekerjaan dan meningkatan perekonomian daerah. Potensi wisata yang ada di Kabupaten Jepara meliputi wisata alam, wisata bahari/pantai, wisata religi, wisata sejarah, wisata budaya, sentra kerajinan dan wisata kuliner. Potensi wisata lainnya yang berkembang di Kabupaten Jepara adalah Wisata Alam yaitu Pantai Bandengan, Pantai Kartini, Kepulauan Karimunjawa, Pantai ombak mati Bondo, Desa Wisata Tempur (Candi Angin), Desa Wisata Plajan. Wisata Budaya (Makam Mantingan, Museum Kartini, Benteng Portugis, Monumen Ari-Ari, Pendopo Kabupaten Jepara, Klenteng Hian Thian Siang Tee), Wisata Buatan (Jepara Ourland Park dan Kura-kura Ocean Park), Wisata belanja (Sentra Seni Ukir dan Patung Mulyoharjo, Sentra Tenun Ikat Troso, Sentra Kerajinan Monel). Potensi wisata yang dimiliki Kabupaten Jepara tersebut diharapkan dapat menjadi wisata terpadu Kabupaten Jepara dan dapat mendukung Potensi pengembangan Wisata Pulau Panjang.

Kabupaten Jepara sangat medukung dalam hal pembangunan pariwisata, hal ini dapat dilihat dari Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) dan beberapa kajian pariwisata yang telah dilaksanakan, potensi yang dimiliki Jepara untuk pengembangan pariwisata sangat banyak dengan pangsa pasar tidak hanya wisatawan local melainkan sudah dikenal baik wisatawan nusantara bahkan wisatawan asing sebagai penyangga Kepulauan Karimunjawa yang sudah ditetapkan sebagai Kawasan Strategis Nasional. Untuk mendorong pertumbuhan pariwisata tersebut, Kabupaten Jepara menawarkan pengembangan potensi wisata Pulau Panjang kepada para investor dengan investasi sekitar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah), investor akan mendapatkan hak pengembangan dan pengelolaannya dengan memepertimbangkan aspek lingkungan dan menggandeng masyarakat sekitar sebagai kontribusi dan reduksi dampak sosial sehingga dapat dikembangkan Aqua Edu Culture Park - Panjang Island yang berdaya saing tinggi serta memberikan pengalaman yang berbeda untuk wisatawan.

BAB 2

DESKRIPSI PROYEK

1.1. NAMA PROYEK

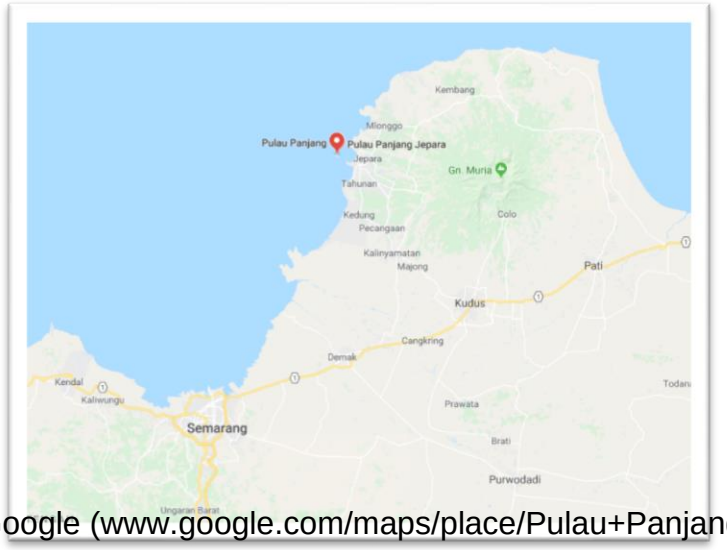
Rencana Investasi Pengembangan Aqua Edu Culture Park - Panjang Island

1.2. LOKASI

Lokasi rencana investasi Pengembangan Aqua Edu Culture Park - Panjang Island berada di Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, Indonesia.

Letak Pulau Panjang berada di koordinat 6° 34’30” LS & 110° 37’44” berjarak 1,5 mil laut (2,5 Km) atau sekitar 15 menit dari dermaga Pantai Kartini - Jepara ataupun sekitar 20 menit dari Pantai Bandengan – Jepara, dengan menggunaan perahu.

Dapat ditempuh dari Semarang, 2 jam perjalanan darat dengan jarak tempuh 72 km.



Sumber : Google (www.google.com/maps/place/Pulau+Panjang+Jepara)

1.3. STATUS TANAH

Lahan yang ditawarkan memiliki peruntukan untuk destinasi pariwisata alam sebagaimana tertuang dalam Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 2 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jepara Tahun 2011-2031. Pulau Panjang adalah bagian kepulauan Republik Indonesia yang memberikan kekuasaan pengelolaan kepada Kabupaten Jepara sesuai Undang-Undang Nomor

23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Pulau Panjang merupakan Aset Milik Pemerintah Kabupaten Jepara dengan dokumen kepemilikan berupa sertifikat tanah dengan nomor sertifikat AD 043445, luas tanah ± 192.000 m2.

Pengelolaan Pulau Panjang saat ini dikelola oleh Pihak ketiga berdasarkan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Jepara kepada Pihak Ketiga Nomor : 594.4/01806A yang akan berakhir tahun 2020. Setelah tahun 2020 sepenuhnya penguasaan pengelolaan adalah Pemerintah Kabupaten Jepara.

Pengunaan lahan saat ini untuk wisata dan konservasi cadangan berdasarkan Keputusan Bupati Jepara 522.5.2/728 Tahun 2013 tentang Pencadangan Kawasan Taman Pulau Kecil Pulau Pajang Kabupaten Jepara

1.4. JENIS SEKTOR INVESTASI

Jenis usaha/sektor investasi yang ditawarkan pada Pengembangan AQUA EDU CULTURE PARK - PANJANG ISLAND Kabupaten Jepara adalah Sektor Pariwisata khususnya pada pariwisata ekosistem pantai, ekosistem laut dan ekosistem di pulau panjang dan didukung oleh investasi penunjang di pariwisata. Jenis-jenis rencana pengembangan AQUA EDU CULTURE PARK - PANJANG ISLAND Kabupaten Jepara terdiri dari:

1. Pembangunan Gedung Pusat Informasi (TIC)
2. Pembangunan Sky Walk
3. Pembangunan Jogging Track
4. Pembangunan Dermaga
5. Pembangunan Panggung Pertunjukan
6. Pembangunan Foodcourt dan kios tempat penyewaan peralatan wisata
7. Pembangunan gardu pandang
8. Jaringan listrik dan air
9. Pengadaan kelengkapan atraksi laut (Speedboat, Skyboat, alat diving, alat snorkeling, kano, banana dan donat boat, sepeda, ban, tempat penanaman koral, life jacket)

1.5. DESKRIPSI SINGKAT

Pulau Panjang merupakan salah satu Kawasan Pesisir dan Pulau kecil yang terdapat di Kabupaten Jepara, direncanakan akan dikembangkan untuk mendukung wisata terpadu Laut Kabupaten Jepara dan merupakan destinasi wisata yang terhubung dengan pantai kartini, pantai bandengan, jepara ourland park, pantai ombak mati bondo, budaya sejarah benteng portugis, eco park guo tritip, air terjun songgolangit, museum kartini, pendopo tempat tinggal kartini dan kerajinan kas jepara yaitu ukir dan patung, kain troso jepara, kerajinan monel serta wisata religi makam mantingan.

PRINSIP PENGEMBANGAN PARIWISATA DI PULAU PANJANG

1. Pembangunan pariwisata yang tidak mengganggu lingkungan tetapi dapat melestarikan, memanfaatkan lingkungan.
2. Pembangunan pariwisata dengan atraksi wisata yang melibatkan wisatawan dalam konservasi keragaman hayati di pulau-pulau kecil.
3. Dalam Pengembangan Infrastruktur penunjang pengembangan Pariwisata di Pulau Panjang, terdapat prinsip-prinsip yang ditetapkan yaitu :
    - Menata sistem pariwisata di daratan maupun di pantai dengan sistem evakuasi darurat dengan kondisi gelombang di Pulau Panjang relative rendah dengan gelombang tertinggi ±2 meter pada bulan Desember, Tingkat keamanan di pulau panjang aman dengan data curah hujan rata-rata 311mm/tahun, curah hujan tertinggi 1122 mm/bulan pada bulan Desember, curah hujan terendah 5 mm/bulan pada bulan Oktober (BPS).
    - Menyediakan pusat informasi dan laboratorium alam bekerjasama dengan Universitas Diponegoro
    - Menyediakan fasilitas umum dasar yang ramah lingkungan dan tidak mengubah bentang alam
    - Unsur bangunan dari bahan alami,
    - Pengembangan wisata tanpa menyakiti hewan,
    - Menghadirkan kembali populasi burung migran,
    - Energi ramah lingkungan solar cell,
    - Kendaraan yang diperbolehkan tidak menghasilkan polusi udara (sepeda)
    - Meminimalisir sampah (tidak diperbolehkan membawa makanan dari luar),

- Menyediakan photoboth

DESTINASI DAN EVENT WISATA

1. Menguatkan ciri khas wisata Pulau Panjang, antara lain Tradisi Lumban, Ziarah makam Wali, atraksi sendra tari. Produk rajungan yang diambil dari nelayan setempat dengan harga yang konservasi
2. Coral farming
3. Kegiatan laut Snorkling, diving, terletak pada koordinat 6°34’34.8”S 110°37’52.9”E, banana dan donat boat, ski boat, kano, Pengalaman berfoto dan berlayar dengan ikan terbang
4. Explore island (penyewaan sepeda ditengah rute, one route, melihat sunset melihat migrasi burung dipagi dan sore hari.
5. Agenda event wisata terdiri dari tradisi Lumban 1 tahun sekali dihari ketujuh bulan Sawal, ziarah makam syekh rata-rata hari Jumat disetiap bulannya, Pentas sendra tari Kridhajati dan emprak.
6. Event layang-layang pantai 1 tahun sekali.
7. Wisata pemandangan migrasi burung dan hewan endemic liar
8. Camping Ground
9. Playground anak
10. Pengalaman memanen ranjungan dan mengolah ranjungan

VISI PENGEMBANGAN PROYEK INVESTASI

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

MISI PENGEMBANGAN PROYEK INVESTASI

investasi Pengembangan AQUA EDU CULTURE PARK - PANJANG ISLAND Kabupaten Jepara dimaksudkan untuk membangun system pariwisata yang intergratif dengan wisata lainnya di kabupaten jepara, yang berfokus pada wisata laut, pantai, edukasi, budaya yang berwawasan ramah lingkungan. Dengan misi :

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

TUJUAN PENGEMBANGAN PROYEK INVESTASI

Pengembangan AQUA EDU CULTURE PARK - PANJANG ISLAND Kabupaten Jepara memiliki fungsi penopang dan pelengkap sistem pariwisata yang intergratif dengan wisata lainnya di kabupaten jepara, yang akan memberikan pengalaman berbeda bagi pengunjung, yang mungkin hanya bisa ditemukan dalam perjalanan wisata di pulau panjang. Penjabaran tujuannya investasi diuraikan, sebagai berikut:

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 Menghadirkan kembali populasi burung migran.
4. Pemanfaatan energi ramah lingkungan (solar cell) dan hanya mengizinkan Kendaraan yang tidak menghasilkan polusi udara (sepeda).
5. Pengelolaan yang professional, SDM yang mumpuni dan dukungan aspek keuangan yang berkelanjutan dalam pengelolaan pulau panjang

KENAPA HARUS PULAU PANJANG?

1. untuk mensejahterakan dan meningkatkan ekonomi masyarakat sekitar sekaligus sebagai pendukung pariwisata Karimunjawa.

2. Pulau panjang 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

POTENSI PENGEMBANGAN MASYARAKAT SEKITAR

Masyarakat kabupaten Jepara sangat mendukung dan ikut berpartisipasi terhadap pengembangan pariwisata di wilayahnya. Keikutsertaan masyarakat terbukti pada aktivitas masyarakat untuk berpartisipasi pada kegiatan-kegiatan yang didukung oleh CSR, menjaga kelestarian budaya dengan berziarah ke Makam Syekh Abu Bakar di Pulau Panjang serta pelaksanaan haul (pengajian) yang dilaksanakan tiap tahunnya, partisipasi penyediaan sarana trasportasi penyebrangan dari dan ke Pulau Panjang yang dikelola dengan kerjasama dengan pihak terkait sehingga dapat terkelola dengan baik, terakhir masyarakat sekitar sangat mendukung pelestarian lingkungan sekitar Pulau Panjang diwujudkan dengan aktif menjaga dan menanam trumbu karang, menanam rumput laut, dan pelestarian vegetasi dan biota laut.

BAB 3
ASPEK PASAR DAN PEMASARAN

3.1. KONDISI SAAT INI

Pulau Panjang adalah pulau yang terdapat di Kabupaten Jepara yang berbatasan dengan laut jawa. Pulau Panjang memiliki luas kurang lebih 192.000 Km2, berjarak 1,5 mil laut (2,5 Km) atau sekitar 15 menit dari dermaga Pantai Kartini, Jepara ataupun sekitar 20 menit dari Pantai Bandengan, dengan menggunaan perahu. Pulau ini memiliki pasir putih dengan dikelilingi laut dangkal berair jernih serta memiliki terumbu karang. Bagian tengah Pulau Panjang terdapat hutan tropis dengan pohon yang tinggi menjulang serta diselingi perdu dan semak sebagai tepat burung laut berkembang biak. Terdapat makam Syekh Abu Bakar yang menjadikan Pulau Panjang juga sebagai daya tarik wisata religi.

Sesuai PERMEN KP No. PER. 17/MEN/2008 tentang Kawasan Konservasi WP3K, Pulau Panjang merupakan kawasan Konservasi Pesisir dan Pulau Kecil dengan jenis Taman Pulau Kecil. Kebijakan SK Bupati Jepara tentang Pencadangan Pulau Panjang sebagai Taman Pulau-Pulau Kecil Nomor 522.5.2/728 Tahun 2013, tanggal 27 Desember 2013 dimana Pulau Panjang diperuntukkan sebagai kawasan konservasi pesisir pulau kecil dengan jenis taman pulau kecil sehingga pembangunan di Pulau Panjang harus sangat dibatasi.

Pulau Panjang memiliki kekayaan alam berupa:

1. Vegetasi (mangrove, pinus, randu, petai cina, putri malu, pandan, waru laut dan kangkung laut)
2. Jenis burung yang dilestarikan dan dilindungi sesuai SK Bupati Jepara No. 246 Tahun 2010 tentang Penetapan Jenis/Spesies Burung yang Dilindungi dan Dilestarikan di Pulau Panjang (Kuntul Kerbau, Kowak Malam Abu, Kuntul Karang, Burung Cangak dan Burung Dara Laut)
3. Biota laut (ikan karang, rajungan, terumbu karang dan lamun) yang menarik untuk dilihat dan dipelajari.

Di Pulau Panjang terdapat makam Syekh Abu Bakar yang sering dikunjungi wisatawan untuk berziarah. Pengunjung yang datang ke Pulau Panjang terdiri dari 2 jenis pengunjung, yaitu wisatawan yang bertujuan untuk wisata alam atau wisata bahari dan pengunjung yang datang untuk melakukan ziarah makam Syeikh Abu Bakar yang merupakan salah satu tokoh ulama yang

menyebarkan agama Islam di Kabupaten Jepara. Pulau Panjang juga sering dikunjungi wisatawan saat adanya pesta “LOMBAN”.

Pulau Panjang dapat dikunjungi setiap hari, dan dapat dikunjungi hingga jam 4 sore saja. Untuk dapat masuk ke Pulau Panjang dikenakan dengan tiket masuk Rp.3.000,00 per orang, dengan puncak keramaian pada akhir pekan atau hari libur. Untuk wisata religi yang ada setiap tahun, sekurang-kurangnya 4 kali diadakan peringatan sehingga Pulau Panjang dipenuhi oleh peziarah dan puncaknya diadakan bulan Syuro (Muharam), sedangkan wisatawan yang bertujuan untuk melakukan wisata alam, dapat berjalan-jalan menikmati suasana pantai dengan pasir putih, bermain air di pantai yang didukung ombak yang relatif kecil, Snorkeling, bermain dengan kapal Kano, mengelilingi Pulau Panjang dengan menyewa sepeda yang telah disediakan, dengan biaya Rp.20.000,00 per sepeda dan melakukan camping di area camping ground pinggir pantai, eduwisata (tranplantasi terumbu karang dan lamun laut).

Di Pulau Panjang tidak terdapat penginapan atau homestay, sehingga kebanyakan orang yang bermalam di Pulau Panjang adalah orang yang melakukan camping di pinggir pantai Pulau Panjang. Jenis dagangan yang dijual belikan oleh pedagang di Pulau Panjang adalah makanan ringan, makanan dan minuman, pernak-pernik kerajinan yang berasal dari buatan lokal Kabupaten Jepara, pakaian, dan mainan anak-anak. Lokasi Pedagang yang ada mengumpul di sekitar gerbang masuk Pulau Panjang dan di sekitar makam Syekh Abu Bakar.

3.2. PENGEMBANGAN BISNIS

Sektor pariwisata sebagai salah satu sektor strategis dalam pembangunan nasional selama satu dekade terakhir terus menunjukkan kontribusi yang signifikan dalam menopang perekonomian nasional, khususnya dalam perolehan devisa negara. Tahun 2009-2014, nilai rata-rata pertumbuhan kedatangan wisatawan mancanegara Indonesia sebesar 8,62% per tahun, lebih tinggi dari rata-rata pertumbuhan dunia sebesar 3,47% per tahun. Kondisi ini mengindikasikan kuatnya daya tahan pariwisata Indonesia. Kunjungan wisatawan mancanegara pada tahun 2014 (sebesar 9,4 juta wisman) serta devisa yang dihasilkan (USD 10 milyar) tersebut merupakan pencapaian tertinggi dalam perkembangan kepariwisataan nasional. Dari sisi pertumbuhan kunjungan wisatawan mancanegara ke Indonesia yang mencapai angka 7,2%, angka tersebut juga lebih tinggi dari pertumbuhan dunia yang hanya mencapai 4,7%. Kinerja dan kontribusi yang terus meningkat tersebut semakin memperkuat harapan sektor pariwisata untuk mengambil alih peran dan kontribusi minyak dan gas bumi (migas) dalam menyumbangkan devisa bagi negara.

Tabel 3.1
Perkembangan Wisnus (Wisatawan Nusantara), Pengeluaran Harian, Rata-rata Lama Tinggal Hotel, dan Total Pengeluaran Wisatawan Tahun 2012 – 2017

Tahun	Winus	Perjalanan	ALOS	Total Pengeluaran
	(Ribuan orang)	(Ribuan Rp/hari)		(Juta Rupi)ah
2012	1.252.696	45.000	2,01	90.450
2013	1.394.985	45.000	2,01	90.450
2014	1.485.746	45.000	2,05	92.250
2015	1.636.874	45.000	2,05	92.250
2016	1.733.267	45.000	2,05	92.250
2017	2.190.231	45.000	2,05	92.250

Sumber: BPS (2012-2017) dan RPJMD Kabupaten Jepara (2018)

Kunjungan wisatawan di Pulau Panjang Kabupaten Jepara selama tahun 2017 sebanyak 36.857 orang dengan sumbangan PAD sebesar Rp. 24.001.000,00 (2015, hanya dari tiket masuk hari sabtu dan minggu). Sedangkan pengunjung Pantai Kartini sebanyak 195.418 orang, pengunjung Pantai Bandengan sebanyak 272.431 orang dimana Pantai Kartini dan Pantai Bandengan merupakan akses utama untuk menuju ke Pulau Panjang, pengunjung Karimun Jawa sebanyak 122.876 orang.

Sarana pendukung pariwisata, jumlah Hotel/Homestay/Penginapan berjumlah 47 dengan jumlah kamar tidur sebanyak 689, presentase tingkat hunian hotel bintang 52,83 hotel melati 36,5, rate hotel di Kabupaten Jepara Rp. 500.000.00/malam, rerata lama menginap (ALoS) Wisman 4,71 domestik 1,52,

Tabel 3.2
Jumlah Hotel, Kamar, Banyak Orang Yang Menginap, Tingkat Hunian Hotel, Rata-Rata Lama Menginap, Jumlah Wisatawan

Keterangan	Tahun					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Jumlah Hotel	42	46	46	47	47	47
Jumlah Kamar	590	656	656	689	689	689
Banyak Orang Menginap	630	701	604	744	616	728
Tingkat Hunian Hotel	53.38	53.4	46	53.99	44.7	52.83
Rata-rata lama menginap	5.58	5.64	2	3.1	3.1	3.12
Jumlah Wisatawan (Asing dan Domestik)	1.267.500	1.409.402	1.506.596	1.657.988	1.754.555	2.212.231

Sumber : Statistik Tingkat Penghunian Kamar Hotel Kabupaten Jepara Tahun 2012-2017

Obyek Wisata Pulau Panjang selama ini didominasi oleh pengunjung remaja, dewasa dan orang tua. Terdapat wisata religi (makam Syekh Abu Bakar) dan kekayaan alam berupa vegetasi, berbagai jenis burung dan biota laut yang menarik untuk dilihat dan dipelajari. Dengan adanya investasi Pengembangan AQUA EDU CULTURE PARK - PANJANG ISLAND yang mengusung konsep wisata yang menawarkan wisata bahari, wisata ekosistem darat dan laut, wisata edukasi, wisata religi, wisata relaksasi, wisata olahraga diharapkan dapat meningkatkan nilai proyek investasi investor, meningkatkan pendapatan ekonomi masyarakat secara langsung maupun tidak langsung, meningkatkan, menjaga, dan memelihara pulau panjang beserta pantainya, dan meningkatkan PAD kabupaten Jepara dan devisa negara.

Kepulauan karimunjawa yang letaknya 86,4KM yang memiliki risiko perjalanan laut lebih tinggi masih diminati baik wisman maupun domestik. Pulau Panjang yang jarak dengan pantai bandengan dan pantai kartini lebih dekat, akan mengurangi risiko perjalanan laut, sehingga dapat meningkatkan jumlah wisatawan yang berkunjung jika kembangkan dan di optimalkan dengan baik.

Pulau panjang dapat dinikmati full day ataupun gabungan dengan wisata lainnya, mengingat banyaknya objek wisata di sekitar pulau panjang sehingga menjadikan wisata yang integrative, gabungan wisata bisa dengan pantai kartini, pantai bandengan, JOP, wisata budaya dan lain sebagainya.

3.3. STRATEGI PEMASARAN

3.3.1 Strategi *Positioning*

Positioning adalah tindakan merancang penawaran dan citra produk/ jasa sehingga menempati suatu posisi kompetitif yang berarti dan berada dalam benak pelanggan sasarannya (Kotler, 1997). *Positioning* merupakan elemen yang sangat utama dalam suatu strategi pemasaran. Sebuah perusahaan dapat menentukan posisinya melalui persepsi pelanggan terhadap produknya dan produk pesaingnya sehingga akan dihasilkan peta persepsi.

Berikut ini dipaparkan langkah-langkah untuk menentukan positioning tersebut.

1. **Identifikasi Pesaing**

   Dengan mempertimbangkan lokasi, karakteristik dan besaran tarif masuk saat ini maka pesaing langsung dari Pulau Panjang adalah destinasi di Kepulauan Karimun Jawa dan Jepara Our Land.

2. Menentukan Posisi Pesaing

Pesaing memposisikan diri sebagai *destinasi* wisata dengan full package dengan tarif premium yang ditujukan bagi wisatawan yang cukup budget dan cukup waktu.

3. Menganalisis Preferensi Konsumen

Dari survei dan wawancara singkat diketahui posisi yang dikehendaki oleh konsumen adalah wisata air yang memadukan unsur wisata hiburan, pendidikan dan pengalaman kultural dengan biaya yang relative murah.

3.3.2 Strategi Diferensiasi

Pada dasarnya diferensiasi adalah tindakan merancang satu set perbedaaan yang berarti untuk membedakan penawaran perusahaan dari penawaran pesaing (Kotler, 1997). Diferensiasi dapat dilakukan melalui lima dimensi berikut ini :

a. *Diferensiasi Produk*, membedakan produk utama berdasarkan keistimewaan, kinerja, kesesuaian, daya tahan, keandalan, kemudahan untuk diperbaiki, gaya dan rancangan produk.

   Pulau Panjang memiliki keistimewaan pulau kecil dengan pasir putih dan keanekagaragaman hayati yang dimiliki dengan jarak yang tidak terlalu jauh dengan Jepara (Pulau Jawa) akan memberikan pengalaman yang jauh berbeda dari destinasi lainnya.

b. *Diferensiasi Pelayanan dan Saluran*, membedakan pelayanan utama berdasarkan kemudahan pemesanan, pengiriman, pemasangan, pelatihan pelanggan, konsultasi pelanggan, pemeliharaan dan perbaikan.

   Pulau Panjang memiliki kemudahan akses yang dapat dijangkau dari Pantai Kartini, Pantai Bandengan dan Jepara Ourland Park (JOP) dengan biaya yang sangat terjangkau dan pelayanan yang sangat baik.

c. *Diferensiasi Citra*, membedakan citra perusahaan berdasarkan perbedaan identitas melalui penetapan posisi, perbedaan lambang dan perbedaan iklan.

   Pulau Panjang akan menhadirkan wisata bahari yang akan memberikan pengalaman yang berbeda, yang tidak dimiliki destinasi lain.

Untuk menciptakan diferensiasi dengan destinasi wisata yang sejenis, maka perlu diciptakan identitas bahwa ***Aqua Edu Culture Park - Panjang Island*** ini merupakan tempat yang sangat nyaman dengan banyak value di dalamnya tetapi dengan harga yang sangat terjangkau. Strategi diferensiasi lain adalah langkah penciptaan *market crowd* yaitu dengan memanfaatkan

event *Lomban* (sedekah laut dan larung sesaji dilaut) yang diadakan tiap tahun dan mengadakan event-event bahari yang lain.

3.3.3 Strategi *Brand Equity*

Merek adalah nama, istilah, tanda, simbol, rancangan ataupun kombinasinya dari hal-hal tersebut, yang dimaksudkan untuk mengidentifikasikan barang dari seorang atau sekelompok penjual dan untuk membedakannya dari produk pesaing (Kottler, 2000). Definisi lain, merek didefinisikan sebagai kombinasi dari atribut-atribut, dikomunikasikan melalui nama atau simbol yang dapat mempengaruhi proses pemilihan suatu produk/ layanan di benak konsumen. Pada hakikatnya, merek mengidentifikasikan penjual atau pembuat. Merek dapat berupa nama, merek dagang, logo atau simbol lain. Berdasarkan UU merek dagang penjual diberikan hak ekslusif untuk menggunakan mereknya selamanya.

Dari uraian di atas bisa kita simpulkan bahwa *Brand atau Merek harus* mudah diingat, mudah dikenali, mudah dilafalkan, tidak bertentangan dengan budaya setempat, mencerminkan produk, dan unik/ khas. Dengan kekuatan citra yang dimiliki Pulau Panjang, dan impian ke depan dari Kabupaten Jepara sebagai daerah wisata laut ternama di Indonesia yang paling murah. Alternatif nama brand yang dipilih adalah "***Aqua Edu Culture Park - Panjang Island"*** **atau "Pulau Panjang"**

3.4. TARGET PASAR

Aqua Edu Culture Park - Panjang Island yang akan di kembangkan di Kabupaten Jepara ini diproyeksikan akan mempunyai jumlah pengunjung sebesar 10% dari jumlah wisatawan domestic dan religi yang datang di Kabupaten Jepara dan 50% dari total jumlah wisatawan mancanegara pada awal operasi dan diproyeksikan akan mengalami peningkatan sebesar 5% pada tahun-tahun berikutnya.

Tabel 3.3
Target Jumlah Pengunjung Aqua Edu Culture Park - Panjang Island

No	Kelompok Pengunjung	Estimasi Pengunjung
1	Wisatawan domestik	10 % dari total Pengunjung 2017 x 80% non religi
2	Wisatawan religi	10 % dari total Pengunjung 2017 x 20% religi
3	Misatawan mancanegara	50% dari total kunjungan wisman

Tabel 3.4

Proyeksi Pengunjung Aqua Edu Culture Park - Panjang Island

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

BAB 4
ASPEK TEKNIK

4.1. Fasilitas Pariwisata

Fasilitas pariwisata yang tersedia di Pulau Panjang antara lain :

1. Tenda-tenda warung makan yang letaknya tidak jauh dari dermaga Pulau Panjang.
2. Adapun penginapan tidak tersedia di Pulau Panjang. Penginapan terdekat ada di Pantai Kartini. Pengunjung yang ingin menginap biasanya berkemah di pantai Pulau Panjang.
3. Penyewaan Sepeda
4. Tranplantasi Terumbu Karang
5. Penanaman Lamun Laut
6. Explore Island (menjelajah pulau)

4.2. Fasilitas Sarana Prasarana Pendukung Pariwisata

Fasilitas Sarana Prasarana Pendukung Pariwisata di Pulau Panjang antara lain:

1. Tempat ibadah berupa mushola yang berada di dekat makam Syeikh Abu Bakar. Kondisi Mushola yang ada sudah bersih, dengan perawatan yang dilakukan oleh pengelola Mushola. Musholla dan toilet disediakan oleh pengurus makam yang dana pembangunannya diambilkan dari iuran peziarah makam.
2. Jalan setapak (paving) yang mengelilingi Pulau Panjang.
3. Sitting Group/tempat duduk yang ada berlokasi di sepanjang track jalan di Pulau Panjang dengan tujuan tempat istirahat sementara para wisatawan. Kondisi yang ada masih minim perawatan dengan sampah yang masih berserakan di sekitar Sitting Group/tempat duduk.
4. Dermaga Perahu yang ada di Pulau Panjang merupakan tempat berlabuhnya perahu yang berasal dari pantai Bandengan, pantai Kartini dan Jepara Ourland Park. Perahu wisata akan menunggu penumpang yang berwisata di Pulau

Panjang dan mengantarkan kembali ke tempat asal (Pantai Kartini, Pantai Bandengan atau Jepara Ourland Park).

5. Perahu Wisata yang mengantarkan pengunjung Pulau Panjang.

4.3. Bangunan dan Tata Ruang

Aqua Edu Culture Park - Panjang Island direncanakan memiliki bangunan gedung dan fasilitas yang bisa dilihat pada table 4.1. berikut.

Tabel 4.1
Rencana Gedung dan Fasilitas Aqua Edu Culture Park - Panjang Island

No	Rencana Bangunan dan Tata Ruang	Volume	
1	Pembangunan Gedung Pusat informasi (TIC)	252.75	m2
2	Pembangunan Sky Walk	1.00	ls
3	Pembangunan Fasilitas foodcourt dan kios penyewaan alat	1,831.06	m2
4	Pembangunan open theater	1,428.22	m2
5	Pembangunan Jalan Setapak dan Jogging track	1.00	ls
6	Pembangunan Dermaga	1.00	ls
7	Peningkatan Infrastruktur pendukung kawasan (jaringan air bersih, jaringan air kotor, jaringan listrik solar cell)	1.00	ls
8	Pembangunan Gardu Pandang	1.00	ls
9	Pembangunan menara Life guard	1.00	ls
10	Pengadaan prasarana wisata	1.00	ls
11	Pembangunan Mushola dan Gedung Ziarah	90.00	m2

Aqua Edu Culture Park - Panjang Island direncanakan dibangun dengan *time schedule* sebagai berikut :

Tabel 4.2
Rencana Rentang Waktu Pengembangan Pulau Panjang

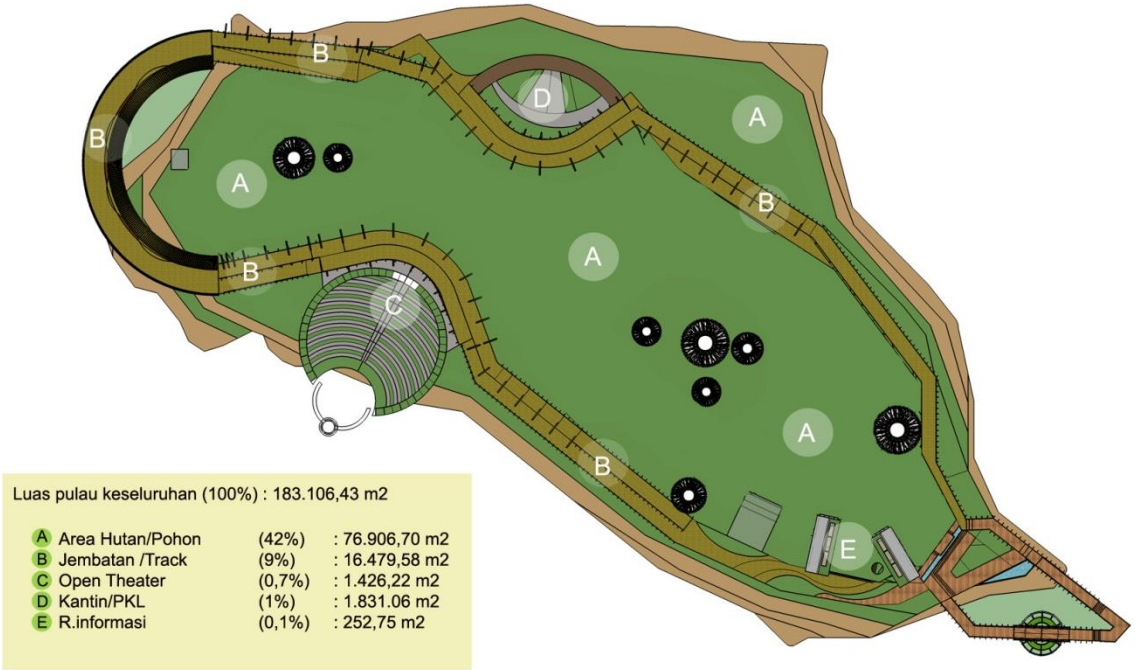
No	Tahun	Rencana Pengembangan Pulau Panjang
1	2019	Penawaran Proposal Pengembangan Pulau Panjang ke Investor
2	2020	- Proses Kerjasama dan Sosialisasi Masyarakat pada Triwulan I - Studi Kelayakan (Pra- Konstruksi) pada Triwulan II - Perizinan terkait pada Triwulan III-IV
3	2021-2022	Pembangunan dan Pengadaan Alat Proyek Pengembangan Pulau Panjang
4	2023	Pembukaan Aqua Edu Culture Park – Panjang Island

Gambar 4.1.

Desain Awal *Aqua Edu Culture Park - Panjang Island*

Gambar 4.2.

Rancangan Desain Awal *Aqua Edu Culture Park - Panjang Island*



4.4. Prinsip Pengembangan

1. Pembangunan pariwisata yang tidak mengganggu lingkungan tetapi dapat melestarikan, memanfaatkan lingkungan.
2. Pembangunan pariwisata dengan atraksi wisata yang melibatkan wisatawan dalam konservasi keragaman hayati di pulau-pulau kecil.
3. Dalam Pengembangan Infrastruktur penunjang pengembangan Pariwisata di Pulau Panjang, terdapat prinsip-prinsip yang ditetapkan yaitu :
    - Menata sistem pariwisata di daratan maupun di pantai dengan sistem evakuasi darurat dengan kondisi gelombang di Pulau Panjang relative rendah dengan gelombang tertinggi ±2meter pada bulan Desember, Tingkat keamanan di pulau panjang aman dengan data curah hujan rata-rata 311mm/tahun, curah hujan tertinggi 1122mm/bulan pada bulan Desember, curah hujan terendah 5mm/bulan pada bulan Oktober (BPS).
    - Menyediakan pusat informasi dan laboratorium alam bekerjasama dengan Universitas Diponegoro
    - Menyediakan fasilitas umum dasar yang ramah lingkungan dan tidak mengubah bentang alam
    - Unsur bangunan dari bahan alami,
    - Pengembangan wisata tanpa menyakiti hewan,
    - Menghadirkan kembali populasi burung migran,
    - Energi ramah lingkungan solar cell,
    - Kendaraan yang diperbolehkan tidak menghasilkan polusi udara (sepeda)
    - Meminimalisir sampah (tidak diperbolehkan membawa makanan dari luar),
    - Menyediakan photoboth

Kerangka Pekerjaan

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

1) Kegiatan Pra Konstruksi

   Kegiatan pra konstruksi meliputi :

   - Kegiatan studi pendahuluan
   - Perijinan dan perjanjian kerjasama
   - Desain pembangunan konstruksi

2) Kegiatan Konstruksi

Target pengerjaan proyek dan penyelesaiannya

1) Kegiatan Pra Konstruksi (3 bulan)
2) Kegiatan Konstruksi (24 bulan)

Dalam visi pengembangan pariwisata Kabupaten Jepara mengandung 4 (empat) kata kunci yaitu Destinasi Ekowisata Bahari, Eksotis, Berskala Dunia dan Berkelanjutan. Kata kunci tersebut menggambarkan makna dari visi pengembangan kepariwisataan Pantai Kartini - Pulau Panjang dan sekitarnya dan dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Destinasi Ekowisata Bahari

Destinasi bahari sebagai destinasi utama di Pulau Panjang berupa ekosistem pesisir dan terumbu karang baik dalam perairan dalam dan perairan dangkal. Prinsip ekowisata sebagai panduan dalam pengembangan kepariwisataan Pulau Panjang dengan tujuan konservasi terhadap ekosistem yang ada.

2. Eksotis

Eksotis menggambarkan Kawasan - Pulau Panjang secara keseluruhan baik dari sisi perairan, daratan dan budaya lokal yang ada.

3. Berkelas Dunia

Keindahan alam terutama pantai dan terumbu karang di perairan Pantai Utara Jawa sudah banyak diketahui oleh dunia. Hal ini yang akan terus dikembangkan dalam rangka promosi kepariwisataan.

4. Berkelanjutan

Sebagai destinasi wisata yang mengutamakan keberlanjutan lingkungan, melalui konservasi dan preservasi, mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan, meningkatkan kualitas hidup masyarakat setempat, melestarikan budaya, serta memberikan manfaat ekonomi setempat.

Dengan berpegang pada empat prinsip pembangunan wisata Jepara-pulai panjang maka Visi pengembangan Pulau Panjang dapat mewujudkan pariwisata AQUA EDU CULTURE PARK - PANJANG ISLAND Kabupaten Jepara yang mendunia ditahun 2040.

Konsep eko wisata

Konsep ekowisata pada hakikatnya berangkat dari kesederhanaan yang kemudian menjadi pedoman masyarakat Pesisir dan sekitarnya untuk mempertahankan kelestarian alamnya. Dengan demikian keterlibatan masyarakat sebagai pengawas menjadi teramat penting. Hal lain yang harus diperhatikan adalah perkembangan budaya dalam masyarakat asli di sekitar kawasan ekowisata yang berbeda dengan budaya para wisatawan.

Konsep ekowisata dalam pengembangan Pulau Panjang ini muncul karena selama ini pariwisata bahari umumnya dikomersilkan dengan cara konvensional.

Konsep dasar pengembangan:

- ✓ **EKOLOGIS :** kegiatan wisata dengan konsep *green tourism* yang dikembangkan bersifat menjaga keseimbangan antara aspek ekonomi dengan daya dukung & daya tampung lingkungan hidup, serta pengembangan wisata alam KREATIF ber-KEARIFANLOKAL yang dapat memberi manfaat secara ekonomi bagi Pemerintah dan masyarakat
- ✓ **INTEGRASI AKSESIBILITAS :** membangun akses penghubung yang ramah lingkungan dengan melibatkan masyarakat sekitar Pulau Panjang.
- ✓ **COMMUNITY BASED :** Pengembangan kawasan wisata dengan melibatkan masyarakat sekitar.

Arah Pengembangan

1. **Fungsi Konservasi**, terutama terkait dengan perlindungan ekosistem yang dimiliki Pulau Panjang dan sekitarnya, serta perlindungan biota laut yang dimiliki
2. **Peningkatan sarana dan prasarana** dilakukan untuk mendukung fungsi pariwisata yang ada.
3. **Atraksi wisata** yang dikembangkan harus melihat daya tampung lingkungan dan daya tampung wisata. Hal ini terkait dengan kondisi geografis dan luasan dari Pulau Panjang sehingga diperlukan batasan agar aktivitas wisata yang dikembangkan tidak merusak lingkungan.
4. **Peningkatan pelibatan masyarakat** diperlukan, karena masyarakat sekitar sangat menentukan keberhasilan pariwisata yang ada.
5. **Kegiatan promosi** merupakan salah satu hal yang penting di dalam menjual suatu kawasan wisata.

BAB 5
ASPEK MANAJEMEN DAN ORGANISASI

5.1. Struktur Organisasi

Lembaga Pengelola Pengembangan Pulau Panjang adalah sebagai berikut :

- Bupati Jepara Sebagai Penasehat
- Sekretaris Daerah Kabupaten Jepara sebagai Ketua Pengembangan Pulau Panjang
- Kepala Bappeda Kabupaten Jepara sebagai Anggota
- Kepala DPMPTSP Kabupaten Jepara sebagai Anggota

Kerjasama yang ditawarkan dengan investor adalah system sewa pengelolaan dan pengembangan Pulau Panjang (pengelolaan 20% lahan di Pulau Panjang, sedangkan 80% lahan di pulau panjang diperuntukan sebagai cadangan konservasi), dengan mematuhi syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Jepara sehingga investor dapat mengelola Pulau Panjang tanpa merusak bentang alam serta kelestarian lingkungan di Pulau Panjang.

Investor yang sudah menyewa diharuskan membangun pulau panjang dengan syarat dan ketentuan yang sudah disepakati, system sewa mencakup sewa selama 25 tahun dengan pembayaran sewa yang dibayarkan tiap tahun.

Investor yang sudah menyewa akan mendapatkan hak pengelolaan eksklusif selama masa sewa sesuai dengan perjanjian sewa yang mengikat kedua belah pihak dengan memperhatikan faktor kelestarian lingkungan yang paling utama dan hanya diijinkan mengelola 20% lahan di Pulau Panjang sesuai dengan desain dan batasan yang disepakati bersama.

5.2. Lembaga Pengelola Terkait

Pengelolaan Pulau panjang sesuai dengan Keputusan Bupati adalah sebagai berikut :

Tabel 5.1

Susunan Keanggotaan Kelompok Kerja Pengelola
Kawasan Taman Pulau Kecil Pulau Panjang Kabupaten Jepara

NO.	KEDUDUKAN DALAM TIM	JABATAN DALAM PERANGKAT DAERAH
1.	Penasehat	1. Bupati Jepara;
	Penasehat	2. Wakil Bupati Jepara;
2.	Ketua	Sekretaris Daerah;
3.	Wakil Ketua	Kepala Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Daerah Kabupaten Jepara;
4.	Sekretaris	Kepala Dinas Perikanan Kabupaten Jepara;
5.	Bidang – Bidang	
I.	Bidang Konservasi	1. Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Jepara;
		2. PT. PLN (Persero) Pembangkitan Tanjung Jati B, di Jepara;
II.	Bidang Pengembangan Wisata	1. Kepala Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Jepara;
		2. Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Jepara;
		3. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Jepara.
III.	Bidang Pengawasan dan Pemberdayaan Masyarakat	1. Kepala Bagian Perekonomian Sekretariat Daerah Kabupaten Jepara;
		2. Kepala Satuan Polisi Laut dan Udara Kabupaten Jepara;
		3. Kepala Pos Tentara Nasional Indonesia Angkatan Laut Kabupaten Jepara;
		4. Kepala Satuan Polisi Pamong Praja dan Pemadam Kebakaran Kabupaten Jepara;
		5. Ketua Pengawas Sumberdaya Kelautan Perikanan Pos Jepara;
IV.	Bidang Penelitian dan Pengembangan	1. Direktur Marine Station Universitas Diponegoro;
		2. Kepala Balai Besar Perikanan Budidaya Air Payau, Jepara;
		3. Ketua Laboratorium Pengembangan Wilayah Pesisir Universitas Diponegoro;

BAB 6
ASPEK LEGAL DAN KERJASAMA BISNIS

6.1. Akte dan Surat Ijin

1. Sertifikat Tanah Pengelolaan Nomor 3698/1992 (sertifikat terlampir).

2. Kebijakan Bupati Jepara tentang Pencadangan Pulau Panjang sebagai Taman Pulau-Pulau Kecil SK Nomor 522.5.2/728 Tahun 2013, tanggal 27 Desember 2013 dimana Pulau Panjang diperuntukkan sebagai kawasan konservasi pesisir pulau kecil dengan jenis taman pulau kecil sehingga pembangunan di Pulau Panjang harus sangat dibatasi.

6.2. Perizinan

Perizinan Aqua Edu Culture Park - Panjang Island mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, Penyelesaian perizinan berusaha melalui Sistem OSS (*Online Single Submission)* dilakukan berdasarkan komitmen penyelesaian perizinan, baik untuk Izin Usaha ataupun Izin Operasional atau Komersial sesuai sektornya. Penyelesaian komitmen perizinan dilakukan oleh kementerian/lembaga atau pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya, namun tetap diintegrasikan dengan Sistem OSS (*real time).*

Izin tersebut dapat diterima dengan real time dengan catatan semua persyaratan lengkap, persyaratan dimaksud berupa :

1. Nomor Induk Berusaha (NIB)
2. Izin Usaha (Tanda Daftar Pariwisata)
3. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
4. Izin Lingkungan (UKL, UPL, Amdal)
5. Izin Operasional
6. Izin Konstruksi
7. Izin Tata Ruang
8. Izin Pemakaian Kekayaan Daerah

Untuk durasi proses perizinan persyaratan dapat kami jabarkan sebagai berikut:

No.	Jenis Perizinan dan Non Perizinan	Dasar Hukum	Durasi Waktu Pelayanan
1	Nomor Induk Berusaha (NIB)	PP No. 24 Tahun 2018	1 Hari
2	Izin Usaha (Tanda Daftar Pariwisata)	Peraturan Daerah Kabupaten Jepara	3 Hari
3	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)		3 Hari
4	Izin Lingkungan (UKL, UPL, Amdal)		3 Hari
5	Izin Operasional		3 Hari
6	Izin Konstruksi		3 Hari
7	Izin Tata Ruang	Perda RTRW Kabupaten Jepara	3 Hari
8	Izin Pemakaian Kekayaan Daerah	Peraturan Daerah Kabupaten Jepara	3 Hari

6.3. Kajian Lingkungan

Kajian Lingkungan Hidup telah dilakukan dalam Dokumen Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Jepara dan Tahunan (yang memuat informasi Pulau Panjang didalamnya).

Kajian lingkungan dan tata ruang peruntukan sebagai pariwisata dan cadangan konservasi, kajian lingkungan yang dilakukan terhadap pembangunan hanya diijinkan sebesar maksimal 40% pembangunan yang akan dilakukan di pulau Panjang.

6.3. Kajian Kerjasama Bisnis

Berbagai faktor yang selama ini dianggap sebagai faktor penentu dapat diwujudkannya kerjasama bisnis antara Pemerintah dan pihak Swasta mencakup faktor-faktor sebagai berikut:

1. Periode konsesi – jangka waktu memegang hak operasi.
2. Jangka waktu pembangunan termasuk pembebasan lahan, dan persiapan-persiapan yang dilakukan. Semakin lama jangka waktu maka semakin tinggi ketidakpastian dan risiko yang ditanggung pengusaha / investor swasta.
3. Tarif (harga jasa), biaya investasi dan operasi serta sistim bagi hasil.
4. Hak dan kewajiban masing-masing pihak.

5. Jaminan dari pemerintah dan kemudahan lain yang diberikan misal: bantuan pinjaman lunak, penyertaan modal dan bentuk lainnya.

Sifat penting dari Kerjasama yang harus dipegang teguh sebagai pedoman pokok, keselamatan dan keamanan atas kepemilikan asset-asset milik negara adalah:

1. Bahwa hutang piutang pihak investor, sebelum ataupun setelah terjadinya Kerjasama tidak boleh berakibat terjadi pemindah tanganan kakayaan pemerintah daerah kepada pihak lain baik pemindah tanganan sementara (hak sewa, hak pemakaian dan hak guna usaha) maupun pemindahan hak secara permanen (hak kepemilikan).
2. Penambahan dan perubahan-perubahan besaran dana sepenuhnya menjadi tanggung jawab investor. Perubahan besarnya hutang dan kewajiban lainnya, merupakan tanggung jawab investor sepenuhnya dan tidak melibatkan Pemerintah sebagai pemilik lokasi/ lahan dan kewenangan.
3. Besarnya nilai biaya yang dikeluarkan untuk investasi dan konstruksi, biaya operasi, biaya pemeliharaan dan operasi harus diadakan/ disediakan oleh investor, tanpa menjaminkan asset tetap yang menjadi milik Pemerintah pada pihak ketiga.
4. Pihak swasta yang terlibat boleh lebih dari 1 perusahaan, namun posisi dalam unit usaha, hak dan kewajiban masing-masing harus diatur dalam perjanjian dengan jelas.
5. Besarnya biaya modal untuk dipergunakan sebagai discount factor umumnya mengikuti biaya modal yang berlaku di pasar.
6. Dalam menghitung periode pengembalian modal (Payback Period), dan nilai sekarang arus kas (Cash flow net present value) digunakan angka biaya modal.
7. Faktor-faktor risiko bisa dimasukkan dalam perhitungan setoran modal. Jenis, besarnya dan faktor risiko, harus ditulis / dicantumkan dalam perjanjian BOT.

BAB 7

ASPEK KEUANGAN

Pembangunan ***Aqua Edu Culture Park - Panjang Island*** direncanakan dalam 2 tahun untuk menyesuaikan dengan kondisi lingkungan dan kondisi keuangan investor.

7.1. Biaya Proyek (*Initial Investment*) Pengembangan *Aqua Edu Culture Park - Panjang Island*

Dalam rangka pembangunan ***Aqua Edu Culture Park - Panjang Island*** jumlah investasi yang diperlukan adalah Rp 30.807.605.000,- Investasi tersebut secara garis besar dapat pada tabel 7.1 berikut:

Tabel 7.1
Biaya Proyek (*Initial Investment*) Pengembangan
Aqua Edu Culture Park - Panjang Island

KRITERIA	DF	NILAI
NPV	8,37%	30.238.810.148
	10%	19.742.666.937
	12%	10.097.807.003
B/C RASIO	10%	1,40
	12%	1,35
IRR	15,07%	
PAY BACK	8,37%	14 tahun 3,7 bulan
	10%	16 tahun 3,5 bulan
	12%	17 tahun 4,9 bulan

RENCANA INVESTASI

PEMBANGUNAN WISATA PULAU PANJANG
KABUPATEN JEPARA

NO.	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SATUAN	HARGA SATUAN (Rp.)	JUMLAH HARGA (Rp)	TOTAL HARGA (Rp)
1	Pekerjaan Persiapan dan sosialisasi	1.00	ls	150,000,000.00	150,000,000.00	
2	Pembangunan Gedung Pusat informasi (TIC)	252.75	m2	3,500,000.00	884,625,000.00	
3	Pembangunan Sky Walk	1.00	ls	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00	
4	Pembangunan Fasilitas footcourt dan kios penyewaan alat	1,831.06	m2	3,500,000.00	6,408,710,000.00	
5	Pembangunan open theater	1,428.22	m2	3,500,000.00	4,998,770,000.00	
6	Pembangunan Jalan Setapak dan Jogging track	1.00	ls	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	
7	Pembangunan Dermaga	1.00	ls	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	
8	Peningkatan Infrastruktur pendukung kawasan (jaringan air bersih, jaringan air kotor, jaringan listrik solar cell)	1.00	ls	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	
9	Pembangunan Gardu Pandang	1.00	ls	500,000,000.00	500,000,000.00	
11	Pembangunan menara Life guard	1.00	ls	400,000,000.00	400,000,000.00	
12	Pembangunan Mushola dan Gedung Ziarah	90.00	m2	3,500,000.00	315,000,000.00	
13	Pengadaan prasarana wisata *	1.00	ls	2,650,500,000.00	2,650,500,000.00	
					TOTAL BIAYA	**30,807,605,000.00**

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	

7.2. Estimasi Pendapatan

ESTIMASI PENDAPATAN DARI OBYEK WISATA

				1	2	3	4	5
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

IV	**Fasilitas Foodcourt**							
	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
III	**Pendapatan Sewa Lainnya**							
	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
VI	Penerimaan sponsor	100,000,000	Rp/Tahun	-	-	100,000,000	105,000,000	110,250,000
	TOTAL PENERIMAAN		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
NO	**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	Penerimaan sponsor	115,762,500	121,550,625	127,628,156	134,009,564	140,710,042	147,745,544
	TOTAL PENERIMAAN	22,729,669,200	23,661,749,160	24,056,869,262	25,259,712,725	26,308,074,686	26,752,608,011

ESTIMASI PENDAPATAN DARI OBYEK WISATA

		12	13	14	15	16	17
NO	**JENIS SUMBER PENDAPATAN**	2032	2033	2034	2035	2036	2037
I	**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
II	**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
III	**Masuk Pulau Panjang (Wisata Religi)**						
	Harga tiket						
	Jumlah pengunjung per tahun	67,173	70,531	74,058	77,761	81,649	85,731

	Penerimaan per tahun	307,889,026	323,283,478	329,749,147	346,236,605	363,548,435	370,819,404
IV	**Fasilitas Foodcourt**						
	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
III	**Pendapatan Sewa Lainnya**						
	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
VI	Penerimaan sponsor	155,132,822	162,889,463	171,033,936	179,585,633	188,564,914	197,993,160
	TOTAL PENERIMAAN	28,090,238,412	29,269,395,474	29,769,528,124	31,258,004,530	32,584,282,155	33,146,975,704

ESTIMASI PENDAPATAN DARI OBYEK WISATA

		18	19	20	21	22	23
NO	**JENIS SUMBER PENDAPATAN**	2038	2039	2040	2041	2042	2043
I	**Masuk Pulau Panjang**						
	Harga tiket Domestik						
	Jumlah pengunjung per tahun	359,862	377,856	396,748	416,586	437,415	459,286

	Penerimaan per tahun	23,348,134,195	24,515,540,904	25,005,851,722	26,256,144,309	27,568,951,524	28,120,330,555
II	**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
III	**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
IV	**Fasilitas Foodcourt**						
	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
III	**Pendapatan Sewa Lainnya**						
	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

VI	Penerimaan sponsor	207,892,818	218,287,459	229,201,832	240,661,923	252,695,020	265,329,771
	TOTAL PENERIMAAN	34,804,324,490	36,296,086,982	36,929,175,853	38,775,634,646	40,453,539,960	41,165,841,042

ESTIMASI PENDAPATAN DARI OBYEK WISATA

		24	25
NO	**JENIS SUMBER PENDAPATAN**	2044	2045
I	**Masuk Pulau Panjang**		
	Harga tiket Domestik		
	Jumlah pengunjung per tahun	482,250	506,363
	Penerimaan per tahun	29,526,347,082	30,116,874,024
II	**Masuk Pulau Panjang (Melalui Dermaga)**		
	Harga tiket Asing		
	Jumlah pengunjung per tahun	36,496	38,321
	Penerimaan per tahun	7,448,394,893	7,597,362,791
III	**Masuk Pulau Panjang (Wisata Religi)**		
	Harga tiket		
	Jumlah pengunjung per tahun	120,632	126,664

	Penerimaan per tahun	492,390,075	502,237,876
IV	**Fasilitas Foodcourt**		
	Jumlah Fasilitas footcourt		
	Tarif sewa per tahun		
	Penerimaan per tahun	633,195,190	664,854,950
III	**Pendapatan Sewa Lainnya**		
	Jumlah Fasilitas Lainnya		
	Tarif sewa per tahun *		
	Penerimaan per tahun	4,584,333,177	4,813,549,836
VI	Penerimaan sponsor	278,596,259	292,526,072
	TOTAL PENERIMAAN	42,963,256,676	43,987,405,548

Catatan : Rata-rata kenaikan pengunjung 5 %/tahun

1 Rata-rata kenaikan pengunjung 5% pertahun
2 Rata-rata kenaikan sewa kios setiap 2 tahun sekali
3 Rata-rata kenaikan pendapatan dari sponsor 5% pertahun

7.3. Biaya Bunga

Tingkat bunga pinjamanan 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:

Tabel 7.2
Asumsi Tingkat Diskonto

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

7.5. Pajak

Pajak dihitung sesuai dengan Undang-Undang Pokok Perpajakan yang berlaku di Indonesia Sebesar 25% (PPn dan PPh).

7.6. Simpulan Kelayakan Keuangan

Dari perhitungan aliran kas yang terjadi pada periode 2018-2038 dapat disimpulkan bahwa

Tabel 7.3
Analisis Kelayakan Keuangan NPV, IRR dan *Payback Period*

	Hasil	Pembanding	Simpulan
NPV	30.238.810.148	NPV > 0	Layak
IRR	15,07%	IRR > SOCC	Layak
Payback Period	14 tahun 3,7 bulan	0	Layak

LAMPIRAN

Sertifikat

DAFTAR ISIAN 206

DISPARTA	HPL 1
TEMPAT WISATA P. PANJANG	1

1

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

BHINNEKA TUNGGAL IKA

SERTIPIKAT

(TANDA BUKTI HAK)

KANTOR PERTANAHAN

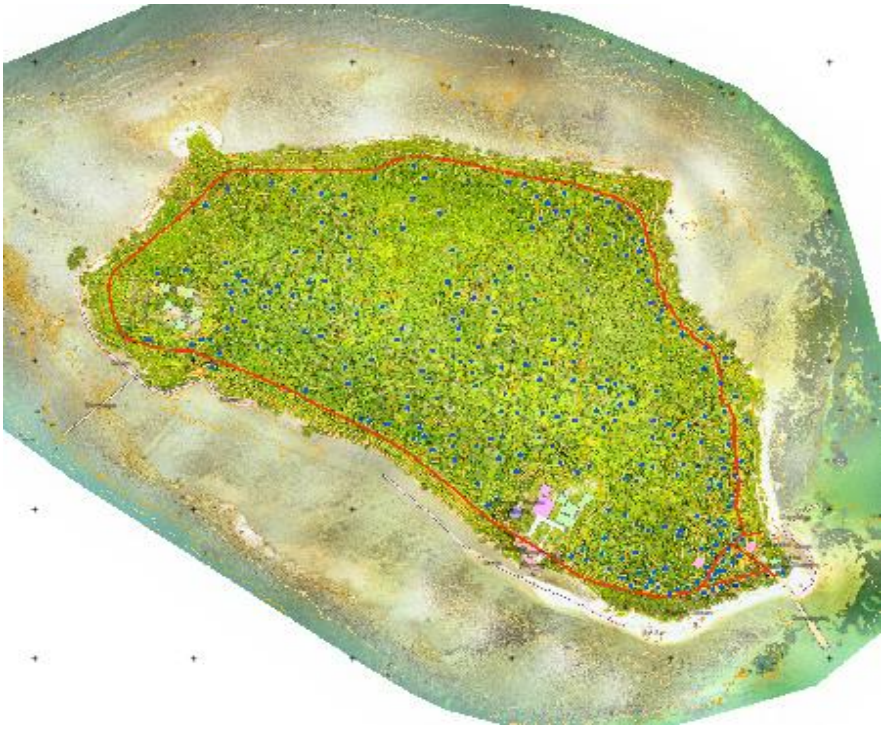
KABUPATEN/~~KOTAMADYA~~

JEPARA

AD 043445

11 · 13 · 06 · 25 · 5 · 00001

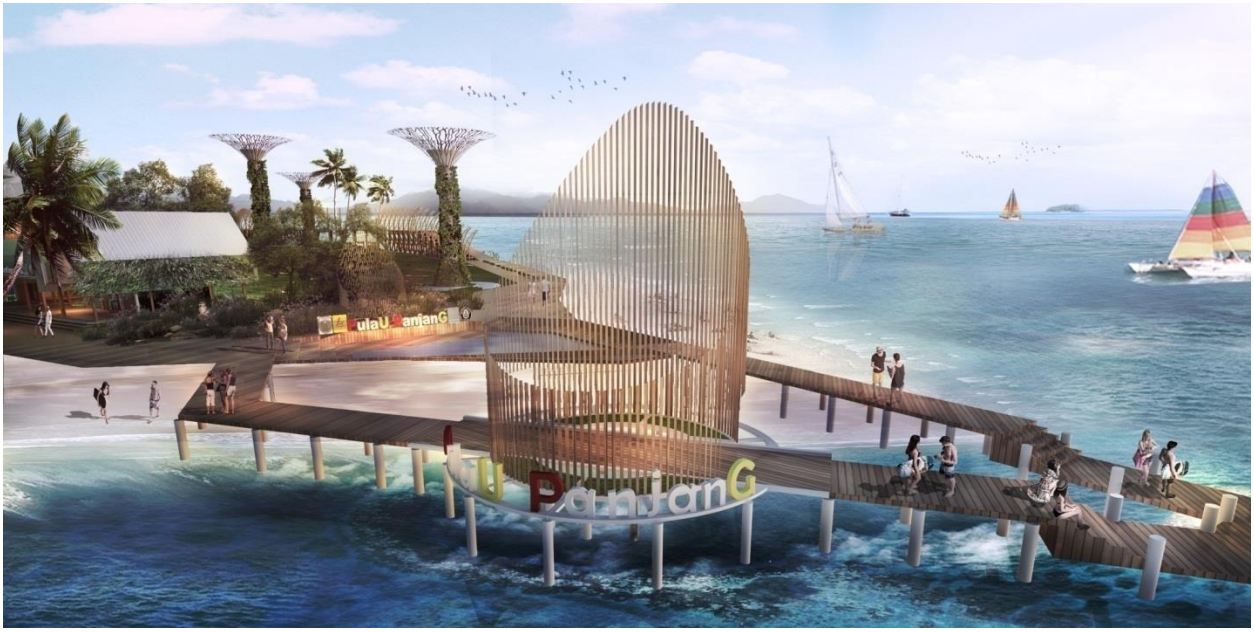
Foto Udara



Rencana Pengembangan.

Luas pulau keseluruhan (100%) : 183.106,43 m2

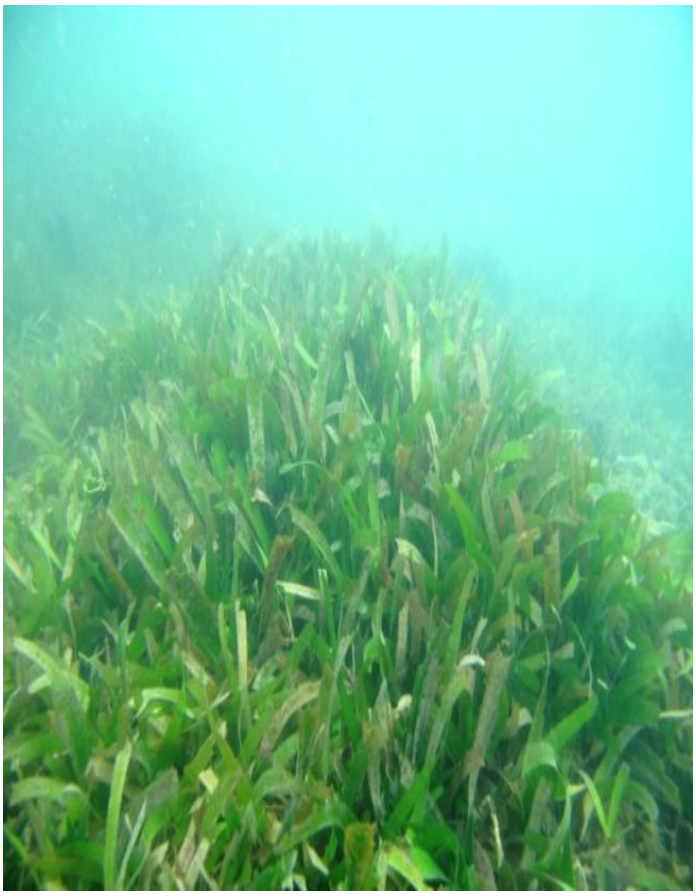
A	Area Hutan/Pohon	(42%)	: 76.906,70 m2
B	Jembatan /Track	(9%)	: 16.479,58 m2
C	Open Theater	(0,7%)	: 1.426,22 m2
D	Kantin/PKL	(1%)	: 1.831.06 m2
E	R.informasi	(0,1%)	: 252,75 m2


PuLau PanJanG

Pusat Informasi

Konservasi

0 hari

100 hari

145 hari