

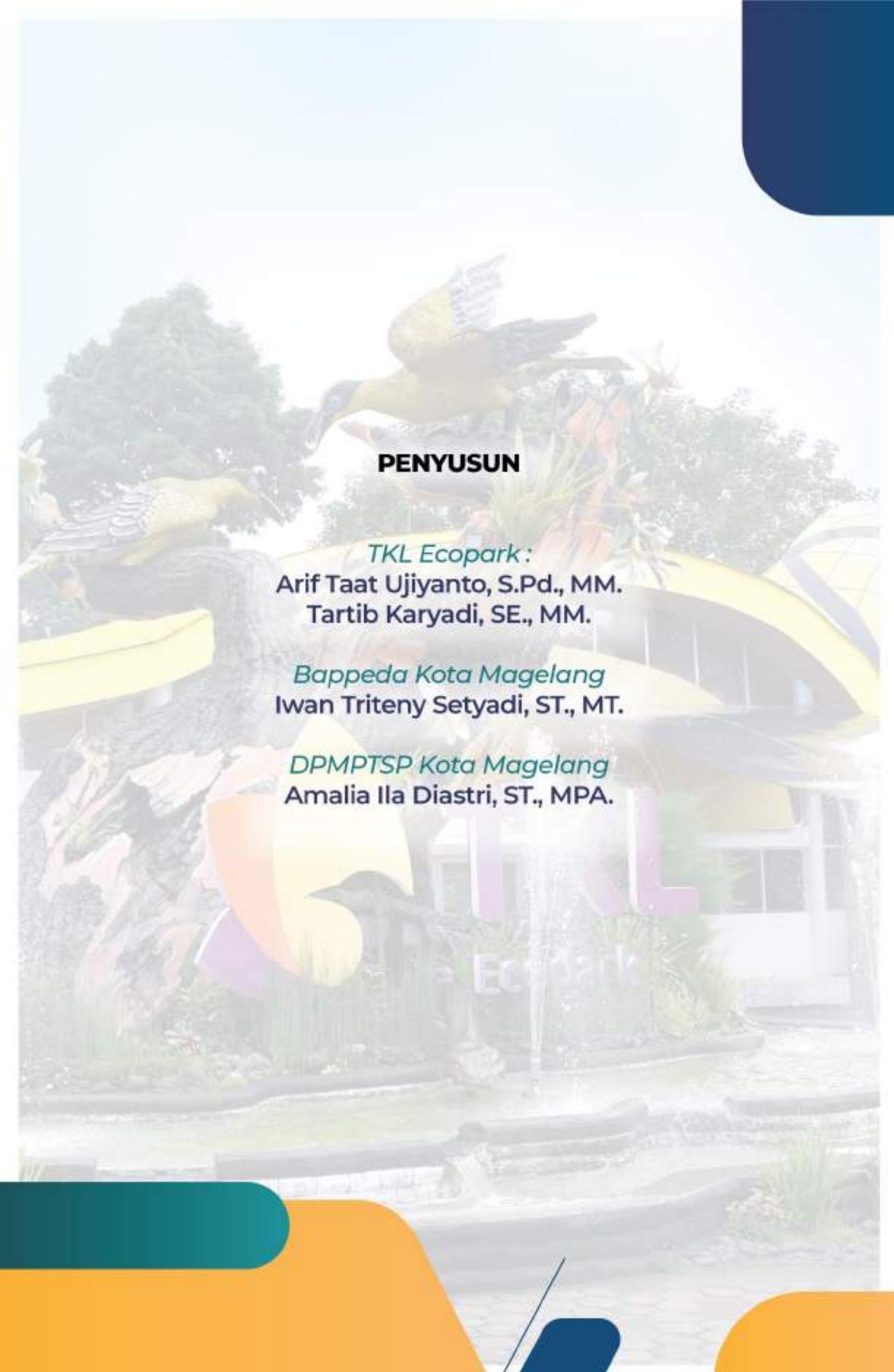


**TKL**  
Ecopark

# TKL **Ecopark**

**Sustainable Eco-Tourism Investment**





**PENYUSUN**

*TKL Ecopark :*

**Arif Taat Ujiyanto, S.Pd., MM.**

**Tartib Karyadi, SE., MM.**

*Bappeda Kota Magelang*

**Iwan Triteny Setyadi, ST., MT.**

*DPMPTSP Kota Magelang*

**Amalia Ila Diastri, ST., MPA.**

## DAFTAR ISI

<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>2</b>
<b>BAB I GAMBARAN PROYEK INVESTASI</b> .....	<b>4</b>
1.1. PROFIL PROYEK .....	4
1.2. GAMBARAN SINGKAT PROYEK INVESTASI .....	5
1.3. MANFAAT DAN TUJUAN PENGEMBANGAN PROYEK INVESTASI .....	7
1.4. PROFIL DAERAH.....	9
<b>BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN</b> .....	<b>20</b>
2.1. ANALISA PERMINTAAN .....	20
2.2. ANALISA PASAR DAN DOMESTIK GLOBAL .....	20
2.3. ANALISA PEMASARAN.....	22
2.4. ANALISA PESAING ATAU PEMAIN YANG BERGERAK DI SEKTOR YANG SAMA.....	23
<b>BAB III ASPEK LEGALITAS DAN KOMITMEN <i>PROJECT OWNER</i></b> .....	<b>28</b>
3.1. LEGALITAS KAWASAN .....	28
3.2. RENCANA PENGADAAN TANAH .....	30
3.3. INSENTIF DAN KEMUDAHAN.....	31
<b>BAB IV ASPEK TEKNIS</b> .....	<b>33</b>
4.1. LOKASI TEMPAT USAHA .....	33
4.2. KEBUTUHAN INFRASTRUKTUR DAN SARANA PENDUKUNG.....	36
4.3. DESAIN DAN SPESIFIKASI TEKNIS. ....	40
4.4. ESTIMASI BIAYA INVESTASI. ....	40
4.5. TAHAPAN PROYEKI.....	40
4.6. SKENARIO-SKENARIO PILIHAN TEKNIS.....	40
<b>BAB V ASPEK MANAJEMEN DAN ORGANISASI</b> .....	<b>42</b>
5.1. POLA MANAJEMEN .....	42
5.2. SISTEM PENGELOLAAN .....	42
5.3. KELEMBAGAAN .....	43
5.4. SKEMA KEMITRAAN ATAU INVESTASI.....	43
<b>BAB VI ASPEK SOSIAL DAN LINGKUNGAN</b> .....	<b>46</b>
6.1. IDENTIFIKASI DAMPAK LINGKUNGAN.....	46
6.2. KONSEP PENGELOLAAN LINGKUNGAN .....	47
6.3. IDENTIFIKASI DAMPAK SOSIAL.....	50
6.4. KONSEP PENGELOLAAN LINGKUNGAN SOSIAL.....	51
6.5. SUMBER DAYA ALAM.....	55
6.6. SUMBER DAYA MANUSIA.....	57
<b>BAB VII ASPEK KEUANGAN</b> .....	<b>60</b>
7.1. ASUMSI PERHITUNGAN.....	60
7.2. PROYEK PENGEMBANGAN <i>CULLINARY PARK</i> .....	60
7.3. PROYEK PENGEMBANGAN WAVEPOOL .....	62
7.4. PROYEK PENGEMBANGAN GLAMPING DAN EXE GUESS HOUSE .....	65
7.5. PROYEK PENGEMBANGAN ECO-LIVING MAL DAN HOTEL .....	67



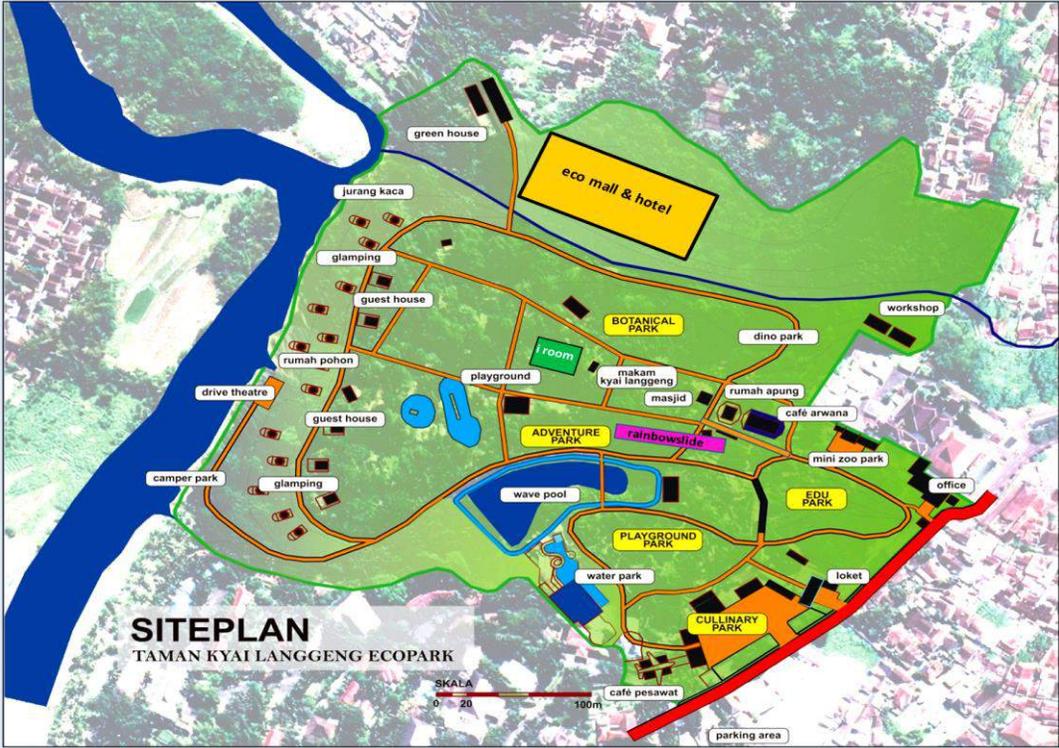
# **BAB 1**

## **Gambaran Proyek Investasi**

## BAB I

### GAMBARAN PROYEK INVESTASI

#### 1.1. PROFIL PROYEK

<b>Judul Proyek</b>	Transformasi TKL Ecopark Kota Magelang
<b>Project Owner</b>	Pemerintah Kota Magelang - Perusahaan Umum Daerah Objek Wisata Taman Kyai Langgeng
<b>Status Proyek</b>	Proyek telah beroperasi (perlu pengembangan)
<b>Sektor Ekonomi</b>	Pariwisata Infrastruktur
<b>Lokasi Proyek (Alamat)</b>	Jalan Cempaka No. 6, Kota Magelang - Jawa Tengah 56122
<b>Nilai Investasi</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengembangan Cullinary Park sebesar Rp 9.651.810.000,-</li> <li>2. Pengembangan Wavepoll Waterpark sebesar Rp 10.068.060.000,-</li> <li>3. Pengembangan Glamping dan Executive Guest House sebesar Rp. 3.836.970.000,-</li> <li>4. Pengembangan Eco Living Mall dan Hotel sebesar Rp. 156.866.440.000,-</li> </ol> Total keseluruhan investasi yang ditawarkan adalah senilai <b>Rp 180.423.280.000,-</b>
<b>Luas Lahan Tersedia</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cullinary Park, seluas ± 6.500 m<sup>2</sup></li> <li>2. Glamping &amp; Executive Guest House, seluas ± 7.650 m<sup>2</sup></li> <li>3. Wave Pool Waterpark, seluas ± 4.430 m<sup>2</sup></li> <li>4. Eco Living Mall dan Hotel, seluas ± 7 ha</li> </ol>
	 <p><b>SITEPLAN</b> TAMAN KYAI LANGGENG ECOPARK</p> <p>SKALA 0 20 100m</p>
	<i>Gambar 1.1 Site Plan Proyek Investasi TKL Ecopark Kota Magelang</i>
<b>Pasar Proyek</b>	Asing dan Domestik
<b>Target Investor yang Disasar</b>	PMA dan PMDN

## 1.2. GAMBARAN SINGKAT PROYEK INVESTASI



Masuk dalam kawasan penyangga Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Borobudur Berlokasi, dan terletak dekat dengan destinasi wisata super prioritas Candi Borobudur, hanya berjarak 17,6 km dengan waktu tempuh hanya 30 menit, “Objek Wisata Taman Kyai Langgeng” Kota Magelang, yang kini bertransformasi menjadi “TKL Ecopark” merupakan destinasi wisata unggulan Kota Magelang dengan berbagai daya Tarik yang dimilikinya.

TKL Ecopark merupakan taman perkotaan buatan kebanggaan Kota Magelang yang dikembangkan dengan konsep Ecopark, sehingga selain mampu berperan dalam meningkatkan fungsi ekologis, juga dapat menambah nilai estetika dan ekonomi bagi kota

Gambar 1.2.1 TKL Ecopark Kota Magelang

*Ecopark* memiliki pengertian sebagai ruang terbuka hijau yang dapat berperan dalam membantu fungsi hidrologi dalam hal penyerapan air dan mereduksi potensi banjir. Pepohonan yang berada di *ecopark* dapat membantu meresapkan air ke dalam tanah, sehingga dapat meningkatkan pemasokan air tanah (*saving water*), meredam kebisingan, menyerap polutan dan karbondioksida, serta dapat menghasilkan oksigen. Lebih jauh, *ecopark* juga dapat berfungsi sebagai sarana belajar, rekreasi, dan bermain bagi masyarakat.

TKL Ecopark memiliki kekayaan visual dan keunikan lanskap di sekelilingnya. Dengan latar belakang lereng Gunung Sumbing (gunung tertinggi ketiga di Pulau Jawa), suasana di pinggir sungai Progo, sawah-sawah dengan terasering, serta perkampungan penduduk yang menyatu dalam barisan pemandangan yang mempesona. Selain itu, lebih dari 128 jenis tanaman/pohon langka tertanam dan terpelihara dengan baik didalam TKL Ecopark. Salah satu koleksi tanaman langka yang ada di TKL Ecopark adalah pohon Bhodi, yang terdapat pada relief Candi Borobudur. Tanaman ini tak hanya sebagai peneduh atau perindang kawasan semata, namun bisa menjadi objek penelitian yang menarik.

Tabel 1.2 Top Destinasi Wisata Kota dan Kabupaten Magelang

No	Objek Wisata	Jenis Wisata	Lokasi	Jumlah Pengunjung
1	Candi Borobudur *	Wisata Budaya	Kab. Magelang	3.855.285
2	Taman Kyai Langgeng	Wisata Buatan	Kota Magelang	608.380
3	Katep Pas	Wisata Alam	Kab. Magelang	334.987
4	Bukit Rema	Wisata Alam	Kab. Magelang	143.789
5	Puthuk Setumbu	Wisata Alam	Kab. Magelang	114.103
6	Taman Rekreasi Mendut	Wisata Buatan	Kab. Magelang	115.023
7	Candi Mendut Pawon	Wisata Budaya	Kab. Magelang	98.545
8	Gunung Tidar	Wisata Alam	Kota Magelang	96.992

Sumber : Diolah dari BPS Kota Magelang dan Kab. Magelang

Meskipun sempat menjadi taman wisata andalan pada jamannya, Objek Wisata Taman Kyai Langgeng sebelum bertransformasi menjadi TKL Ecopark memiliki beberapa permasalahan yang sampai saat ini masih menjadi “pekerjaan rumah” yang harus segera diselesaikan, antara lain :

1. Taman hiburan yang terkesan tua, dan tidak memiliki daya tarik;
2. Taman hiburan yang sangat beragam wahananya sehingga positioning tidak jelas;
3. Koleksi flora serta pemandangan alam merupakan potensi yang belum optimal dieksploitasi;
4. Pengelolaan dengan prinsip *business as usual*, sehingga membuat taman tidak terawat dan usang;
5. Pengelolaan oleh BUMD, sehingga anggaran pengembangan terbatas dan tergantung pada APBD; dan
6. Minimnya Sumber Daya Manusia membuat lanskap taman tidak indah.

Perusahaan Umum Daerah Objek Wisata Taman Kyai Langgeng sebagai BUMD pengelola TKL Ecopark telah berupaya untuk mengatasi permasalahan tersebut dengan melakukan beberapa upaya transformasi, antara lain :

1. *Business Model Transformation*  
Mengubah model bisnis perusahaan kepada bagaimana mendapatkan profit atau keuntungan dari bisnis yang sedang dijalankan.
2. *Brand Image Transformation*  
Menghadirkan citra baru perusahaan, dan mengubah persepsi masyarakat terhadap Taman Kyai Langgeng lama.
3. *Financial Transformation*  
Mengubah sistem manajemen keuangan yang terintegrasi dengan Teknologi Informasi (TI), sehingga sejalan dengan tuntutan bisnis perusahaan.

Selain itu, inovasi berupa branding program unggulan yang diciptakan untuk memudahkan pengelolaan antara lain :

1. Botanical Park,
2. Edu Park,
3. Playground Park,
4. Adventure Park, dan
5. Culinary Park.

Sehubungan dengan hal tersebut, diperlukan kerjasama investasi untuk optimalisasi pada beberapa area TKL Ecopark yang luasnya mencapai 27,36 ha untuk aktivitas yang menarik pengunjung, dan dengan pengelolaan yang lebih baik. Terdapat 4 area pengembangan yang ditawarkan untuk investasi TKL Ecopark, yaitu:

1. Pengembangan Area Kuliner (Culinary Area)
2. Pengembangan Area Wisata Air (Water Tourism Area)
3. Pengembangan Area Perkemahan (Camping Area)
4. Pengembangan Area Mall dan Hotel Ramah Lingkungan (*Eco Living Mall and Hotel*)



Gambar 1.2.2 Area Pengembangan Yang Ditawarkan Untuk Investasi TKL Ecopark

Selain mengusung konsep Ecopark, TKL Ecopark juga menerapkan konsep universal desain, ramah untuk anak-anak, ibu hamil, kaum disabilitas, dan manula. Berbagai sarana prasarana dan juga permainan yang ada di TKL Ecopark didesain ramah terhadap anak-anak, ibu hamil, kaum disabilitas, manula dan semua orang untuk kenyamanan dan keamanan semua pengunjung.

Beberapa fasilitas khusus yang disediakan pengelola TKL Ecopark diantaranya parkir khusus difabel yang dekat dengan pintu masuk yang mempunyai cukup ruang bebas di sekitarnya. Pada jalur miring dilengkapi dengan ramp dengan kemiringan maksimal 7 derajat, dilengkapi dengan bordes pada ujung, akhir dan setiap 9 meter untuk istirahat bagi pengguna kursi roda. Selain bordes, ramp juga dilengkapi tepian pengaman, pencahayaan yang memadai, serta pegangan rambatan di kanan dan kirinya.

Fasilitas toilet ramah difabel juga disediakan, dilengkapi dengan rambu atau simbol sistem cetak timbul, pintu toilet dibuat geser dengan ruangan yang lebih luas, serta memiliki lantai toilet yang tidak licin. Fasilitas toilet juga dilengkapi dengan pegangan rambatan dan tombol darurat. Ketinggian dari tempat duduk kloset setara dengan tinggi kursi roda. Disamping itu tata letak tisu, *shower*, *wastafel*, serta perlengkapan toilet lain mudah dijangkau.

Disediakan pula loket ramah difabel, dengan barrier antrean yang lebih lebar, sehingga kursi roda bisa bebas masuk. Disamping itu petugas loket dibekali dengan kecakapan berbahasa isyarat untuk memudahkan interaksi dengan pengunjung tuna rungu.

### 1.3. MANFAAT DAN TUJUAN PENGEMBANGAN PROYEK INVESTASI

Sektor pariwisata menjadi sektor strategis dalam sistem perekonomian nasional yang memberikan kontribusi terhadap pendapatan negara. Pariwisata sebagai penghasil devisa negara merupakan komoditi unggulan Indonesia. Besarnya persentase kontribusi devisa dari sektor pariwisata dipengaruhi oleh kontribusi sektor-sektor lain yang sama-sama mengalami fluktuasi setiap tahunnya. Hal ini juga dikarenakan sektor pariwisata sangatlah penting mengingat sektor pariwisata ikut mendorong pengembangan suatu daerah khususnya daerah yang memiliki potensi wisata sangat besar serta mendatangkan pendapatan yang cukup besar bagi daerah yang dikunjungi wisatawan juga bagi negara.

TKL Ecopark merupakan kekayaan alam yang dimiliki oleh Kota Magelang, jika dikelola dengan baik maka akan dapat menghasilkan pendapatan bagi daerah Kota Magelang, penerapan strategi pemasaran yang tepat akan memberikan dampak pada peningkatan obyek wisata yang dapat dinikmati untuk menarik minat pengunjung, sehingga dapat dipromosikan ke dunia luar baik nasional maupun internasional, ditengah persaingan destinasi pariwisata yang ditawarkan oleh setiap daerah.



*Gambar 1.3 TKL Ecopark Kota Magelang*

Dengan terbangunnya sarana dan prasarana sekaligus pengelolaan (management) pada area pengembangan yang ditawarkan untuk investasi di TKL Ecopark Kota Magelang, diharapkan akan membuat TKL Ecopark tidak sekedar menjadi tempat rekreasi melainkan menjadi tempat edukasi baik untuk pelajar maupun masyarakat luas.

Pengembangan ini tidak hanya untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi oleh TKL Ecopark, tetapi juga memberikan keuntungan bagi masyarakat sekitar karena dapat membuka kesempatan berusaha seperti pengembangan usaha penginapan, bisnis souvenir, atau makanan dan minuman khas daerah, dan pada akhirnya dapat menciptakan lapangan kerja. Dengan demikian akan berdampak positif bagi daerah, masyarakat serta usaha kecil dan menengah. Terlebih wilayah Kota Magelang cukup strategis sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) Purworejo, Wonosobo, Temanggung, Kota Magelang dan Kabupaten Magelang (Purwomanggung) dalam Rencana Tata Ruang Nasional dan Tata Ruang Provinsi. Selain itu, Kota Magelang menjadi salah satu wilayah penyangga KSPN Borobudur, yang sangat potensial untuk menangkap potensi wisatawan (domestik dan asing) yang mengunjungi KSPN Borobudur.

Potensi pasar dan daya tarik TKL Ecopark yang berlokasi dekat dengan destinasi wisata super prioritas Candi Borobudur dan dikelilingi banyak destinasi unggulan ke depan akan semakin meningkat dengan dibangunnya tol Yogyakarta-Semarang, dengan salah satu exit tol berada di dalam Kota Magelang. Dengan adanya jalan tol Yogyakarta-Semarang akan semakin meningkatkan aksesibilitas dan konektivitas TKL Ecopark dengan Candi Borobudur dan berbagai destinasi unggulan di sekitarnya dan akan semakin meningkatkan pangsa pasar, tidak hanya skala regional, tetapi juga Nasional, bahkan Internasional.

## 1.4. PROFIL DAERAH

### a. Kondisi Geografi

Kota Magelang letaknya sangat strategis, berada di tengah-tengah Provinsi Jawa Tengah dan pada persimpangan jalur utama di Jawa Tengah menghubungkan Semarang-Yogyakarta-Purwokerto, dan juga sebagai simpul pariwisata utama menghubungkan Yogyakarta-Candi Borobudur-Kopeng-Candi Songo. Letak strategis Kota Magelang juga ditunjang dengan penetapan Kota Magelang sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) Kawasan Purwomanggung (Kabupaten Purworejo, Kabupaten Wonosobo, Kabupaten Temanggung, Kota Magelang dan Kabupaten Magelang) dalam Rencana Tata Ruang Nasional dan Rencana Tata Ruang Provinsi Jawa Tengah. Dengan dibangunnya jalan tol yang menghubungkan Semarang dan Yogyakarta, dengan salah satu exit tol di dalam Kota Magelang yaitu di sebelah Selatan Terminal Tidar, akan semakin meningkatkan aksesibilitas menuju Kota Magelang.



Gambar 1.4.1 Posisi Kota Magelang di Jateng

Berada pada palung dataran Kedu yang dikelilingi oleh tujuh gunung dan dua sungai, pesona alam **Kota Magelang** yang konon juga disebut sebagai **Tuin van Java** atau tamannya Pulau Jawa, memang tidak perlu diragukan lagi. Gunung Merapi, Gunung Merbabu, Gunung Prahu, Gunung Telomoyo, Gunung Sindoro, Gunung Sumbing dan Gunung Andong merupakan 7 gunung besar yang mengelilingi Kota Magelang. Sementara di sebelah selatan kota, terdapat Bukit Tidar dan di sebelah Barat terbentang Pegunungan Menoreh sebagai batas pandangan. Dua sungai besar yaitu sungai Progo dan sungai Elo, yang mengalir Utara - Selatan berada tepat di sebelah Timur dan Barat Kota Magelang sekaligus sebagai batas administrasi Kota Magelang dengan Kabupaten Magelang.



Gambar 1.4.2 Keindahan Alam Kota Magelang

Tabel 1.4.1 Luas Wilayah Kota Magelang

Kecamatan dan Kelurahan	Luas/Area (km <sup>2</sup> )	Prosentase Wilayah
<b>Kecamatan Magelang Selatan</b>	<b>7,16</b>	<b>38,62%</b>
Kelurahan Jurangombo Utara	0,66	3,56%
Kelurahan Jurangombo Selatan	2,15	11,60%
Kelurahan Magersari	1,56	8,41%
Kelurahan Tidar Utara	1,10	5,93%
Kelurahan Tidar Selatan	1,32	7,12%
Kelurahan Rejowinangun Selatan	0,37	2,00%
<b>Kecamatan Magelang Tengah</b>	<b>5,10</b>	<b>27,51%</b>
Kelurahan Magelang	1,24	6,69%
Kelurahan Kemirirejo	0,86	4,64%
Kelurahan Cacaban	0,85	4,58%
Kelurahan Rejowinangun Utara	0,90	4,85%
Kelurahan Panjang	0,36	1,94%
Kelurahan Gelangan	0,89	4,80%
<b>Kecamatan Magelang Utara</b>	<b>6,28</b>	<b>33,87%</b>
Kelurahan Wates	1,17	6,31%
Kelurahan Potrobangsari	1,35	7,28%
Kelurahan Kedungsari	1,32	7,12%
Kelurahan Kramat Utara	0,99	5,34%
Kelurahan Kramat Selatan	1,45	7,82%
<b>Jumlah</b>	<b>18,54</b>	<b>100,00%</b>

Dengan luas wilayah hanya **18,54 km<sup>2</sup>** atau 1.853,64 Ha (berdasarkan Permendagri Nomor 64 Tahun 2017 tentang Batas Wilayah Kabupaten Magelang dengan Kota Magelang, Provinsi Jawa Tengah), Kota Magelang secara administratif terbagi atas 3 Kecamatan dan 17 kelurahan dengan luas wilayah rata-rata tidak lebih dari 2 km<sup>2</sup>.

Sebagaimana diamanatkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah tahun 2009-2029 dan Rencana Tata Ruang Nasional tahun 2008-2028, Kota Magelang ditetapkan sebagai Pusat Pelayanan Kegiatan Wilayah, khususnya dalam Wilayah Pengembangan “Purwomanggung”, yaitu Kabupaten Purworejo, Kabupaten Wonosobo, Kabupaten Magelang, Kota Magelang, dan Kabupaten Temanggung.

Arah pembangunan Kota Magelang pada hakikatnya adalah sebagai Kota Jasa. Maka dengan memperhatikan posisi wilayah Kota Magelang tersebut, dapat dikatakan bahwa Kota Magelang merupakan **kota penyedia jasa diantara wilayah Purwomanggung** yang sebagian berbasis pertanian dan perkebunan. Hal ini, menyebabkan Kota Magelang memiliki peran penting dalam peningkatan nilai tambah bagi produk pertanian dan perkebunan yang dihasilkan oleh wilayah sekitarnya melalui kegiatan jasa utama yaitu jasa perdagangan, serta sektor jasa lainnya, yaitu jasa pariwisata, jasa pelayanan pendidikan, jasa kesehatan, serta jasa-jasa pendukung lainnya.

Sebagai kota jasa itulah Kota Magelang harus mampu menyediakan layanan jasa yang unggul baik secara komparatif maupun kompetitif dibanding daerah sekitarnya, sehingga dapat meningkatkan daya tarik dan daya saing daerah.

## b. Kondisi Demografi

Jumlah penduduk Kota Magelang selama 5 tahun terakhir relative konstan dengan kecenderungan mengalami kenaikan. Setelah sempat mengalami penurunan pada tahun 2020, penduduk Kota Magelang kembali mengalami kenaikan pada tahun 2021, dan kembali naik pada tahun 2022 sebanyak 127.667 jiwa. Ditinjau dari kepadatan penduduk, kepadatan tertinggi di Kota Magelang ada di wilayah Kecamatan Magelang Tengah, diikuti oleh Kecamatan Magelang Utara dan yang paling rendah adalah Kecamatan Magelang Selatan. Jumlah dan tingkat kepadatan penduduk dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2022 per wilayah kelurahan tersaji dalam tabel berikut:

Tabel 1.4.2 Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kota Magelang

KECAMATAN/ KELURAHAN	2018		2019		2020		2021		2022	
	Jumlah (jiwa)	Kepadatan (jiwa/km <sup>2</sup> )								
MAGELANGUTARA	37.698	6.003	38.009	6.052	37.524	5.975	37.479	5.968	37.481	5.959
MAGELANGTENGAH	49.144	9.636	49.077	9.623	47.759	9.365	47.878	9.388	48.173	9.390
MAGELANGSELATAN	42.943	5.998	43.012	6.007	42.111	5.881	41.894	5.851	42.013	5.884
<b>KOTA MAGELANG</b>	<b>129.785</b>	<b>7.000</b>	<b>130.098</b>	<b>7.017</b>	<b>127.394</b>	<b>6.871</b>	<b>127.251</b>	<b>6.864</b>	<b>127.667</b>	<b>6.879</b>

Sumber: Data Konsolidasi Bersih (DKB)-Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil

Berdasarkan jenis kelaminnya, rasio jenis kelamin/sex ratio penduduk Kota Magelang dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2022 berada pada kisaran angka 96 sampai dengan 97. Kondisi ini bermakna bahwa komposisi penduduk Kota Magelang antara penduduk laki-laki dan perempuan masih lebih banyak penduduk berjenis kelamin perempuan, dengan perbandingan rata-rata 100:97. Dengan komposisi ini, maka rasio perbandingan penduduk antara laki-laki dan perempuan di Kota Magelang bisa digolongkan dalam kategori cukup seimbang.

Tabel 1.4.3 Perkembangan Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Tingkat Pertumbuhan Penduduk di Kota Magelang

Penduduk	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Laki-Laki (jiwa)</b>	63.830	64.020	62.756	62.691	63.023
<b>Perempuan (jiwa)</b>	65.955	66.078	64.638	64.560	64.644
<b>Jumlah Total (jiwa)</b>	129.785	130.098	127.394	127.251	127.667
<b>Sex Ratio (%)</b>	96,78	96,89	97,09	97.11	97,49
<b>Laju Pertumbuhan (%)</b>	<b>0,11</b>	<b>0,24</b>	<b>-2,08</b>	<b>-0,11</b>	<b>0,33</b>

Sumber: Data Konsolidasi Bersih (DKB)-Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil

Apabila dilihat dari kelompok umur, maka Kota Magelang saat ini sudah mengalami bonus demografi. Hal tersebut ditunjukkan dari tingginya jumlah penduduk pada usia produktif 15 – 64 tahun sebanyak 90.885 jiwa (71,19%). Bonus demografi akan memberikan dampak positif bagi kesejahteraan apabila dikelola dengan baik, namun sebaliknya akan menimbulkan banyak masalah terutama masalah sosial bila pemerintah kurang mampu mengelola dan memanfaatkan peluang potensi tersebut.

Tabel 1.4.4 Jumlah Penduduk berdasarkan Kelompok Umur di Kota Magelang

Kelompok Umur	Jumlah Penduduk				
	2018	2019	2020	2021	2022
<b>0 - 4 tahun</b>	7.641	7.752	7.616	7.622	<b>6.018</b>
<b>5 - 9 tahun</b>	9.176	9.048	8.896	8.691	<b>8.522</b>
<b>10 - 14 tahun</b>	9.896	9.851	9.904	9.823	<b>9.508</b>
<b>15 - 19 tahun</b>	10.198	10.310	10.125	10.121	<b>10.220</b>
<b>20 - 24 tahun</b>	10.050	9.908	9.874	9.804	<b>9.925</b>
<b>25 - 29 tahun</b>	9.538	9.718	9.600	9.795	<b>9.907</b>
<b>30 - 34 tahun</b>	8.684	8.632	8.504	8.624	<b>9.026</b>
<b>35 - 39 tahun</b>	10.117	9.935	9.479	9.128	<b>8.470</b>
<b>40 - 44 tahun</b>	9.505	9.590	9.435	9.566	<b>9.759</b>
<b>45 - 49 tahun</b>	9.664	9.343	9.041	8.936	<b>9.062</b>
<b>50 - 54 tahun</b>	9.078	9.246	8.899	8.982	<b>8.971</b>
<b>55 - 59 tahun</b>	8.339	8.239	8.138	8.135	<b>8.201</b>
<b>60 - 64 tahun</b>	6.604	6.805	6.796	6.825	<b>7.344</b>
<b>65 - 69 tahun</b>	4.427	4.749	4.852	5.002	<b>5.515</b>
<b>70 - 74 tahun</b>	2.575	2.686	2.597	2.659	<b>3.378</b>
<b>75+</b>	4.293	4.286	3.638	3.538	<b>3.841</b>
Jumlah	129.785	130.098	127.394	127.251	127.667

Sumber: Data Konsolidasi Bersih (DKB)-Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil

Sesuai dengan karakteristik perkotaan dan kota jasa, mata pencaharian terbesar penduduk Kota Magelang di beberapa sektor, seperti sektor industri, perdagangan dan lainnya. Mata pencaharian tertinggi penduduk Kota Magelang pada tahun 2022 adalah sebagai buruh industri yaitu sebanyak 25.893 jiwa (24,03%), diikuti sebagai pengusaha 11.772 (10,93%). Sedangkan mata pencaharian penduduk dengan jumlah terendah adalah sebagai buruh tani yaitu sebanyak 67 jiwa (0,06%) dan pertanian sebanyak 136 jiwa (0,13%).

Tabel 1.4.5 Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian

Mata Pencaharian	2018	2019	2020	2021	2022
Pertanian	187	182	156	141	136
Buruh Tani	64	61	66	67	67
Pengusaha	11.822	11.840	11.595	11.730	11.772
Buruh Industri	25.605	25.862	25.392	25.493	25.893
Buruh Bangunan	9.047	9.032	8.647	8.549	8.437
Pedagang	2.786	2.749	2.593	2.564	2.464
Angkutan	262	262	255	238	242
PNS/TNI/Polri	5.224	5.207	5.026	4.970	4.913
Guru/ Dosen	1.423	1.414	1.352	1.340	1.326
Pensiunan	3.379	3.355	3.213	3.189	2.954
Lainnya	43.254	43.564	40.970	43.363	49.544
<b>JUMLAH</b>	<b>103.053</b>	<b>103.528</b>	<b>99.265</b>	<b>101.644</b>	<b>107.748</b>

Sumber: Data Konsolidasi Bersih (DKB)-Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil

Penduduk merupakan potensi sumber daya manusia yang mampu mendorong pertumbuhan ekonomi, khususnya penduduk pada usia kerja. Hal ini dikarenakan pertumbuhan ekonomi juga memerlukan tenaga kerja sebagai faktor pendukung.

Tabel 1.4.6 Tingkat Partisipasi Penduduk Bekerja Kota Magelang

Keterangan	2017	2018	2019	2020	2021
Jumlah penduduk	130.857	130.007	130.284	128.020	121.610
Jumlah penduduk yang bekerja	60.032	63.151	60.048	60.612	60.317
Tingkat partisipasi penduduk bekerja	45,88%	48,58%	46,09%	47,35%	49,60%

Rata-rata tingkat partisipasi penduduk bekerja di Kota Magelang adalah 47,5% dari jumlah penduduk. Sedangkan berdasarkan data penduduk Kota Magelang usia diatas 25 tahun memang didominasi lulusan SMA keatas dengan porsi yang cukup besar, yaitu (rata-rata) sebesar 61%.

Tabel 1.4.7 Tingkat Pendidikan Penduduk Kota Magelang

Kelompok Pendidikan	2017	2018	2019	2020
Tidak/Belum Tamat SD	1.794	1.662	1.559	1.393
Tamat SD	16.270	15.637	15.223	14.353
SMP	13.633	13.418	13.371	13.003
SMA	33.317	33.470	33.900	33.693
D1, D2	428	427	421	427
D3, D4	3.956	3.950	4.029	4.020
S1, S2, S3	12.045	12.188	12.545	12.520
<b>Jumlah</b>	<b>83.460</b>	<b>82.770</b>	<b>83.067</b>	<b>81.429</b>

Hal tersebut menunjukkan bahwa **tingkat pendidikan penduduk Kota Magelang sudah baik.** Kondisi Pendidikan yang membaik dari tahun ke tahun akan memperbesar kesempatan atau peluang para tenaga kerja lulusan yang kompeten untuk masuk ke pasar kerja. Semakin tinggi jenjang pendidikan yang ditempuh oleh para tenaga kerja, maka peluang untuk bersaing dengan tenaga kerja lain akan semakin terbuka lebar.

c. Makro Ekonomi

1. Pertumbuhan Ekonomi

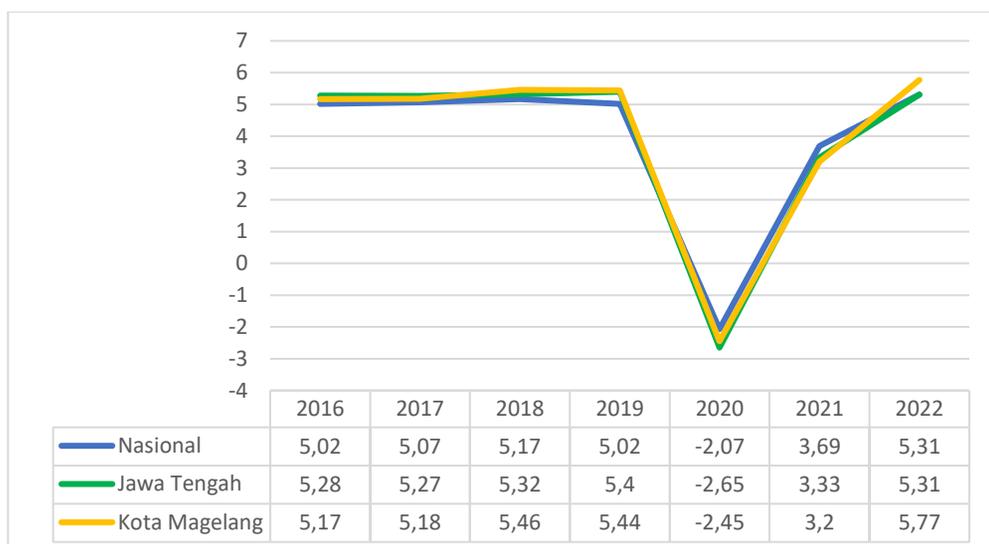
Pasca pandemi covid 19, ekonomi Indonesia pada tahun 2022 mengalami pemulihan cukup kuat di tengah tren perlambatan ekonomi global. Secara keseluruhan, ekonomi Indonesia mampu tumbuh sebesar 5,31% pada tahun 2022. Pemulihan mobilitas dan pariwisata, terjaganya daya beli masyarakat, aktivitas produksi yang ekspansif, serta konsolidasi kebijakan fiskal dan moneter yang kuat selama tahun 2022, menjadi faktor pendorong bagi pertumbuhan ekonomi Indonesia.

Dari sisi lapangan usaha, pertumbuhan ekonomi didorong oleh pertumbuhan positif dari seluruh sektor pada tahun 2022, didorong oleh pertumbuhan tinggi beberapa sektor yang mampu mencapai dua digit, yaitu transportasi dan pergudangan serta akomodasi dan makan minum. Capaian ini utamanya didorong oleh penyelenggaraan berbagai acara berskala internasional di Indonesia (MotoGP, KTT G20, World Conference on Creative Economy, International E-Sport Federation World E-Sport Championship, World Super Bike); pembukaan perjalanan di negara sumber wisatawan mancanegara; serta pelaksanaan libur dan cuti bersama yang mampu meningkatkan perjalanan wisatawan mancanegara dan aktivitas pariwisata domestik.

Pada level provinsi Jawa Tengah, pemulihan ekonomi juga menunjukkan tren penguatan. Pada tahun 2021 mampu menjaga pertumbuhan yang positif sebesar 3,3 persen, dan kembali tumbuh lebih tinggi pada tahun 2022 sebesar 5,31%, sama dengan capaian pertumbuhan ekonomi nasional. Lapangan usaha yang mengalami pertumbuhan signifikan dalam mendukung perekonomian Jawa Tengah tumbuh positif di tahun 2022 meliputi Transportasi dan Pergudangan sebesar 73,03 persen; Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum sebesar 16,99 persen dan Jasa Lainnya sebesar 11,79 persen.

Perekonomian Kota Magelang tidak bisa terlepas dari kondisi perekonomian Provinsi Jawa Tengah dan nasional. Selama kurun waktu sebelum pandemi sampai dengan tahun 2019, kinerja perekonomian Kota Magelang konstan pada kisaran 5%, relative sama dengan pertumbuhan ekonomi Provinsi Jawa Tengah, bahkan melebihi pertumbuhan ekonomi nasional. Setelah mengalami kontraksi sebesar -2,45% pada tahun 2020 akibat pandemi, ekonomi Kota Magelang mampu tumbuh 3,2% pada tahun 2021, dan kembali meningkat 5,77% pada tahun 2022.

Tabel 1.4.8 Grafik Pertumbuhan Ekonomi Indonesia, Jawa Tengah dan Kota Magelang, 2016-2022



Sumber: BPS, 2023

Berdasarkan data diatas, pertumbuhan ekonomi Kota Magelang pada tahun 2022 ini lebih tinggi daripada capaian pertumbuhan ekonomi Provinsi Jawa Tengah sebesar 5,31, bahkan juga melebihi pertumbuhan ekonomi nasional yang juga mencapai 5,31%. Capaian pertumbuhan ekonomi Kota Magelang pada tahun 2022 bahkan lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi sebelum terjadinya pandemi dari tahun 2016 sampai tahun 2019.

## 2. Lapangan Usaha/Struktur Ekonomi

Selama 5 tahun terakhir (2018-2022) struktur ekonomi Kota Magelang didominasi oleh 4 sub sektor lapangan usaha, antara lain: konstruksi, industri pengolahan, perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor, dan administrasi pemerintahan, pertahanan dan jaminan sosial wajib. Peranan terbesar pembentukan PDRB Kota Magelang pada tahun 2022 disuport oleh lapangan usaha konstruksi sebesar 16,77%, diikuti oleh lapangan usaha industri pengolahan dengan kontribusi sebesar 16,44%, disusul oleh lapangan usaha perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor sebesar 14,05%. Selanjutnya lapangan usaha administrasi pemerintahan, pertahanan dan jaminan sosial wajib dengan kontribusi sebesar 10,28%.

Tabel 1.4.9 Distribusi Persentase PDRB Kota Magelang ADHK tahun 2018-2022

Lapangan Usaha/Industry	2018	2019	2020	2021*	2022**
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
A Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan/ Agriculture, Forestry and Fishery	1,80	1,81	1,86	1,81	1,71
B Pertambangan dan Penggalian/Mining and Quarrying	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C Industri Pengolahan/Manufacturing	15,82	15,62	16,13	16,60	16,44
D Pengadaan Listrik dan Gas/Electricity and Gas	0,30	0,29	0,30	0,31	0,29
E Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang/Water supply, Sewerage, Waste Management and Remediation Activities	0,12	0,12	0,13	0,12	0,11
F Konstruksi/Construction	16,79	16,76	16,68	16,86	16,55
G Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor/Wholesale and Retail Trade, Cars and Motorcycles Repair	14,40	14,51	14,31	14,53	14,05
H Transportasi dan Pergudangan/ Transportation and Storage	6,66	6,84	5,20	5,24	7,56
I Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum/ Accommodation and Food Service Activities	5,93	6,07	5,58	5,64	6,20
J Informasi dan Komunikasi/ Information and Communication	5,25	5,30	6,29	6,20	5,78
K Jasa Keuangan dan Asuransi/ Financial and Insurance Activities	5,15	5,06	5,19	5,17	5,09
L Real Estat/Real Estate Activities	3,20	3,13	3,17	3,10	2,99
M,N Jasa Perusahaan/ Business Activities	0,37	0,39	0,38	0,37	0,36
O Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib/Public Administration and Defence; Compulsory Social Security	11,38	11,11	11,22	10,87	10,28
P Jasa Pendidikan/Education	7,84	7,95	8,22	8,07	7,46
Q Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial/Human Health and Social Work Activities	2,88	2,90	3,28	3,16	2,96
R,S,T,U Jasa lainnya/Other Services Activities	2,10	2,15	2,04	1,97	2,15
<b>Produk Domestik Regional Bruto/ Gross Regional Domestic Product</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Sumber: BPS, 2023

## 3. PDRB Pengeluaran

Pengeluaran konsumsi rumah tangga menjadi penopang dan penggerak utama bagi perekonomian Kota Magelang selama tahun pengamatan 2017-2021. Rata-rata, pengeluaran rumah tangga telah memberikan sumbangan pada PDRB sebesar 55%.

Sementara pengeluaran unit usaha yang ditunjukkan melalui kegiatan investasi (pembentuk produk tetap bruto) memberikan sumbangan pada PDRB sekitar 45% pada kurun waktu yang sama. Kedua hal ini mengindikasikan perekonomian Kota Magelang lebih ditopang dari kegiatan konsumsi rumah tangga dan investasi pelaku usaha.

Rata-rata pertumbuhan konsumsi rumah tangga sebelum pandemi mencapai 3-4% dengan trend meningkat. Namun pada tahun 2020 mengalami penurunan menjadi -0,35%, dan kembali meningkat pada tahun 2021 sebesar 1,54%. Sementara itu pertumbuhan pengeluaran pelaku usaha rata-rata mencapai 4-6% sebelum Covid-19, mengalami penurunan menjadi -5,3% pada 2020 dan kembali meningkat menjadi 4,4% pada 2021.

Tabel 1.4.10 PDRB Pengeluaran Kota Magelang (ADHK) dalam Juta Rupiah

Pengeluaran (ADHK)	2017	2018	2019	2020	2021
1 Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga	3.210.840,93	3.363.482,19	3.515.953,74	3.503.588,20	3.558.741,09
2 Pengeluaran Konsumsi LNPRT	66.317,52	71.540,04	78.371,22	77.940,22	78.896,04
3 Pengeluaran Konsumsi Pemerintah	946.073,31	975.158,65	1.008.884,20	986.127,84	990.852,20
4 Pembentukan Produk Tetap Bruto	2.718.446,34	2.921.113,44	3.055.040,77	2.891.107,82	3.019.429,50
5 Perubahan Inventori	61.524,35	64.672,89	64.698,08	120.897,51	92.014,12
6 Net Ekspor Barang dan Jasa	(1.182.670,45)	(1.257.344,46)	(1.252.608,50)	(1.267.607,18)	(1.226.038,26)
PDRB	5.820.532,00	6.138.622,75	6.470.339,51	6.312.054,41	6.513.894,69

Berbagai upaya telah dilaksanakan Pemerintah Kota Magelang untuk menjaga perilaku rumah tangga dalam melakukan kegiatan konsumsi, diantaranya adalah menjaga daya beli masyarakat (melalui pengendalian inflasi), menjaga ketersediaan pasokan barang yang dibutuhkan, serta hal lainnya. Disamping itu Pemerintah Kota Magelang juga telah melaksanakan berbagai upaya untuk menjaga iklim usaha yang kondusif seperti menjaga keamanan dan stabilitas serta mengeluarkan regulasi dan kebijakan yang pro investasi agar semakin meningkatkan daya tarik dan minat pelaku usaha untuk menanamkan usahanya di Kota Magelang.

#### d. Investasi Daerah

Berbagai upaya yang dilaksanakan Pemerintah Kota Magelang telah berhasil menarik minat investor menanamkan usahanya di Kota Magelang. Hal ini diindikasikan dari kegiatan investasi di Kota Magelang yang mengalami peningkatan dari tahun ke tahun.

Tabel 1.4.11 Perkembangan Investasi Sektoral Kota Magelang Tahun 2019 - 2021

Sektor	2019			2020			2021			2022		
	Jumlah Pelaku Usaha	Nilai Investasi PMA & PMDN (Juta Rupiah)	Jumlah Tenaga Kerja	Jumlah Pelaku Usaha	Nilai Investasi PMA & PMDN (Juta Rupiah)	Jumlah Tenaga Kerja	Jumlah Pelaku Usaha	Nilai Investasi PMA & PMDN (Juta Rupiah)	Jumlah Tenaga Kerja	Jumlah Pelaku Usaha	Nilai Investasi PMA & PMDN (Juta Rupiah)	Jumlah Tenaga Kerja
Pertanian	25	4.640	22	58	7.897	82	98	8.718	152	138	14.229	238
Pertambangan dan energi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industri Pengolahan	396	71.667	970	658	95.139	1.679	915	113.335	2.573	2.804	417.190	7.024
Listrik, Gas, Air Bersih	7	585	12	7	585	12	7	585	12	8	595	14
Bangunan	31	156.009	226	32	157.569	230	41	179.564	340	84	266.120	639
Perdagangan, Hotel dan Restora	2.769	1.236.084	4.511	3.037	1.334.350	2.202	3.423	1.432.858	6.755	4.844	1.494.821	9.960
Pengangkutan dan Komunikasi	5	1.902	231	7	9.287	233	11	13.590	263	44	50.463	446
Keuangan, Persewaan	36	68.553	188	38	237.758	203	39	246.454	234	97	294.899	687
Jasa-jasa lainnya	595	231.813	2.344	692	308.477	3.206	827	736.775	4.236	1.218	842.520	5.881
<b>Jumlah</b>	<b>3.864</b>	<b>1.771.253</b>	<b>8.504</b>	<b>4.529</b>	<b>2.151.062</b>	<b>7.847</b>	<b>5.361</b>	<b>2.731.879</b>	<b>14.565</b>	<b>9.237</b>	<b>3.380.837</b>	<b>24.889</b>

Secara umum arah investasi di Kota Magelang cukup konsisten, yaitu sektor perdagangan, hotel dan restoran yang banyak diminati investor. Nilai investasi di sektor ini memberikan realisasi investasi terbanyak yaitu sebesar 1,4 triliun. Sektor ini juga yang menunjukkan adanya peningkatan jumlah pelaku usaha sebesar 4.844 dan serapan tenaga kerja sebanyak 9.960 pada 2022.

Pola investasi di Kota Magelang menunjukkan bahwa sektor perdagangan dan akomodasi serta makanan minuman merupakan sektor yang diminati investor baik domestik maupun asing. Hal ini tentu memberikan sinyal bahwa pada sektor tersebut terdapat banyak potensi yang memberikan keuntungan ekonomi bagi investor. Namun demikian, agar terjadi keseimbangan dalam pelaksanaan kegiatan bisnis di Kota Magelang, diperlukan upaya untuk mendorong investasi di sektor lain agar semakin meningkat keterkaitan antar sektor di Kota Magelang yang pada akhirnya mampu meningkatkan nilai tambah secara ekonomi.

Sektor lain yang menarik perhatian investor adalah sektor keuangan, sektor jasa lainnya (namun pada bagian ini tidak dijelaskan jasa apa saja yang termasuk didalamnya), dan sektor konstruksi, dimana ketiga sektor ini memiliki nilai investasi yang relatif besar, namun hanya mampu menyerap tenaga kerja yang lebih sedikit. Besar kemungkinan bahwa investasi pada ketiga sektor ini lebih bersifat padat modal sehingga kemampuannya dalam menyerap tenaga kerja relatif lebih sedikit.

Lain halnya dengan industri pengolahan, sektor ini nampaknya memberikan dampak yang besar dalam menyerap tenaga kerja meskipun nilai investasi relatif lebih kecil jika dibandingkan dengan sektor lainnya. Hal ini mengindikasikan bahwa investasi pada sektor industri lebih banyak yang bersifat padat karya sehingga mampu menyerap tenaga kerja yang relatif lebih tinggi. Sebaliknya, sektor konstruksi memiliki pola yang hampir sama dengan investasi pada sektor keuangan dimana nilai investasi yang relatif besar hanya mampu menyerap tenaga kerja yang lebih sedikit. Besar kemungkinan bahwa investasi pada kedua sektor ini lebih bersifat padat modal sehingga kemampuannya dalam menyerap tenaga kerja relatif lebih sedikit.

#### e. Dukungan Perbankan

Perbankan menjadi salah satu pilar dalam perekonomian Kota Magelang. Keberadaan investasi perbankan atau lembaga keuangan lainnya merupakan salah satu komponen pembentukan modal tetap (*fixed capital formation*) dan menjadi pendorong pertumbuhan ekonomi di Kota Magelang, selain swasta.

Diketahui, jumlah perbankan atau lembaga keuangan lainnya di Kota Magelang pada tahun 2022 relatif konstan dari tahun sebelumnya, yakni Perbankan milik Negara (BUMN) sebanyak 4 buah, milik Pemerintah Daerah (BUMD) sebanyak 2 buah, dan milik Swasta sebanyak 23 buah. Sedangkan Lembaga Keuangan Non Perbankan berjumlah 17 buah.

Dalam menjalankan fungsinya sebagai *financial intermediary*, perbankan merupakan fasilitator untuk menjembatani mereka yang kelebihan dana (*surplus of funds*) dan mereka yang kekurangan atau membutuhkan dana (*lack of funds*). Dengan menggunakan produk simpanan, perbankan mampu mengumpulkan dana dari masyarakat. Sementara melalui produk pinjaman, perbankan mampu untuk menyalurkan dana simpanan kepada mereka yang membutuhkan.

Tabel 1.4.12 Nilai Simpanan dan Pinjaman Berdasarkan Produk Perbankan Kota Magelang

Produk Simpanan	2017	2018	2019	2020	2021
Giro	899.990	828.798	902.822	1.222.163	1.247.449
Simpanan Berjangka	2.375.616	2.354.525	2.531.372	2.344.865	2.168.457
Tabungan	3.200.441	3.676.073	3.976.686	4.434.985	4.903.227
Produk Pinjaman	2017	2018	2019	2020	2021
Modal Kerja	1.360.922	1.415.491	1.295.483	1.362.577	1.265.406
Investasi	435.561	411.995	451.021	385.284	393.120
Konsumsi	1.058.718	1.140.231	1.177.024	1.107.187	1.164.500

Dana pihak ketiga (simpanan) di perbankan di Kota Magelang mengalami tren peningkatan sejak 2017. Pada 2017 jumlah simpanan mencapai Rp 6,47 triliun dan meningkat menjadi Rp 8,31 triliun pada 2021 serta menunjukkan bahwa

Covid-19 tidak memberikan perubahan pola masyarakat dalam menyimpan uangnya di perbankan.

Sementara itu, jumlah pinjaman yang berhasil disalurkan perbankan di Kota Magelang sejak 2017 memiliki kecenderungan menurun. Tercatat sejumlah Rp 2,85 triliun disalurkan dalam bentuk pinjaman dan bergerak turun menjadi Rp 2,82 triliun pada 2021. Dalam ketentuannya Bank Indonesia menentukan rasio antara pinjaman dan simpanan atau biasa disebut loan to deposit ratio (LDR) untuk perbankan yang sehat adalah sebesar 78-92%. Akan tetapi rasio pinjaman dan simpanan pada perbankan di Kota Magelang rata-rata mencapai sekitar 40% pertahun selama 2017-2021. Dengan demikian, diperlukan upaya untuk meningkatkan LDR agar fungsi sebagai lembaga financial intermediary lebih optimal dan memberikan manfaat bagi kegiatan ekonomi secara keseluruhan.

Sementara itu rincian dari simpanan dan pinjaman berdasarkan pada produk perbankan. Simpanan pada perbankan Kota Magelang selama 2017-2021 lebih banyak berbentuk simpanan berjangka dan tabungan. Tren simpanan dana dari dua produk ini meningkat sejak 2017 dan saat ini telah mencapai Rp 2,1 triliun dan Rp 4,9 triliun untuk simpanan berjangka dan tabungan. Hal ini memperlihatkan bahwa Covid-19 tidak mempengaruhi masyarakat Kota Magelang dalam menyimpan dananya di perbankan.

Namun demikian, terjadi perubahan perilaku nasabah dilihat dari adanya penurunan pada simpanan dana di simpanan berjangka, dan meningkat pada tabungan. Preferensi bentuk simpanan dana nasabah ke bentuk tabungan ini menunjukkan kecenderungan kebutuhan fleksibilitas penggunaan dana termasuk penarikan dana oleh masyarakat Kota Magelang.

Pinjaman juga memiliki pola tertentu, di mana tren penurunan jumlah pinjaman secara keseluruhan mengalami tren penurunan sejak 2017. Namun jika dilihat dari produk pinjaman, kredit modal kerja dan kredit konsumsi memberikan sumbangan relatif besar pada jumlah kredit yang disalurkan. Kredit investasi memiliki nilai yang relatif kecil dengan tren menurun dapat diindikasikan kegiatan investasi di Kota Magelang yang didanai dari dana perbankan belum banyak dimanfaatkan. Sedangkan kredit modal kerja selama setelah masa Covid-19 jumlahnya mengalami penurunan, dari Rp 1,36 triliun pada 2020 menjadi Rp 1,26 triliun pada 2021.

Hal sebaliknya terjadi pada kredit konsumtif dimana jumlah yang disalurkan memiliki tren peningkatan, dan mengalami peningkatan cukup drastis selama masa pandemi. Tahun 2020 kredit konsumtif yang disalurkan senilai Rp 1,1 triliun meningkat menjadi Rp 1,16 triliun pada 2021. Kebutuhan pendanaan untuk kegiatan konsumsi masyarakat diindikasikan meningkat selama Covid-19.

Peran perbankan yang cukup strategis dalam mendorong kegiatan ekonomi juga terlihat pada alokasi pinjaman di masing-masing sektor. Sektor perdagangan masih merupakan sektor yang menguntungkan untuk dibiayai termasuk oleh perbankan.

#### **f. Visi dan Misi Kota Magelang**

Visi Kota Magelang Tahun 2021-2026 adalah: “Magelang Maju, Sehat dan Bahagia”. Visi tersebut selain menggambarkan kondisi yang akan dicapai di akhir tahun rencana, juga menandai pencapaian kondisi yang harus dicapai dalam pembangunan jangka panjang Kota Magelang. Rumusan Visi Kota Magelang mengarah pada 2 (dua) dimensi pembangunan, yaitu pembangunan wilayah Kota Magelang dan pembangunan masyarakat Kota Magelang. Kota Magelang diarahkan untuk menjadi kota yang maju dan kota yang sehat. Sedangkan dalam membangun masyarakat Kota Magelang, diarahkan untuk menjadi masyarakat yang sehat dan masyarakat yang bahagia. Makna dari visi Kota Magelang 2021-2026 tertuang dalam sebagai berikut :

- 1) Magelang : Magelang adalah suatu wilayah dibawah administrasi pemerintah Kota Magelang, dengan luas wilayah ±18,54 k km<sup>2</sup> dan terdiri dari 3 Kecamatan dan 17 Kelurahan.
- 2) Maju : Kota Magelang yang maju dimaknai sebagai Kota yang berkembang serta didukung dengan ketersediaan infrastruktur yang dapat diakses oleh semua kelompok masyarakat. Sebagai kota yang maju, selain tampilan fisik selalu dijaga untuk lebih baik dari daerah lain, juga ditandai dengan kualitas pelayanan kepada masyarakat yang lebih baik. Tata kelola pemerintahan ditingkatkan dengan dukungan Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK). Sebagai Kota yang Maju maka iklim inovasi selalu ditingkatkan.
- 3) Sehat : Magelang kota sehat mengandung pengertian bahwa di setiap komponen kehidupan bermasyarakat baik sumber daya manusia, penyelenggaraan pemerintahan, maupun alam dan lingkungannya haruslah terawat, bersih, nyaman dan senantiasa berada dalam keadaan yang baik. Sebagai kota sehat, maka Kota Magelang diarahkan untuk memenuhi tatanan kota sehat. Semua sarana yang menopang keberlangsungan kegiatan perkotaan diarahkan untuk memenuhi syarat dan kaidah kesehatan. Sedangkan dalam membangun masyarakat yang sehat diartikan sebagai meningkatkan derajat kesehatan masyarakat, yang didukung dengan peran pemerintah dalam mendorong peningkatan kualitas sumber daya manusia termasuk didalamnya peningkatan akses terhadap pendidikan, terciptanya pola hidup masyarakat yang sehat, peningkatan pelayanan kesehatan masyarakat, pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak, serta lingkungan yang sehat. Faktor genetika juga mempengaruhi peningkatan derajat kesehatan masyarakat.
- 4) Bahagia : Masyarakat Kota Magelang yang bahagia mengandung makna keadaan masyarakat yang senang, tentram, damai, sentosa dan makmur lahir batin karena dapat terpenuhi kebutuhan dasar dan pelayanan dasarnya. Dalam mewujudkan masyarakat Kota Magelang yang bahagia ditempuh dengan pembentukan perilaku masyarakat yang berbudaya sehingga terwujud rasa saling menghormati dan berkurangnya konflik antar masyarakat. Selain itu, keberdayaan masyarakat harus ditingkatkan sebagai sarana peningkatan ekonomi masyarakat.

Berdasarkan Visi kota Magelang tersebut ditetapkan misi pembangunan kota Magelang sebagai berikut:

- 1) Meningkatkan masyarakat yang religius, berbudaya, beradab, toleran, berlandaskan IMTAQ.
- 2) Memenuhi kebutuhan pelayanan dasar masyarakat untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia.
- 3) Mewujudkan tata kelola pemerintahan yang baik dan inovatif.
- 4) Meningkatkan ekonomi masyarakat dengan peningkatan peran UMKM berbasis ekonomi kerakyatan.
- 5) Mewujudkan kota modern yang berdaya saing dengan peningkatan kualitas tata ruang dan infrastruktur.



## **BAB 2**

# **Aspek Pasar & Pemasaran**

## BAB II

### ASPEK PASAR DAN PEMASARAN

#### 2.1. ANALISA PERMINTAAN

Permintaan dalam industri pariwisata terdiri dari beberapa fasilitas atau produk yang berbeda bukan saja dalam hal sifat, akan tetapi juga manfaat dan kebutuhannya bagi wisatawan. Fasilitas dan produk yang dihasilkan oleh perusahaan yang berbeda, pastinya diperlukan oleh wisatawan yang berbeda, pada waktu yang berbeda-beda pula. Permintaan dalam industri pariwisata tidak hanya terbatas pada waktu yang diperlukan pada saat perjalanan wisata diperlukan, akan tetapi jauh sebelum melakukan perjalanan, permintaan itu sudah mengemuka seperti informasi tentang daerah tujuan wisata, hotel tempat untuk menginap, transportasi yang akan digunakan, tempat-tempat yang akan dikunjungi dan berapa banyak uang yang harus dibawa.

Faktor yang memengaruhi permintaan pariwisata berdasarkan hasil penelitian terhadap pengunjung TKL dari berbagai kelompok usia, diperoleh hasil sebagai berikut:

1. Faktor yang paling memengaruhi tingkat kunjungan ke TKL antara lain biaya perjalanan menuju objek wisata TKL Ecopark, jarak, dan serta pengalaman berkunjung.
2. Faktor lain yang juga menentukan tingkat kunjungan namun tidak secara signifikan adalah biaya perjalanan ke objek wisata lain, pendapatan individu, jarak, dan umur pengunjung.

Dengan demikian, untuk meningkatkan kunjungan wisatawan ke TKL, diperlukan beberapa pengembangan di TKL, yaitu:

1. Pengembangan dan penganekaragaman daya tarik wisata agar pengunjung yang telah berkunjung bersedia untuk datang kembali.
2. Kemudahan akses menuju ke objek wisata sehingga dapat menekan biaya perjalanan menuju TKL.

#### 2.2. ANALISA PASAR DOMESTIK DAN GLOBAL

##### 1. Perkembangan Kunjungan Wisatawan Domestik Dan Asing Ke Kota Magelang

Daya tarik wisata di Kota Magelang terdiri dari wisata alam, wisata budaya, wisata pendidikan, wisata ziarah/religius dan wisata buatan. Terdapat beberapa destinasi wisata unggulan di Kota Magelang, antara lain :

- a. TKL Ecopark;
- b. Kebun Raya Gunung Tidar;
- c. Borobudur International Golf;
- d. Museum OHD;
- e. Museum BPK RI;
- f. Museum Diponegoro;
- g. Museum Sudirman;
- h. Museum Bumiputera;
- i. Museum Abdul Jalil Akmil;
- j. Desa Wisata Tidar Campur;
- k. Desa Wisata Tidar Dudan;
- l. Kebun Bibit Senopati;
- m. Kampung Budaya Mantyasih.

Jumlah kunjungan wisatawan di Kota Magelang sebagian besar didominasi oleh kunjungan ke TKL Ecopark dan Kebun Raya Gunung Tidar. Data jumlah kunjungan wisata Kota Magelang selama 5 tahun terakhir adalah sebagai berikut :

Tabel 2.2.1 Jumlah Kunjungan Wisata Kota Magelang

No.	Jenis Wisatawan	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Nusantara (orang)	802.930	837.713	315.266	196.977	721.893
2.	Mancanegara (orang)	4.319	6.391	3.716	5	93

Sumber : datago.magelangkota.go.id

Berdasarkan data tersebut diatas, dapat dilihat bahwa pangsa pasar pariwisata Kota Magelang didominasi oleh wisatawan nusantara (domestik). Sebelum pandemi, kunjungan wisatawan domestik pada tahun 2019 meningkat sebesar 4,33% dari tahun sebelumnya. Namun demikian, pada saat pandemi tahun 2020 dan mulai diberlakukannya Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) terjadi penurunan sebesar -62,37%, dan kembali mengalami penurunan sebesar -37,52% pada tahun 2021. Setelah dilakukan pencabutan PPKM, kunjungan wisatawan domestik Kota Magelang mengalami lonjakan sangat tinggi sebesar 266,49%. Hal tersebut menunjukkan bahwa destinasi pariwisata di Kota Magelang masih menarik bagi wisatawan.

## 2. Perkembangan Kunjungan Wisatawan Domestik Dan Asing Ke TKL Ecopark

Sebagai destinasi wisata unggulan Kota Magelang, data jumlah kunjungan wisata TKL Ecopark selama 5 tahun terakhir adalah sebagai berikut :

Tabel 2.2.2 Jumlah Kunjungan Wisata TKL Ecopark

No.	Jenis Wisatawan	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Nusantara (orang)	600.101	613.133	170.455	144.759	355.175

Sumber : datago.magelangkota.go.id

Berdasarkan data tersebut diatas, dapat dilihat bahwa kunjungan wisatawan domestik sebelum pandemi pada tahun 2019 meningkat sebesar 2,17% dari tahun sebelumnya. Namun demikian, pada saat pandemi tahun 2020 dan mulai diberlakukannya Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) terjadi penurunan yang drastis sebesar -68,94%, dan penurunan sebesar -15,07% pada tahun 2021.

Berbagai upaya transformasi yang dilakukan TKL Ecopark dan setelah dilakukan pencabutan PPKM, kunjungan wisatawan domestik ke TKL Ecopark mengalami kenaikan yang sangat tinggi sebesar 52,53%.

## 3. Target/Proyeksi Peningkatan Kunjungan Wisatawan Di TKL Ecopark

Dominasi wisatawan di TKL Ecopark sebagian besar berasal dari wisatawan domestik. Hal ini dikarenakan beberapa potensi yang mampu menarik wisatawan mancanegara memang belum dikemas dan dipromosikan secara optimal, antara lain seperti keberadaan jenis-jenis tumbuhan yang terdapat di relief Candi Borobudur dan hanya ada di TKL Ecopark, merupakan salah satu daya tarik yang dapat menarik wisatawan mancanegara.

Kedepan, TKL Ecopark memang diharapkan mampu bertransformasi menjadi “Exciting Eco-Friendly Park”, dan dalam 3 tahun mendatang dengan adanya beberapa rencana pengembangan, peningkatan kunjungan wisatawan domestik dan asing dapat diproyeksikan sebagai berikut :

Proyeksi penambahan kunjungan wisatawan							
<b>1. Cullinary Park</b>				Kapasitas		Estimasi	
a.	Pengunjung	-	Main resto	204	org/hari	59.568	org/tahun
		-	Cafe	267	org/hari	77.964	org/tahun
						137.532	org/tahun
<b>2. Wavepool</b>				Kapasitas		Estimasi	
a.	Pengunjung	-	Wavepool	255	org/hari	74.460	org/tahun
<b>3. Glamping dan Executive Guest House</b>				Kapasitas		Estimasi	
a.	Pengunjung	-	Glamping	16	unit	2.920	unit/tahun
		-	Exe Guest House	5	unit	913	unit/tahun
						7.665	org/tahun
<b>4. Mall dan Hotel</b>				Kapasitas		Estimasi	
a.	Pengunjung	-	Mall	800	org/hari	175.200	org/tahun
		-	Hotel	130	kamar/th	23.725	kamar/th
						222.650	org/tahun
<b>Target penambahan kunjungan wisatawan</b>						<b>442.307</b>	<b>org/tahun</b>
<b>Target penambahan kunjungan wisatawan baru</b>						<b>265.384</b>	<b>org/tahun</b>
<b>Target kunjungan wisata tahun 2023</b>						<b>499.890</b>	<b>org/tahun</b>
<b>Target kunjungan wisata setelah ada penambahan gagasan baru</b>						<b>765.274</b>	<b>org/tahun</b>

### 2.3. ANALISA PEMASARAN

Berdasarkan analisis SWOT (*strength, weakness, opportunity, threat*), diperoleh hasil sebagai berikut:

Tabel 2.3 Analisa SWOT Permintaan TKL Ecopark

No	Faktor	Skor
<b>Aspek Strength</b>		<b>1,67</b>
1	Wisata yang bersifat langka	0,30
2	Kemudahan aksesibilitas	0,37
3	Memberikan nilai ilmu pengetahuan alam	0,35
4	Fasilitas untuk berbelanja yang mendukung	0,29
5	Sumberdaya yang menimbulkan rasa senang, nyaman, bersih dan indah	0,36
<b>Aspek Weakness</b>		<b>1,33</b>
1	Kegiatan promosi wisata yang kurang	0,26
2	Kurangnya event	0,27
3	Jam pelayanan yang kurang	0,21
4	Kurangnya SDM	0,20
5	Kegiatan city tour alam yang kurang	0,39
<b>Aspek Opportunity</b>		<b>0,93</b>
1	Mempunyai potensi pasar dalam dan luar negeri	0,16
2	Pengelolaan dan pelayanan yang baik	0,15
3	Dukungan pemerintah bentuk anggaran	0,21
4	Fasilitas wisata yang memadai	0,18
5	Memberikan motivasi pada daerah untuk menggali potensi wisata di daerah	0,23
<b>Aspek Threat</b>		<b>1,21</b>
1	Trend wisata lain yang lebih menarik dibanding dengan wisata alam	0,29
2	Sistem pengawasan pengunjung manual	0,29
3	Pengelolaan objek wisata belum memadai	0,18
4	Kurang kerjasama kemitraan dengan pihak-pihak terkait	0,24
5	Kurangnya dukungan pemerintah dalam menempatkan sumberdaya pengelola	0,21

Strategi yang dapat diterapkan adalah menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang jangka panjang dengan strategi diversifikasi (produk/pasar), sebagai berikut :

1. Melakukan strategi diversifikasi konsentrik, dengan cara membangun usaha baru yang masih berkaitan dengan usaha wisata alam TKL Ecopark, misalnya menyediakan tempat *stay* yang alami bagi pengunjung, antara lain *glamping*, *guesthouse* yang bertema alam.
2. Melakukan strategi diversifikasi horizontal, dengan cara menambah produk usaha lain yang tidak berkaitan langsung dengan usaha utama TKL Ecopark, misalnya menyediakan tempat kuliner yang bisa menjadi tujuan wisatawan, usaha cucian mobil, potong rambut/ barbershop.
3. Melakukan strategi usaha patungan dengan melihat *strength* perusahaan serta mempertimbangkan *weakness* perusahaan, misalnya kerjasama dengan investor yang mampu mengembangkan TKL Ecopark, kerjasama dengan *travel agent*, mulai dari perencanaan akomodasi, transportasi, sampai dengan penginapan yang sesuai dengan selera pengunjung.

Sementara strategi pemasaran yang dapat dilakukan TKL adalah melakukan promosi dengan lebih gencar lagi sehingga wisatawan dapat mengetahui informasi mengenai keberadaan TKL Ecopark, dan melakukan kerjasama dengan berbagai instansi terkait dan investor yang dapat membantu perkembangan wisata alam TKL Ecopark.

#### 2.4. ANALISA PESAING ATAU PEMAIN YANG BERGERAK DI SEKTOR YANG SAMA

Dengan jarak 30 menit dari Candi Borobudur, TKL Ecopark dapat menjadi *additional destination* atau *side destination* bagi wisatawan Candi Borobudur. Terlebih sesuai dengan Perpres Nomor 79 Tahun 2019, Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Borobudur ditetapkan sebagai destinasi wisata super prioritas.

Disamping itu, TKL Ecopark letaknya sangat strategis, berada di simpul pariwisata unggulan di Jawa Tengah dan DIY. Beberapa destinasi wisata di sekitar TKL Ecopark diantaranya: Gunung Tidar, Ketep Pas, Bukit Rhema, Puntuk Setumbu, dan Nepal Van Java.

##### 1. Candi Borobudur

Value	Destinasi wisata super prioritas
Keunggulan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Merupakan salah satu dari 7 keajaiban dunia</li> <li>2. Merupakan warisan budaya dunia yang telah ditetapkan oleh UNESCO</li> </ol>
Jarak dengan TKL Ecopark	19,1 km
Waktu tempuh dari TKL Ecopark	30 menit
Jumlah Pengunjung (2022)	1.443.286 (Domestik) 53.936 (Mancanegara)



Gambar 2.4.1 Candi Borobudur

## 2. Kebun Raya Gunung Tidar

Value	Pemandangan indah, berupa gunung
Keunggulan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Merupakan kawasan konservasi yang memiliki keanekaragaman tumbuhan (hutan alami)</li><li>2. Merupakan destinasi wisata religi dimana terdapat petilasan Syech Subakir</li></ol>
Jarak dengan TKL Ecopark	3,6 km
Waktu tempuh dari TKL Ecopark	11 menit
Jumlah Pengunjung (2022)	286.415 (Domestik)



Gambar 2.4.2 Kebun Raya Gunung Tidar

## 3. Ketep Pass

Value	Pemandangan indah, berupa gunung dan pegunungan
Keunggulan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Pemandangan 5 gunung dan 5 pegunungan</li><li>2. Terdapat fasilitas seperti bioskop mini, museum, gedung panjang, dan teropong</li></ol>
Jarak dengan TKL Ecopark	27,6 km
Waktu tempuh dari TKL Ecopark	47 menit
Jumlah Pengunjung (2022)	207.299 (Domestik) 156 (Mancanegara)



Gambar 2.4.3 Ketep Pass

#### 4. Bukit Rhema

Value	Pemandangan gunung di atas bangunan gereja unik
Keunggulan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bangunan gereja ayam, pemandangan 4 gunung dan sunrise</li> <li>2. Menyediakan museum, rumah ibadah, dan café dengan hidangan singkong segar goreng dari perkebunan penduduk setempat</li> </ol>
Jarak dengan TKL Ecopark	22,3 km
Waktu tempuh dari TKL Ecopark	45 menit
Jumlah Pengunjung (2022)	64.499 (Domestik) 2.712 (Mancanegara)



Gambar 2.4.4 Gereja Ayam dan Bukit Rhema

#### 5. Punthuk Setumbu

Value	Pemandangan gunung dan Candi Borobudur
Keunggulan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pemandangan 4 gunung dan Candi Borobudur</li> <li>2. Diklaim sebagai spot sunrise terbaik di Magelang</li> </ol>
Jarak dengan TKL Ecopark	22,4 km
Waktu tempuh dari TKL Ecopark	43 menit
Jumlah Pengunjung (2022)	14.287 (Domestik) 738 (Mancanegara)



Gambar 2.4.5 Punthuk Setumbu

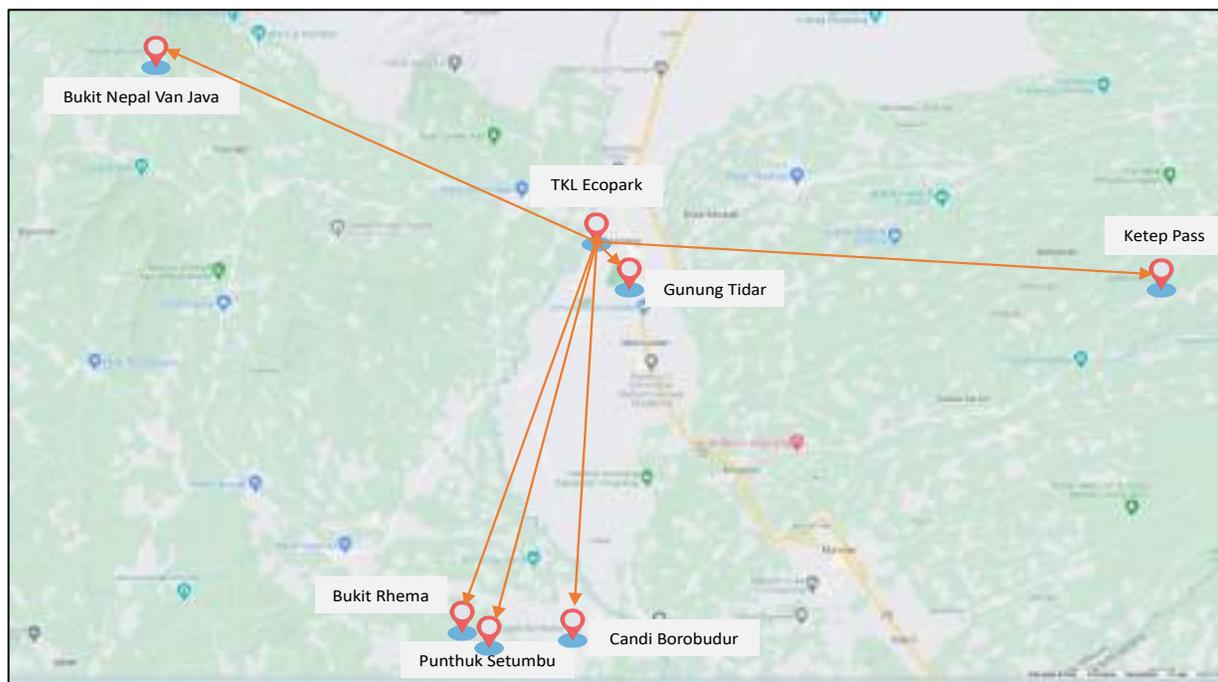
## 6. Nepal Van Java

Value	Desa Wisata di Lereng Gunung Sumbing
Keunggulan	Pemukiman warga yang bertingkat-tingkat seperti di Nepal lereng gunung Himalaya
Jarak dengan TKL Ecopark	16,9 km
Waktu tempuh dari TKL Ecopark	35 menit
Jumlah Pengunjung (2022)	46.470 (Domestik) 38 (Mancanegara)



Gambar 2.4.6 Nepal Van Java

Keenam destinasi *wisata* tersebut diatas, dengan keunggulan dan keunikan masing2, dapat saling melengkapi dan mempunyai potensi mendatangkan lebih banyak wisatawan jika dijadikan dalam suatu paket wisata.



Gambar 2.4.7 Posisi TKL Ecopark Terhadap Destinasi Wisata Unggulan Lainnya

Dengan banyaknya destinasi unggulan di sekitar TKL memungkinkan untuk membuat beberapa opsi paket perjalanan wisata Tematik. Tema tersebut diantaranya : tema alam, tema sejarah, tema budaya, tema pendidikan, dan lain-lain dengan TKL Ecopark sebagai sentralnya.



## **BAB 3**

# **Aspek Legalitas & Komitmen Project Owner**

## BAB III

### ASPEK LEGALITAS DAN KOMITMEN *PROJECT OWNER*

#### 3.1 LEGALITAS KAWASAN

Berdasarkan Informasi Rencana Kota (IRK) Nomor 650/249/210 Tertanggal 10 Maret 2023 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Magelang, diketahui bahwa TKL Ecopark berada pada lahan dengan status sebagai berikut :

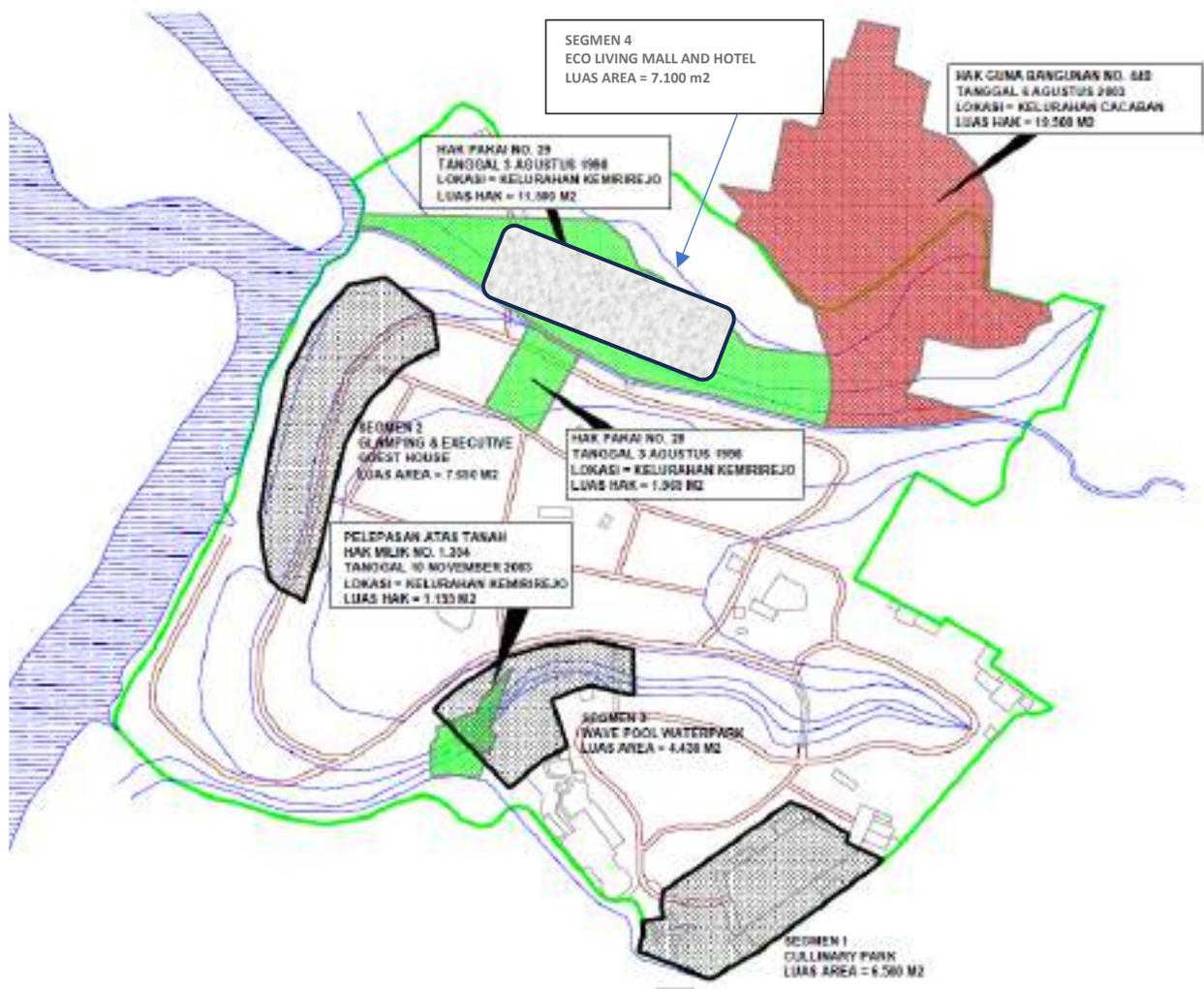
1. 19.500 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Tanah HGB No. 00440/Cacaban a.n. Perusahaan Daerah Obyek Wisata Taman Kyai Langgeng, berkedudukan di Magelang, berlaku s/d 27 Juli 2033;
2. 1.155 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Tanah HGB No. 00458/Cacaban a.n. PD Obyek Wisata Taman Kyai Langgeng, Berkedudukan di Magelang, berlaku s/d 15 Januari 2024;
3. ± 132.907 m<sup>2</sup> belum bersertifikat.

Atas lahan seluas total ± 153.562 m<sup>2</sup> diatas, telah disetujui sesuai IRK tersebut diatas peruntukan pemanfaatan ruang sebagai berikut :

1. Kawasan Pariwisata seluas ± 139.129 m<sup>2</sup> (± 90,6%),
2. Kawasan Perumahan seluas ± 14.433 m<sup>2</sup> (± 9,4%)

Selain itu, terdapat 2 sertifikat berstatus Hak Pakai di kawasan tersebut, sebagai berikut:

1. 1.565 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 28/Kemirirejo a.n. Pemerintah kotamadya Daerah Tingkat II Magelang, Berkedudukan di Magelang.
2. 11.550 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 29/Kemirirejo a.n. Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Magelang, Berkedudukan di Magelang



Gambar 3.1.1 Status Lahan TKL Ecopark

Adapun persyaratan atas kegiatan pemanfaatan ruang sesuai IRK Nomor 650/249/210 adalah sebagai berikut :

1. Kawasan Pariwisata :
  - a. Diizinkan Pemanfaatan Ruang berupa kegiatan Pariwisata dan kegiatan pendukungnya;
  - b. Diizinkan Pemanfaatan Ruang berupa penyediaan prasarana dan sarana penunjang yang mendukung kawasan Pariwisata;
  - c. Kawasan Pariwisata yang ditetapkan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) diarahkan untuk mengutamakan dan mempertahankan fungsi RTH;
  - d. Diizinkan secara terbatas dan/atau bersyarat ruang bagi kegiatan sektor informal;
  - e. Diizinkan Pemanfaatan Ruang untuk RTH;
  - f. Diizinkan secara terbatas Pemanfaatan Ruang Ruang Terbuka Non Hujau (RTNH);
  - g. Pemanfaatan Ruang kawasan Pariwisata mempertimbangkan karakteristik ancaman bencana dan pengembangan teknologi/rekayasa teknologi yang adaptif terhadap bencana.
2. Kawasan Perumahan :
  - a. Diizinkan Pemanfaatan Ruang untuk RTH publik dan privat;
  - b. Diizinkan secara terbatas Pemanfaatan Ruang RTNH;
  - c. Diizinkan secara terbatas dan/atau bersyarat Pemanfaatan Ruang berupa kegiatan perdagangan dan jasa;
  - d. Diizinkan secara terbatas dan/atau bersyarat ruang bagi kegiatan sektor informal;
  - e. Diizinkan secara terbatas dan/atau bersyarat Pemanfaatan Ruang bagi kegiatan pertanian, perkampungan organik, peternakan, dan perikanan

#### **Kedudukan TKL Ecopark dalam Perda RTRW Kota Magelang**

Pasal 73 Ayat (1)	Penetapan kawasan strategis kota dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi, meliputi : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. kawasan Gelanggang Olahraga Samapta;</li> <li>b. kawasan Kebonpolo;</li> <li>c. kawasan Sukarno-Hatta;</li> <li>d. kawasan Taman Kyai Langgeng;</li> <li>e. kawasan Sentra Perekonomian Lembah Tidar;</li> <li>f. kawasan sekitar Alun-alun; dan</li> <li>g. kawasan Sidotopo</li> </ol>
Pasal 49 Ayat (3)	Rincian mengenai pemenuhan RTH publik Kota Magelang, meliputi : <ol style="list-style-type: none"> <li>b. RTH Taman berupa Pariwisata Taman Kyai Langgeng seluas kurang lebih 17 ha (tujuh belas hektare);</li> </ol>
Pasal 69B	Kawasan Pariwisata meliputi Taman Kyai Langgeng dan lokasi lain yang ditetapkan lebih lanjut

Dalam hal ini, Pemerintah Kota Magelang menjamin dan berkomitmen bahwa lahan yang telah diizinkan pemanfaatan ruang untuk penyediaan prasarana dan sarana penunjang yang mendukung kawasan pariwisata, termasuk jika pengembangan kawasan melalui investasi atau dilakukan oleh pihak swasta (investor). Hal tersebut merupakan komitmen Pemerintah Kota Magelang sebagai Kota yang Pro Investasi, dalam hal ini Walikota Magelang sebagai *Project Owner*.



WALI KOTA MAGELANG

**KOMITMEN PRO INVESTASI  
ASET LAHAN DI AREAL TKL ECOPARK  
KOTA MAGELANG**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MUCHAMAD NUR AZIZ  
Jabatan : WALI KOTA MAGELANG

**KOMITMEN :**

1. Lahan di areal TKL Ecopark merupakan aset Pemerintah Kota Magelang;
2. Pemerintah Kota Magelang telah melaksanakan proses penyelesaian administrasi sebagian aset yang belum bersertifikat sejak tahun 2022 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. Pemerintah Kota Magelang akan melakukan pengamanan aset/barang milik daerah baik secara fisik, administrasi, maupun hukum terhadap aset lahan di areal TKL Ecopark.

Ditetapkan di Magelang  
pada tanggal 3 Juni 2023



Gambar 3.1.2 Komitmen Project Owner

### 3.2 RENCANA PENGADAAN TANAH

Sesuai Informasi Rencana Kota (IRK) yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Magelang tertanggal 10 Maret 2023, bahwa luas tanah yang dikelola oleh TKL Ecopark seluruhnya seluas kurang lebih 153.562 m<sup>2</sup> (15,35 Ha), dengan rincian sebagai berikut :

1. 1.155 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Tanah HGB No. 00458/Cacaban a.n. PD Obyek Wisata Taman Kyai Langgeng, Berkedudukan di Magelang, berlaku s/d 15 Januari 2024;
2. 19.500 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Tanah HGB No. 00440/Cacaban a.n. Perusahaan Daerah Obyek Wisata Taman Kyai Langgeng, Berkedudukan di Magelang, berlaku s/d 27 Juli 2033;
3. ± 132.907 m<sup>2</sup> belum bersertifikat.

Berdasarkan IRK tersebut diatas, dinyatakan telah disetujui peruntukan pemanfaatan ruang bagi Kawasan Pariwisata seluas 139.129 m<sup>2</sup> (± 90,6%) dan Kawasan Perumahan seluas 14.433 m<sup>2</sup> (± 9,4 %).

Dalam hal ini, Pemerintah Kota Magelang menjamin dan berkomitmen bahwa lahan yang telah diizinkan pemanfaatan ruang untuk penyediaan prasarana dan sarana penunjang yang mendukung kawasan pariwisata, termasuk jika pengembangan kawasan melalui investasi atau dilakukan oleh pihak swasta (investor). Hal tersebut merupakan komitmen Pemerintah Kota Magelang sebagai Kota yang Pro Investasi, dalam hal ini Walikota Magelang sebagai Project Owner.

Adapun lahan yang ditawarkan untuk pengembangan TKL Ecopark meliputi :

- 1). Pengembangan Cullinary Park seluas  $\pm 6.500$  m<sup>2</sup>,
- 2). Pengembangan Wave Pool Water Park seluas  $\pm 4.430$  m<sup>2</sup>, dan
- 3). Pengembangan Glamping dan Executive House seluas  $\pm 7.650$  m<sup>2</sup>.
- 4). Pengembangan Eco Living Mall and Hotel, seluas  $\pm 7$  ha.

### **3.3 INSENTIF DAN KEMUDAHAN**

Pemerintah Daerah Kota Magelang telah menetapkan kebijakan untuk memfasilitasi investor dengan pemberian insentif dan kemudahan investasi sesuai Peraturan Walikota Magelang Nomor 9 Tahun 2020 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal. Pada kebijakan tersebut, Walikota dalam memutuskan pemberian insentif dan kemudahan investasi dibantu oleh Tim Verifikasi untuk menetapkan bentuk insentif dan/atau kemudahan yang akan diberikan.

Insentif investasi merupakan subsidi yang diberikan dalam bentuk fiskal. Adapun beberapa bentuk insentif yang dapat diterima oleh investor yang akan melakukan pengembangan TKL Ecopark antara lain :

- a. Pengurangan, keringanan, atau pembebasan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG);
- b. Pengurangan, keringanan, atau pembebasan Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga;
- c. Pengurangan, keringanan, atau pembebasan Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah;
- d. Pengurangan, keringanan, atau pembebasan Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan
- e. Pengurangan, keringanan, atau pembebasan Pajak Hotel;
- f. Pengurangan, keringanan, atau pembebasan Pajak Restoran;
- g. Pengurangan, keringanan, atau pembebasan Pajak Reklame; dan/atau
- h. Pengurangan, keringanan, atau pembebasan Pajak Air Tanah.

Sedangkan untuk bentuk kemudahan investasi yang dapat diterima, antara lain :

- a. Fasilitasi dan percepatan proses perizinan;
- b. Penyediaan data dan informasi peluang investasi;
- c. Penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau
- d. Pemberian bantuan teknis.

Selain pemberian insentif dan kemudahan penanaman modal, Pemerintah Kota Magelang juga melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan jumlah kunjungan TKL Ecopark. Upaya yang dilaksanakandiantaranya dengan mengeluarkan kebijakan berupa arahan, himbuan dan edaran untuk pelaksanaan rapat, workshop, seminar atau kegiatan lainnya memanfaatkan sarana pertemuan di TKL Ecopark. Disamping itu, untuk lebih mengenalkan TKL Ecopark dan sarana pembelajaran bagi siswa, telah dilaksanakan kunjungan siswa mulai dari PAUD, SD dan SMP secara bergilir.



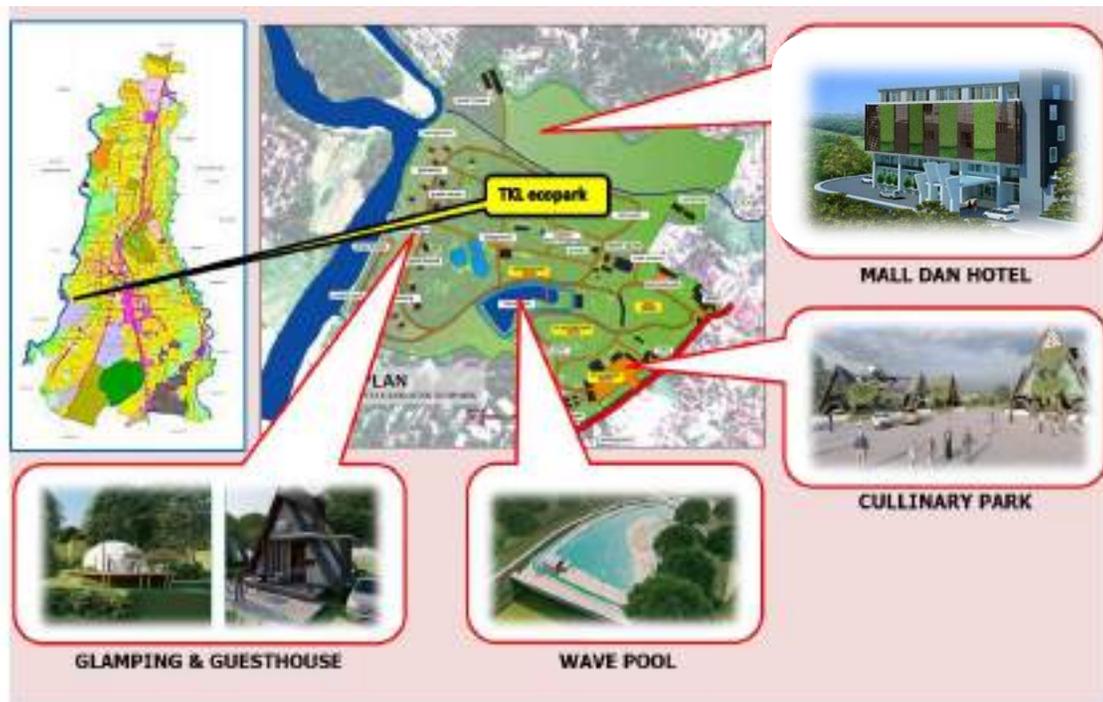
## **BAB 4**

# **Aspek Teknis**

## BAB IV

### ASPEK TEKNIS

#### 4.1. LOKASI TEMPAT USAHA



Gambar 4.1 Lokasi Pengembangan Area TKL Ecopark

#### 4.2. KEBUTUHAN INFRASTRUKTUR DAN SARANA PENDUKUNG

TKL Ecopark terletak di tengah Kota Magelang, tepatnya di Kel. Kemirirejo, Kec. Magelang Tengah. Karena letaknya yang sangat strategis, kebutuhan terkait infrastruktur dan sarana pendukung sudah sangat bagus.

##### a. Jaringan Energi dan Tenaga Listrik

Ketersediaan tenaga listrik yang ada di TKL Ecopark saat ini adalah 10.000 kWh, sementara untuk kebutuhan proyek yang ditawarkan sesuai dengan Standar ESDM & JICA Electric Power Development Co.,LTD adalah 198,2 kWh/m<sup>2</sup>/Tahun, yaitu :

- Proyek Pengembangan Cullinary Park adalah 1.128 kWh/m<sup>2</sup>/Tahun;
- Proyek Pengembangan Wave Pool Water Park adalah 1.212 kWh/m<sup>2</sup>/Tahun;
- Proyek Pengembangan Glamping dan Executive Guest House adalah 231 kWh/m<sup>2</sup>/Tahun.

Untuk pengembangan ketiga proyek tersebut diatas, berdasarkan ketersediaan ketersediaan tenaga listrik, dapat dilaksanakan tanpa mengkuatirkan pasokan tenaga listrik.

Sedangkan untuk proyek pengembangan Eco-Living Mall dan Hotel yang membutuhkan tenaga listrik sebesar 18.850 kWh/m<sup>2</sup>/Tahun, perlu menambah pasokan tenaga listrik dari PLN di Kota Magelang yang memungkinkan masih bisa bertambah.

##### b. Jaringan Telekomunikasi.

TKL Ecopark terletak di perkotaan, sehingga untuk jaringan telekomunikasi sudah tidak menjadi kendala dalam pengembangan infrastruktur telekomunikasi.

**c. Jaringan Sumber Daya Air Dan Jaminan Pasokan Air Baku.**

Jaminan pasokan ketersediaan air di TKL Ecopark, selain dari PDAM Kota Magelang, juga dari sumur artesis dengan volume yang lebih dari cukup. Sehingga proyek pengembangan di TKL Ecopark akan mudah mendapat pasokan ketersediaan air.

**d. Sanitasi.**

Secara umum sanitasi adalah upaya pengendalian yang dilakukan di semua faktor lingkungan fisik manusia, seperti air, kelembaban udara, suhu, tanah, angin, rumah, dan benda mati lainnya. Sebab, lingkungan yang buruk berpotensi memberikan efek negatif bagi kesehatan dan kesejahteraan manusia. TKL Ecopark adalah wisata alam dengan kontur tanah yang melandai berakhir di Sungai Progo, dengan banyaknya tanaman langka yang ada didalamnya, sehingga menciptakan suasana sejuk dan menyegarkan. Sehingga sanitasi yang ada di TKL Ecopark sangat mendukung pada proyek pengembangan yang ada didalamnya.

**e. Jaringan Transportasi.**

Beberapa infrastruktur yang sangat penting bagi perkembangan sektor pariwisata yaitu infrastruktur transportasi seperti jalan raya, moda transportasi umum, dan lahan parkir. Struktur dan kondisi fisik jaringan jalan di Kota Magelang secara umum hampir dalam kondisi baik dan terawat, baik jalan kota maupun jalan lingkungan. Berikut data yang menggambarkan kondisi jalan di Kota Magelang selama 2017-2021, sebagai berikut :

*Tabel 4.2 Kondisi Jalan Kota Magelang Tahun 2017 - 2021*

No.	Uraian	Panjang Jalan Kab/Kota (km)				
		2017	2018	2019	2020	2021
A	Jenis Permukaan	118,92	118,92	118,92	118,92	118,92
1	Aspal	118,92	118,92	118,92	118,92	118,92
2	Kerikil	-	-	-	-	-
3	Tanah	-	-	-	-	-
4	Tidak Dirinci	-	-	-	-	-
<b>B</b>	<b>Kondisi Jalan</b>	<b>118,92</b>	<b>118,92</b>	<b>118,92</b>	<b>118,92</b>	<b>118,92</b>
1	Baik	70,08	73,12	81,40	76,05	81,40
2	Sedang	36,94	38,27	29,59	35,78	29,59
3	Rusak	11,20	7,53	7,93	7,09	7,93
4	Rusak Berat	0,70	-	-	-	-

Berdasarkan data diatas, struktur jalan di Kota Magelang sebagian besar berupa jalan aspal dengan perkerasan aspal/hotmix terutama untuk jalan utama kota dan lingkungan serta sebagian dengan perkerasan rigid pavement atau betonisasi untuk jalan-jalan lingkungan. Secara fisik ruas jalan di Kota Magelang sudah dalam keadaan yang baik dan sedang adalah 94.04%.

Akses jalan nasional dan propinsi sangat mendukung untuk mencapai TKL Ecopark, dikarenakan TKL ecopark hanya berjarak kurang lebih 15 menit dari KSPN Candi Borobudur, apalagi saat ini sedang dibangun jalan tol Semarang – Jogjakarta, yang salah satu exit tolnya terletak di Kota Magelang.



Gambar 4.1.1 Jaringan Transportasi ke TKL Ecopark

f. Lokasi TKL Ecopark.



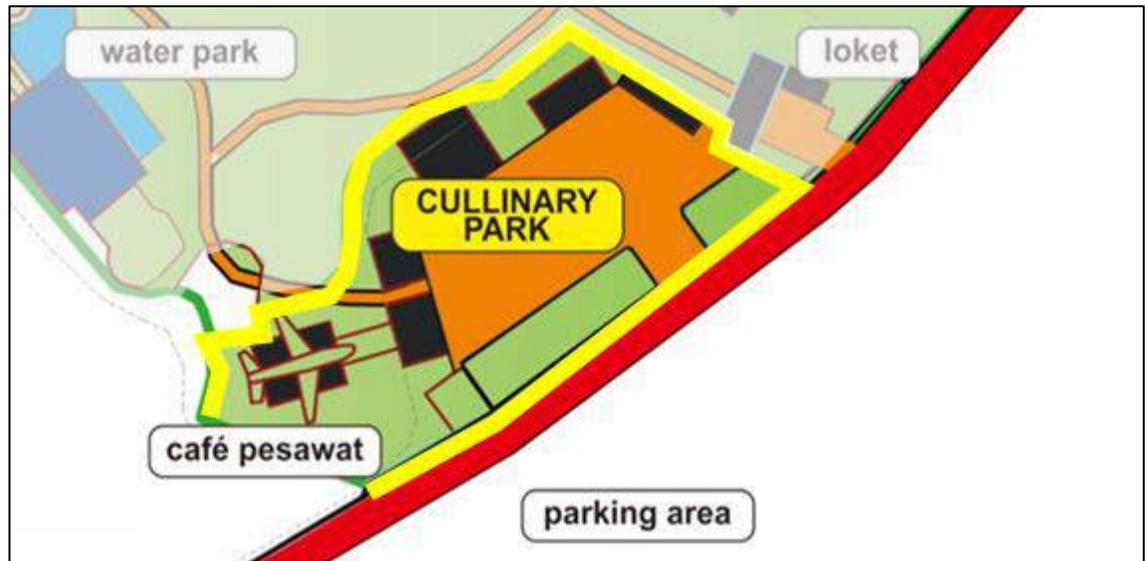
Dari Semarang, Bandara Ahmad Yani langsung lewat jalan tol  $\pm 70$  km – 2 jam.

Dari Yogyakarta, Bandara Adi Sucipto  $\pm 40$  km – YIA  $\pm 60$  km – Stasiun Tugu  $\pm 40$  km

### 4.3. DESAIN DAN SPESIFIKASI TEKNIS.

#### 1. Desain dan Spesifikasi Pengembangan Cullinary Park

##### a. Desain



Gambar 4.3.1 Desain Area Pengembangan Cullinary Park



Gambar 4.3.2 Desain Visualisasi Pengembangan Cullinary Park

##### b. Spesifikasi

Bangunan Gedung dengan standar SNI dengan harga bahan lokal, bentuk bangunan karakteristik Flora, terdiri dari :

- Gedung Utama 2 lantai untuk Main resto seluas 551 m<sup>2</sup>;
- Cafe Park 1 seluas 221 m<sup>2</sup>;
- Cafe Park 2 seluas 82 m<sup>2</sup>, ditambah tempat pelayanan outdoor; dan
- Caffe Pesawat 2 lantai seluas 192 m<sup>2</sup>, dengan Pesawat jenis Fokker di atap lantai 2 yang juga digunakan untuk caffe.

##### c. Keterangan

- Desain diatas adalah sebagai ilustrasi bagi investor yang ingin mengembangkan proyek *Cullinary Park*;
- Manajemen TKL Ecopark terbuka untuk modifikasi desain apabila terdapat usulan yang lebih representatif dari investor, namun dengan tetap mengacu kepada ketentuan penggunaan/pemanfaatan lahan sesuai RTRW yang telah ditetapkan.

## 2. Desain dan Spesifikasi Pengembangan Wavepool Waterpark

### a. Desain



Gambar 4.3.3 Desain Area Pengembangan Wave Pool Water Park



Gambar 4.3. 4 Desain Visualisasi Pengembangan Wave Pool Water Park

### b. Spesifikasi

Bangunan Gedung dengan standar SNI dengan harga bahan lokal.

Proyek berupa :

- Kolam Ombak seluas 1.575 m<sup>2</sup> (25mx45m),
- Kolam Arus seluas 225 m<sup>2</sup> (1,5mx150m) satu arah, dan
- Mini resto seluas 48 m<sup>2</sup>.

### c. Keterangan

- Desain diatas adalah sebagai ilustrasi bagi investor yang ingin mengembangkan proyek Wavepool dan Kolam Arus;
- Manajemen TKL Ecopark terbuka untuk modifikasi desain apabila terdapat usulan yang lebih representatif dari investor, namun dengan tetap mengacu kepada ketentuan penggunaan/pemanfaatan lahan sesuai RTRW yang telah ditetapkan.

### 3. Desain dan Spesifikasi Pengembangan Glamping dan Executive Guest House

#### a. Desain



Gambar 4.3. 5 Desain Area Pengembangan Glamping dan Executive Guest House



Gambar 4.3.6 Desain Visualisasi Pengembangan Glamping & Executive Guest

#### b. Spesifikasi

Bangunan Gedung dengan standar SNI dengan harga bahan lokal.

Proyek berupa :

- Glamping sebanyak 16 unit (setiap unit 9 m<sup>2</sup>) seluas 144 m<sup>2</sup>,
- Executive Guest House sebanyak 5 unit (setiap unit 28 m<sup>2</sup>, 2 lantai) seluas 140 m<sup>2</sup>, dan
- Mini Resto seluas 24 m<sup>2</sup>.

#### c. Keterangan :

- Desain diatas adalah sebagai ilustrasi bagi investor yang ingin mengembangkan proyek Glamping dan Executive Guest House;
- Manajemen TKL Ecopark terbuka untuk modifikasi desain apabila terdapat usulan yang lebih representatif dari investor, namun dengan tetap mengacu kepada ketentuan penggunaan/pemanfaatan lahan sesuai RTRW yang telah ditetapkan.

#### 4. Desain dan Spesifikasi Pengembangan Mall dan Hotel

##### a. Desain



Gambar 4.3.7 Desain Area Pengembangan Mall dan Hotel



Gambar 4.3.8 Desain Visualisasi Pengembangan Mall dan Hotel

##### a. Spesifikasi

Bangunan Gedung dengan standar SNI, karakteristik Mall dan Hotel adalah Eco Living.

Proyek berupa :

- Lantai 1 seluas 5.000 m<sup>2</sup> (50x100m), digunakan untuk Mall 4.000 m<sup>2</sup> dan Hotel 1.000 m<sup>2</sup>;
- Lantai 2 seluas 5.000 m<sup>2</sup> (50x100m), digunakan untuk Mall 4.000 m<sup>2</sup> dan Hotel 1.000 m<sup>2</sup>;
- Gedung Tower A sebanyak 3 lantai seluas 2.100 m<sup>2</sup>, masing-masing lantai seluas 700 m<sup>2</sup> (40x15m dan 10x10m), digunakan untuk Hotel;
- Gedung Tower B sebanyak 3 lantai seluas 2.100 m<sup>2</sup>, masing-masing lantai seluas 700 m<sup>2</sup> (40x15m dan 10x10m), digunakan untuk Hotel;
- Dilengkapi dengan kolam renang diatas atap Mall dan Taman;
- Jalan aspal yang menghubungkan antara jalan masuk sampai dengan lokasi pengembangan sepanjang kurang lebih 800 m', dengan lebar minimal 8 m'.

Kamar Hotel :

- Jumlah Kamar Standar : 84 kamar dengan luas 30 m<sup>2</sup>
- Jumlah Kamar Suite : 4 kamar dengan luas 80 m<sup>2</sup>

Adapun standar hotel bintang 4 adalah hotel yang memiliki jumlah 50 kamar standar dengan luas minimal 24 m<sup>2</sup> dan 3 kamar suite dengan luas minimal 48 m<sup>2</sup>.

**b. Keterangan :**

- Desain diatas adalah sebagai ilustrasi bagi investor yang ingin mengembangkan proyek Mall dan Hotel Eco Living;
- Manajemen TKL Ecopark terbuka untuk modifikasi desain apabila terdapat usulan yang lebih representatif dari investor, namun dengan tetap mengacu kepada ketentuan penggunaan/pemanfaatan lahan sesuai RTRW yang telah ditetapkan.

**4.4. ESTIMASI BIAYA INVESTASI.**

Estimasi biaya investasi adalah sebagai berikut :

*Tabel 4.4 Estimasi Biaya Investasi Pengembangan di TKL Ecopark*

NO	PROYEK	ESTIMASI BIAYA INVESTASI (Rp)
1	Pengembangan Cullinary Park	Rp 9.651.810.000,-
2	Pengembangan Wave Pool Water Park	Rp 10.068.060.000,-
3	Pengembangan Glamping dan Exe Guest House	Rp 3.836.970.000,-
4	Pengembangan Mall dan Hotel	Rp 156.866.440.000,-
<b>Jumlah ( 4 Proyek )</b>		<b>Rp 180.423.280.000,-</b>

Secara lebih rinci dalam Bab Aspek Keuangan, serta adanya insentif yang akan diberikan Pemerintah Kota Magelang kepada Investor yang menanamkan modalnya di Kota Magelang, berupa kemudahan-kemudahan perizinan dan pengurangan retribusi perizinan sesuai dengan Peraturan Walikota Magelang No. 9 Tahun 2020 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal, sehingga akan mempermudah bagi Investor untuk ber investasi di Kota Magelang.

**4.5. TAHAPAN PROYEK.**

*Tabel 4.5 Proyeksi Tahapan Proyek Pengembangan di TKL Ecopark*

No	Uraian Pekerjaan	Cullinary Park	Wave Pool	Glamping&GH	Mall dan Hotel
1	Tahap Persiapan	2 bulan	2 bulan	2 bulan	3 bulan
2	Tahap Pra Konstruksi	1 bulan	1 bulan	1 bulan	2 bulan
3	Tahap Konstruksi	12 bulan	10 bulan	8 bulan	18 bulan
4	Tahap Pra Operasional	2 bulan	1 bulan	1 bulan	2 bulan
Jumlah		17 bulan	12 bulan	12 bulan	25 bulan

**4.6. SKENARIO-SKENARIO PILIHAN TEKNIS.**

Pemborosan biaya dalam proyek sering kali disebabkan oleh timbulnya pekerjaan ulang atau rework. Selain berdampak pada biaya, rework juga menjadi kontributor yang signifikan untuk pemborosan waktu yang menyebabkan keterlambatan jadwal penyelesaian proyek. Banyak penelitian mengenai rework telah dilakukan baik pada proyek konstruksi gedung ataupun proyek yang lain, tetapi mayoritas hanya sebatas menganalisa faktor penyebabnya saja. Untuk itu perlu skenario optimal untuk meminimalisir timbulnya rework pada proyek pengembangan TKL Ecopark.

Solusi optimal dengan kemampuan mengurangi persentase jumlah rework untuk 12 bulan dalam bentuk 2 skenario, yaitu skenario parameter dengan implementasi melakukan kegiatan pada bulan-bulan kemarau dan skenario struktur dengan implementasi merekrut pekerja dan pegawai yang berpendidikan dan berpengalaman.



## **BAB 5**

# **Aspek Manajemen & Organisasi**

## BAB V

### ASPEK MANAJEMEN DAN ORGANISASI

#### 5.1. POLA MANAJEMEN

Manajemen investasi merupakan suatu manajemen profesional yang memegang berbagai sekuritas atau surat berharga seperti saham, obligasi, serta aset yang lainnya seperti properti bertujuan untuk mencapai target investasi yang dapat menguntungkan untuk investor. Bentuk investasi yang ditawarkan kepada investor adalah real asset untuk pengembangan obyek wisata TKL Ecopark.

Perusahaan Umum Daerah Obyek Wisata (PDOW) Taman Kyai Langgeng merupakan Badan Usaha Milik Daerah milik Pemerintah Kota Magelang di bidang pariwisata yang dikelola oleh manajemen PDOW TKL. Sebagai BUMD, peran utama adalah sebagai penghasil Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang dipergunakan untuk pembangunan untuk kemajuan yang muaranya adalah meningkatkan kesejahteraan Kota Magelang.

Dalam memajukan bisnis PDOW Taman Kyai Langgeng ini, selain support dari pemerintah, manajemen juga mengajak berbagai pihak untuk berkolaborasi dengan profesional (B2B). Model kerjasamanya pun beragam tergantung kebutuhan mitra / investor dan PDOW Taman Kyai Langgeng. Pola kerjasama bisa dengan Kerjasama Pemanfaatan, Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna.

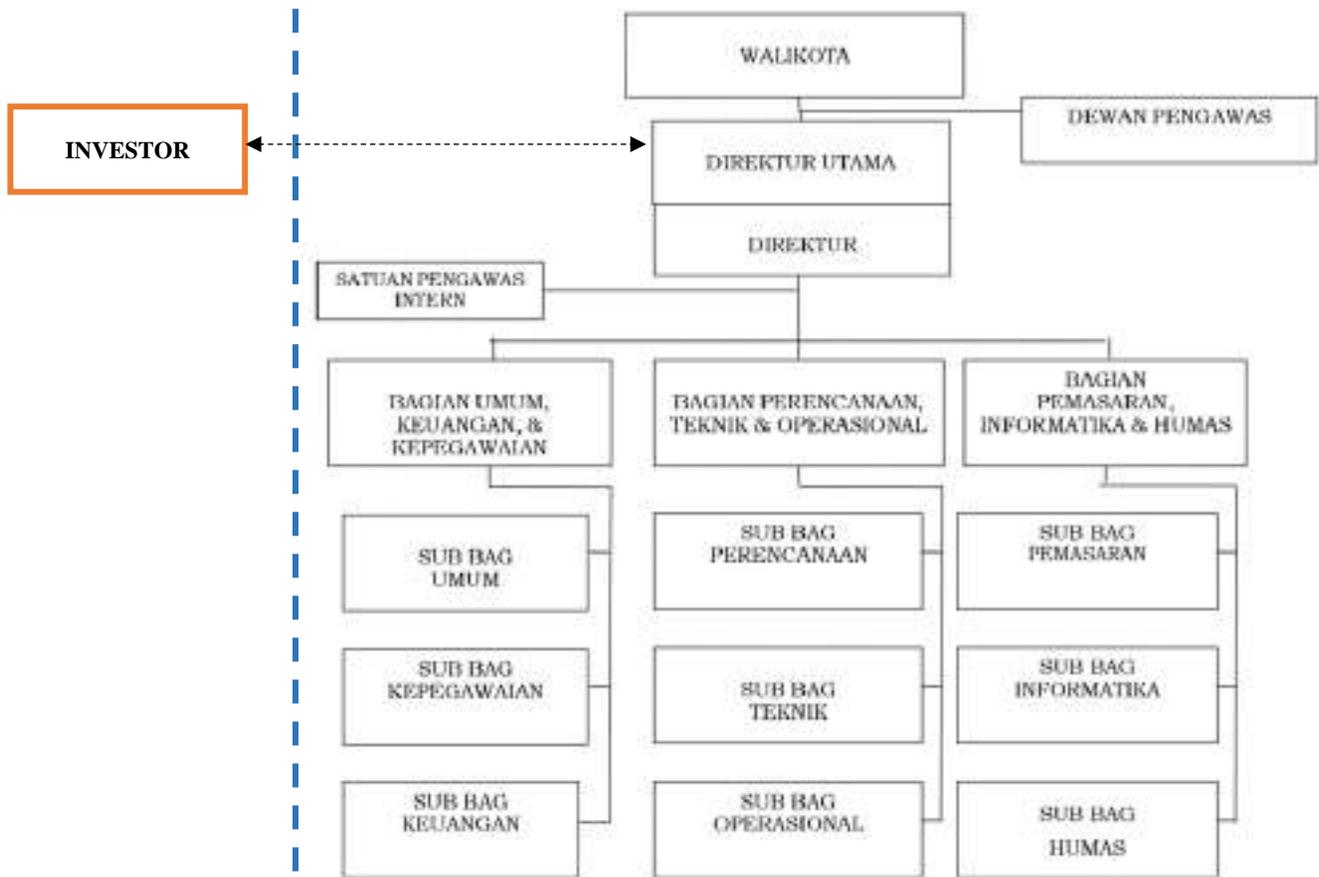
#### 5.2. SISTEM PENGELOLAAN

Sistem pengelolaan investasi dalam pengembangan TKL Ecopark, sebagai Project Owner adalah Walikota Magelang yang memiliki kewenangan untuk penggunaan asset dalam hal ini *real asset* yang ditawarkan kepada investor. Adapun lembaga yang berperan dalam perizinan dan regulator yang memberikan regulasi perizinan untuk investasi adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), sedangkan pihak-pihak yang melaksanakan pengelolaan investasi adalah Perumda Obyek Wisata Taman Kyai Langgeng (TKL Ecopark) Kota Magelang dengan Investor.

Struktur Organisasi PDOW Taman Kyai Langgeng (Existing) :



Struktur Organisasi PDOW Taman Kyai Lenggeng (Pola Kerjasama) :



### 5.3. KELEMBAGAAN

Lembaga yang terlibat dalam pengembangan TKL Ecopark, adalah :

- Badan Perencanaan Daerah (BAPPEDA) Kota Magelang;
- Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah (DPKAD) Kota Magelang;
- Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) Kota Magelang;
- Dinas Lingkungan Hidup (DLH) Kota Magelang;
- Dinas Kepemudaan, Olah Raga dan Pariwisata Kota Magelang;
- Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Magelang;
- Perusda Obyek Wisata Taman Kyai Lenggeng (TKL Ecopark) Kota Magelang.

### 5.4. SKEMA KEMITRAAN ATAU INVESTASI

Adapun pola manajemen yang ditawarkan adalah dalam bentuk kemitraan. Dari beberapa jenis kemitraan yang ada, maka bentuk kemitraan yang terbaik adalah Mutualism partnership, atau kemitraan mutualistik. model kemitraan yang ditawarkan berdasarkan azas kehidupan organisasi pada umumnya, yaitu *Linear Collaborative Of partnership* (kemitraan dengan melalui kerjasama linier). Dalam konteks kemitraan ini tidak membedakan besaran atau volume, status/ legalitas, atau kekuatan para pihak yang bermitra. Yang menjadi tekanan utama adalah visi misi yang saling mengisi satu dengan lainnya. Dalam hubungan kemitraan ini terjalin secara linear, yaitu berada pada garis lurus, tidak saling ter subordinasi.

Skema investasi yang dapat digunakan ada 2 opsi yaitu: Kerja Sama Pemanfaatan, atau Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna. Skema investasi Kerja Sama Pemanfaatan digunakan untuk investasi Eco Living Mall dan Hotel. Sedangkan skema investasi Bangun Guna Serah digunakan untuk Culinary Park, Wave Poll, Glamping dan Executive Guest House.

Untuk investasi Eco Living Mall dan Hotel dengan skema kerja sama pemanfaatan dengan konsensi 30% untuk pengelola eksisting, dan 70% untuk investor selama 30 tahun. Untuk kerjasama untuk 20 tahun selanjutnya konsensi 70% untuk pengelola eksisting dan 30% untuk investor. Setelah berakhirnya kerjasama pemanfaatan selama 50 tahun, aset bangunan menjadi milik pengelola eksisting/ TKL Ecopark.

Sedangkan untuk investasi Bangun Guna Serah digunakan untuk Culinary Park, Wave Pool, Glamping dan Executive Guest House yang menggunakan skema Bangun Guna Serah dengan konsensi 30% untuk pengelola eksisting dan 70% untuk investor selama 20 tahun. Setelah selesainya Kerjasama selama 20 tahun, aset bangunan menjadi milik pengelola eksisting.



## **BAB 6**

# **Aspek Sosial & Lingkungan**



## BAB VI

### ASPEK SOSIAL DAN LINGKUNGAN

Ecopark memiliki pengertian sebagai ruang terbuka hijau yang dimanfaatkan untuk aktivitas rekreasi dan sosial, namun tetap mempertimbangkan keberadaan ekosistem demi kelestarian hidup dan menjaga kualitas lingkungan. Oleh karenanya, perlu strategi dan kebijakan pengelolaan lingkungan TKL Ecopark, terutama dengan adanya rencana pengembangan kawasan, sehingga mampu mendongkrak perekonomian Kota Magelang.

Keberhasilan transformasi TKL Ecopark sangat bergantung dan membutuhkan lingkungan yang bersih, alami dan asli sesuai keinginan wisatawan. Hal ini juga tentunya seiring dengan keinginan masyarakat yang menghendaki adanya kebersihan, ketertiban dan keharmonisan dengan lingkungan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dampak lingkungan mempengaruhi pengembangan obyek wisata TKL Ecopark. Hal ini dapat diartikan bahwa industri pariwisata memiliki hubungan erat dengan lingkungan karena lingkungan alam merupakan aset pariwisata dan mendapatkan dampak karena sifat lingkungan fisik tersebut rapuh dan tak terpisahkan. Dengan ada pariwisata di TKL Ecopark ini, para pengunjung menikmati keindahan alam dan pendapatan yang dibayarkan pengunjung digunakan untuk melindungi dan memelihara keberlangsungan pariwisata, salah satunya adalah perbaikan sarana dan prasarana infrastruktur.

Salah satu permasalahan yang sangat krusial adalah soal sampah, dan implementasi dari *sustainable tourism* adalah pengelolaan sampah dengan konsep *zero waste*. Hal inilah yang akan dikembangkan di TKL Ecopark, sehingga destinasi wisata ini benar-benar dapat bertransformasi menjadi “*Exciting Eco-Friendly Park*”

#### 6.1. IDENTIFIKASI DAMPAK LINGKUNGAN

Identifikasi dampak lingkungan di TKL Ecopark adalah sebagai berikut :

No.	Dampak/Permasalahan		
	Sumber Dampak	Jenis Dampak	Kondisi Eksisting dan Besaran Dampak
1.	Emisi gas buang kendaraan bermotor milik pengunjung di area parkir	Pencemaran udara	Besaran dampak dapat dilihat dari hasil pengujian kualitas udara ambien di dalam lokasi parkir
2.	Suara kebisingan yang disebabkan oleh : - Knalpot kendaraan pengunjung di area parkir - Suara berbagai wahana permainan - Suara genset	Peningkatan kebisingan	Besaran dampak dapat dilihat dari hasil pengujian kualitas kebisingan di area parkir dan lokasi kegiatan
3.	Kegiatan MCK yang menghasilkan limbah domestik	Pencemaran air tanah	Penggunaan air untuk kegiatan MCK adalah 28,1 m <sup>3</sup> /hari dan diperkirakan menghasilkan limbah sebanyak 80% dari penggunaan air yaitu 22,48 m <sup>3</sup> /hari. Limbah ini dialirkan ke septic tank dan diresapkan ke tanah.

No.	Dampak/Permasalahan		
	Sumber Dampak	Jenis Dampak	Kondisi Eksisting dan Besaran Dampak
			TKL Ecopark memiliki 10 titik lokasi kamar mandi dan masing-masing titik dilengkapi dengan septic tank berukuran 8 m <sup>3</sup> , yang dapat menampung dan mengolah limbah cair yang dihasilkan.  Besaran dampak dapat dilihat dari kualitas air tanah di dalam lokasi kegiatan
4.	Penggunaan air sumur untuk pengisian air di area waterpark	Penurunan kualitas air tanah	Air sumur saat ini digunakan untuk mengisi kolam renang. Volume air yang digunakan adalah 8,5 m <sup>3</sup> dengan periode pengurusan seminggu 2x.  Besaran dampak dapat dilihat dari hasil pengujian kualitas air kolam
5.	Kegiatan operasional	Peningkatan volume timbulan sampah	Sampah yang dihasilkan dari kegiatan operasional TKL Ecopark saat ini berasal dari daun kering, rumput, ranting pohon, dan sisa bungkus makanan/minuman pengunjung  Pengelolaan sampah dilakukan secara swa kelola, dimana petugas kebersihan melakukan pewadahan, dan pengangkutan sampah ke TPA Banyuurip  Besaran dampak dapat dilihat dari volume timbulan sampah yang dihasilkan
6.	Penggunaan lampu LED, cartridge tinta, batere bekas, oli bekas untuk pelumas genset dan mesin-mesin wahana permainan, dan limbah B3 lainnya	Timbulan limbah B3	Besaran dampak dapat dilihat dari volume sampah/limbah B3 yang dihasilkan
7.	Hubungan pendek arus listrik dari penggunaan mesin-mesin, puntung rokok yang dibuang tanpa dimatikan terlebih dahulu, adanya daun-daun/ ranting kering yang mudah terbakar	Potensi bahaya kebakaran	Besaran dampak dapat dilihat dari jumlah kerugian perusahaan dan kerugian masyarakat sekitar akibat terjadinya kebakaran

## 6.2. KONSEP PENGELOLAAN LINGKUNGAN

Berdasarkan identifikasi dampak lingkungan diatas, upaya mitigasi melalui konsep pengelolaan lingkungan, adalah sebagai berikut :

No.	Sumber Dampak	Upaya Pengelolaan	Upaya Pemantauan	Lokasi Pemantauan	Periode Pemantauan
1.	Emisi gas buang kendaraan bermotor milik pengunjung di area parkir	- Penanaman tanaman penghijauan (seperti pohon beringin), untuk menyerap debu dan polutan	- Pengujian kualitas udara ambien dan dibandingkan dengan baku mutu udara ambien  - Pemantauan jumlah tanaman yang dapat menyerap debu dan polutan dari kendaraan bermotor	Di area parkir	Selama 6 bulan sekali selama tahap operasional
2.	Suara kebisingan yang disebabkan oleh :	- Penanaman berbagai tanaman penghijauan yang	- Pengujian kualitas kebisingan dan	Di area parkir, lokasi kegiatan,	Selama 6 bulan sekali selama

No.	Sumber Dampak	Upaya Pengelolaan	Upaya Pemantauan	Lokasi Pemantauan	Periode Pemantauan
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Knalpot kendaraan pengunjung di area parkir</li> <li>- Suara berbagai wahana permainan</li> <li>- Suara genset</li> </ul>	<p>dapat menyerap kebisingan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Penggunaan silent genset dan menempatkan genset dalam rumah genset</li> </ul>	<p>dibandingkan dengan baku tingkat kebisingan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemantauan jenis-jenis tanaman yang dapat menyerap suara kebisingan</li> <li>- Pemantauan waktu dan penggunaan genset, sehingga apabila sudah memenuhi kriteria untuk pengujian emisi genset, dapat dilakukan pengujian</li> </ul>	dan lokasi genset	tahap operasional
3.	Kegiatan MCK yang menghasilkan limbah domestik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyediakan <i>septic tank</i> dan resapan limbah untuk mengolah limbah cair yang dihasilkan dari kegiatan MCK pengunjung dan karyawan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pengujian kualitas air sumur yang digunakan untuk kegiatan operasional dan dibandingkan dengan baku mutu air bersih</li> </ul>	Di dalam lokasi	Selama 6 bulan sekali selama tahap operasional
4.	Penggunaan air sumur untuk pengisian air di area waterpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memberikan kaporit dan klorin sebagai desinfektan pada air kolam</li> <li>- Membersihkan endapan kaporit dan klorin secara rutin</li> <li>- Mengatur sirkulasi air kolam untuk mendapatkan dosis kaporit dan klorin yang dibubuhkan ke air kolam</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pengecekan pH dan sisa klorin pada air kolam</li> <li>- Pemantauan secara fisik terhadap tingkat kekeruhan dan warna air kolam</li> </ul>	Di area waterpark	Setiap minggu sekali selama tahap operasional
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penanaman jenis tanaman keras yang dapat menyerap air hujan ke dalam tanah melalui akar-akar tanaman sebagai pengganti dari penggunaan air tanah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penentuan jenis tanaman keras yang ditanam, yang dapat menyerap air hujan melalui akar-akar tanaman</li> </ul>		Selama tahap operasional
5.	Kegiatan operasional	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memperbaiki mekanisme pelayanan kebersihan dengan menyusun dokumen SP dan SOP pelayanan kebersihan</li> <li>- Menempatkan beberapa pegawai khusus untuk menangani kebersihan lingkungan</li> <li>- Melakukan pemilahan sampah mulai dari</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemantauan kedisiplinan petugas kebersihan dalam menjalankan SP dan SOP pelayanan kebersihan</li> <li>- Pembinaan petugas kebersihan secara rutin</li> <li>- Pemantauan periode pewardahan sampah ke bak sampah besar</li> <li>- Pemantauan kebersihan di dalam lingkungan TKL Ecopark, khususnya saluran irigasi</li> <li>- Pemantauan volume sampah yang dihasilkan</li> </ul>	Di dalam area TKL Ecopark	Selama tahap operasional

No.	Sumber Dampak	Upaya Pengelolaan	Upaya Pemantauan	Lokasi Pemantauan	Periode Pemantauan
		<p>awal, yaitu dengan menyediakan tempat sampah organik dan non organik di beberapa titik/lokasi, yang terbuat dari material yang kokoh &amp; kuat, dan dirancang khusus untuk mempermudah kinerja petugas kebersihan dalam memindahkan sampah-sampah ke bak sampah besar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Melakukan pewadahan sampah ke bak sampah besar yang terbuat dari buis beton untuk menampung sampah pengunjung</li> <li>- Menyediakan sarana kebersihan lainnya seperti serok, sapu lidi, ember, dll untuk membantu kegiatan petugas kebersihan, dan memungut sampah non organik yang tidak dibuang ditempat sampah</li> <li>- Pemasangan papan informasi pemilahan sampah dan himbauan untuk tidak membuang sampah sembarangan</li> <li>- Menyediakan lokasi khusus pengolahan sampah, dengan beberapa lubang komposter untuk mengolah sampah organik</li> <li>- Bekerjasama dengan pihak ketiga / masyarakat dalam pengelolaan sampah non organik (daur ulang)</li> <li>- Pengangkutan sampah yang tidak dapat didaur ulang dilakukan sehari dua kali menuju TPA Banyuurip</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemantauan ketaatan pengunjung untuk melakukan pemilahan sampah dan tidak membuang sampah sembarangan</li> <li>- Pemantauan periode pengangkutan sampah menuju TPA Banyuurip</li> </ul>		

No.	Sumber Dampak	Upaya Pengelolaan	Upaya Pemantauan	Lokasi Pemantauan	Periode Pemantauan
6.	Penggunaan lampu LED, cartridge tinta, batere bekas, oli bekas untuk pelumas genset dan mesin-mesin wahana permainan, dan limbah B3 lainnya	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Membuat tempat penyimpanan sementara limbah B3 (TPS LB3)</li> <li>- Bekerjasama dengan pihak ketiga yang berizin, dalam pengangkutan limbah B3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemantauan volume TPS LB3</li> <li>- Pemantauan volume limbah B3 yang dihasilkan</li> <li>- Pemantauan efektifitas periode pengangkutan limbah B3</li> </ul>	Di dalam area TKL Ecopark	Selama tahap operasional
7.	Hubungan pendek arus listrik dari penggunaan mesin-mesin, puntung rokok yang dibuang tanpa dimatikan terlebih dahulu, adanya daun-daun/ ranting kering yang mudah terbakar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menyediakan beberapa buah tabung APAR dengan kapasitas masing-masing 6 kg yang diletakkan di pos satpam, kantor utama manajemen, loket pendaftaran, dan kantor unit area (botanical park, playground park, waterpark, cullinary park)</li> <li>- Memanfaatkan air dari saluran irigasi untukantisipasi kebakaran</li> <li>- Pemasangan instalasi listrik sesuai dengan standar prosedur dengan menggunakan kualitas kabel dan komponen listrik yang baik</li> <li>- Menyediakan jalur evakuasi untuk pengunjung dan karyawan apabila terjadi kebakaran</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemantauan kondisi tabung APAR ke UPTD Pemadam Kebakaran sehingga sewaktu-waktu siap untuk digunakan</li> <li>- Pengecekan terhadap instalasi listrik, mesin-mesin, tumpukan daun/ranting kering dan tempat sampah sebagai sumber penyebab kebakaran</li> <li>- Pemantauan secara langsung terhadap potensi timbulnya kebakaran</li> </ul>	Di dalam area TKL Ecopark	Selama tahap operasional

### 6.3. IDENTIFIKASI DAMPAK SOSIAL

TKL Ecopark dan lingkungan disekitarnya merupakan tempat berlangsungnya berbagai macam interaksi sosial yang mengandung norma dan nilai tertentu (termasuk sistem dan struktur sosial). Sesuai dengan proses dinamika sosial yang ada, diperkirakan masyarakat di lingkungan sekitarnya akan mengalami perubahan mendasar akibat adanya pengembangan kegiatan di TKL Ecopark.

Upaya ini disamping memberikan dampak positif bagi masyarakat lingkungan sekitarnya, juga menimbulkan dampak sosial yang negatif. Dampak sosial yang positif, tercermin dari kehidupan sosial masyarakat di sekitar lokasi yang berjalan dengan baik dan tidak ada indikasi terjadinya konflik kepentingan antara warga. Hal ini dikarenakan pengelolaan sosial di lingkungan sekitar TKL Ecopark telah berjalan dengan baik. Bahkan di lingkungan sekitar TKL Ecopark kelompok masyarakat sadar wisata, yaitu kumpulan masyarakat yang peduli dan sadar dengan aktivitas wisata.

Identifikasi dampak sosial di TKL Ecopark adalah sebagai berikut :

No.	Dampak/Permasalahan		
	Sumber Dampak	Jenis Dampak	Besaran Dampak
1	Tingkat pendidikan masyarakat sekitar banyak yang masih rendah	Mempengaruhi kesadaran tentang pariwisata	Dapat dilihat dari jumlah terjadinya konflik kepentingan
2.	Mobilitas kendaraan pengunjung	Gangguan lalu lintas	Dapat dilihat dari : - Banyaknya jumlah kendaraan pengunjung - Luas area parkir - Mobilitas kendaraan operasional dan kendaraan wahana permainan
3.	Pedagang Kaki Lima (PKL)	Mempengaruhi kenyamanan pengunjung	Dapat dilihat dari jumlah PKL yang tidak terkelola
4.	Tingkat keamanan berbagai wahana permainan dan binatang yang membahayakan	Kerawanan keselamatan pengunjung	Dapat dilihat dari jumlah kecelakaan pengunjung yang terjadi akibat kegiatan operasional wahana permainan dan mini zoo
5.	Kondisi keamanan lingkungan kerja bagi karyawan	Kerawanan kecelakaan kerja	Dapat dilihat dari jumlah karyawan yang berpotensi mengalami kecelakaan kerja

#### 6.4. KONSEP PENGELOLAAN LINGKUNGAN SOSIAL

No.	Sumber Dampak	Upaya Pengelolaan	Upaya Pemantauan	Lokasi Pemantauan	Periode Pemantauan
1.	Tingkat pendidikan masyarakat sekitar banyak yang masih rendah	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pihak manajemen melakukan pendekatan secara persuasif</li> <li>- Memberikan sosialisasi untuk meningkatkan kesadaran tentang kegiatan pariwisata dan multiplier effect yang dapat ditimbulkannya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemantauan terjadinya konflik kepentingan antara warga</li> </ul>	Lingkungan di sekitar area TKL Ecopark	Selama tahap operasional
2.	Mobilitas kendaraan pengunjung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mengatur manajemen (pengelolaan) area parkir</li> <li>- Bekerjasama dengan pihak ketiga dalam pengelolaan area parkir</li> <li>- Memberikan kesempatan kepada masyarakat sekitar untuk mengelola parkir di luar area TKL Ecopark</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemantauan jumlah kendaraan pengunjung</li> <li>- Pemantauan kapasitas parkir</li> <li>- Pemantauan potensi gangguan lalu lintas di sekitar TKL Ecopark</li> <li>- Bekerjasama dengan instansi terkait seperti Kepolisian dan Dinas Perhubungan untuk pengaturan lalu lintas pengunjung, terutama jika ada event tertentu di TKL Ecopark</li> </ul>	Di area parkir dan sekitar TKL Ecopark	Selama tahap operasional
3.	Pedagang Kaki Lima (PKL)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penataan PKL</li> <li>- Pemberdayaan PKL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemantauan dan evaluasi penataan PKL</li> <li>- Pemantauan dan evaluasi pemberdayaan PKL</li> </ul>	Lingkungan di sekitar area TKL Ecopark	Selama tahap operasional

No.	Sumber Dampak	Upaya Pengelolaan	Upaya Pemantauan	Lokasi Pemantauan	Periode Pemantauan
4.	Tingkat keamanan berbagai wahana permainan dan binatang yang membahayakan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perawatan mesin-mesin dan permainan secara rutin</li> <li>- Memperbaiki mekanisme pelayanan di wahana permainan dan mini zoo dengan menyusun dokumen SP dan SOP pelayanan</li> <li>- Menyediakan kotak P3K</li> <li>- Memberikan sabuk pengaman dan helm untuk wahana-wahana permainan yang memerlukan keamanan</li> <li>- Menempatkan petugas SAR di wahana permainan yang berpotensi membahayakan</li> <li>- Menempatkan petugas keamanan satwa di area mini zoo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pengecekan kondisi mesin-mesin dan permainan secara rutin</li> <li>- Pemantauan pelaksanaan SP dan SOP pelayanan di wahana permainan dan mini zoo</li> <li>- Bekerjasama dengan instansi terkait seperti Kepolisian dan Satpol PP untuk pengamanan pengunjung, terutama jika ada event tertentu di TKL Ecopark</li> </ul>	Di dalam area TKL Ecopark	Selama tahap operasional
5.	Kondisi keamanan lingkungan kerja bagi karyawan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Memberikan fasilitas BPJS Kesehatan dan Ketenagakerjaan kepada seluruh karyawan</li> <li>- Menyediakan alat pelindung diri untuk karyawan seperti helm, masker, sepatu boot, kacamata, dan sarung tangan</li> <li>- Penyusunan dokumen SP dan SOP pelayanan</li> <li>- Menyediakan kotak P3K</li> <li>- Memberikan kapasitas pekerjaan sesuai dengan beban kerja karyawan</li> <li>- Menerapkan jam istirahat untuk karyawan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemantauan terhadap pelaksanaan pemberian fasilitas BPJS Kesehatan dan Ketenagakerjaan</li> <li>- Pemantauan terhadap kedisiplinan karyawan dalam menggunakan alat pelindung diri</li> <li>- Pemantauan pelaksanaan SP dan SOP</li> <li>- Pemantauan terhadap penerapan jam istirahat untuk karyawan</li> </ul>	Di dalam area TKL Ecopark	Selama tahap operasional

- **Pengelolaan Pedagang Kaki Lima (PKL)**

Pengelolaan Pedagang Kaki Lima (PKL) mendapat perhatian khusus dari manajemen TKL Ecopark. Hal ini dikarenakan PKL merupakan sebuah potensi peluang usaha yang dapat menggerakkan ekonomi riil masyarakat ditengah kondisi sulitnya mencari lapangan kerja dan pemutusan hubungan kerja (PHK).

Di dalam area wisata TKL Ecopark telah dibangun kios pedagang untuk memfasilitasi 40 pedagang asongan yang berdagang, yang terbagi dalam 3 zona. Zona depan berada di dekat kolam renang dengan kapasitas 12 PKL, zona tengah berada di Selatan musholla dengan kapasitas 16 PKL, dan zona belakang di dekat permainan becak air dengan kapasitas sebanyak 12 PKL. PKL asongan yang berdagang di tempat tersebut merupakan warga sekitar area wisata TKL Ecopark.



*Gambar 6.4.1 PKL Zona Bagian depan (dekat kolam renang)*



*Gambar 6.4.2 PKL Zona Bagian Tengah (dekat Musholla)*



*Gambar 6.4.3 PKL Zona Bagian Belakang (becak air)*

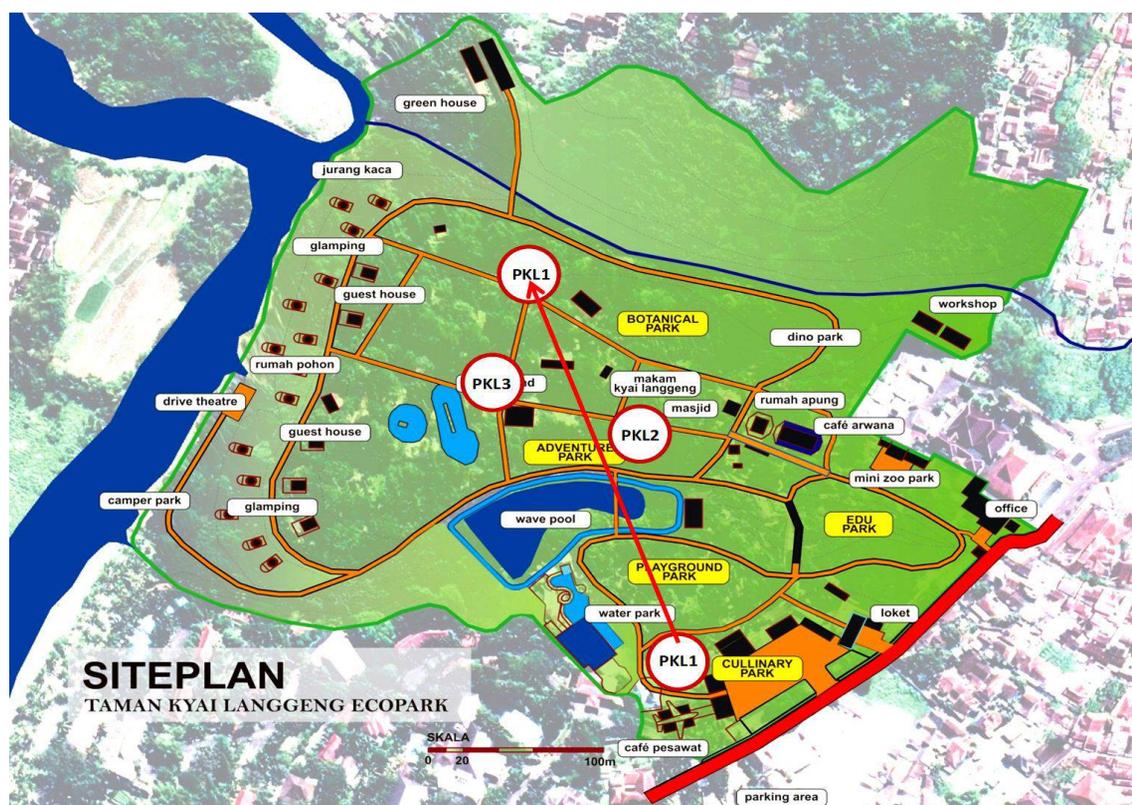
Ditinjau dari dagangannya, ragam dagangan yang dijual relatif sama antar pedagang di masing-masing zona. Omset yang didapat setiap hari bervariasi, pada saat hari biasa berkisar antara Rp.20.000,- sampai Rp.30.000,-, sedangkan pada saat musim liburan bisa mencapai Rp.200.000,- sampai Rp.300.000,-. Untuk biaya kebersihan, pedagang PKL asongan yang berada di dalam area wisata dikenakan retribusi sebesar Rp. 4.000,- setiap berjualan.

Untuk dapat lebih mengoptimalkan PKL yang ada di area TKL Ecopark agar dapat lebih tertata, lebih merata keramaian dan dalam mewujudkan ketertiban, kebersihan, keindahan dan kenyamanan yang muaranya akan meningkatkan kesejahteraan PKL, maka akan dilaksanakan penataan dan pemberdayaan PKL dengan upaya sebagai berikut:

a. Penataan

Pedagang Kaki Lima di zona depan direncanakan akan dipindah ke bagian Area Playground di bagian belakang. Di area playground ini direncanakan akan dibangun 2 fasilitas permainan baru yaitu: Rumah Hantu dan Immersive Room. Dengan dibangunnya 2 fasilitas permainan baru, maka akan semakin meningkatkan daya tarik dan kunjungan wisatawan ke area ini sehingga akan meningkatkan juga wisatawan yang berpotensi membelanjakan uangnya di area ini.

Sedangkan di sebelah selatan PKL zona bagian tengah (Selatan Musholla) akan dibangun Rainbow Slide, yang merupakan wahana permainan yang menarik dan trend saat ini. Dalam upaya mewujudkan hal ini, manajemen TKL Ecopark membuka kesempatan bekerjasama, bermitra dengan dunia usaha agar terwujud revitalisasi dan penataan PKL dengan optimal.



Gambar 6.4.4 Rencana Penataan PKL

## b. Pemberdayaan

Pemberdayaan PKL dilaksanakan dalam bentuk penumbuhan iklim usaha dan pengembangan usaha terhadap PKL sehingga mampu tumbuh dan berkembang baik kualitas maupun kuantitas usahanya yang dilakukan oleh manajemen TKL Ecopark bersama Pemerintah Kota Magelang, dunia usaha dan PKL sendiri secara sinergis dan kolaboratif.

### 1. Peningkatan Kemampuan Berusaha

Upaya yang dilakukan untuk meningkatkan kemampuan berusaha diupayakan melalui pembinaan dan bimbingan teknis yang dilaksanakan bekerjasama dengan Pemerintah Kota Magelang dan atau dunia usaha.

Di bidang permodalan, maka diupayakan fasilitasi dengan perbankan untuk mendapatkan fasilitas permodalan dengan bunga yang ringan.

Agar tidak terjadi persaingan antar pedagang dan pemerataan, maka ragam dagangan di setiap zona dibagi 3 macam dagangan yaitu: dagangan souvenir, dagangan makanan ringan atau oleh-oleh dan dagangan makan minum.

Untuk dapat lebih meningkatkan kunjungan dan omset penjualan PKL, maka dilaksanakan event-event yang menarik, bekerjasama baik dengan Pemerintah Kota Magelang, dunia usaha, jaringan pengusaha wisata KSPN Borobudur serta promosi secara intensif baik melalui media konvensional seperti brosur, mengenalkan langsung kepada konsumen, media masa maupun melalui media sosial seperti *website*, *facebook*, IG dan lain-lain.

### 2. Penguatan Kelembagaan

Penguatan kelembagaan dilaksanakan dengan pembentukan Paguyuban TKL Ecopark. Dengan dibentuknya paguyuban pedagang, maka akan lebih memudahkan komunikasi dan koordinasi dengan pedagang untuk mewujudkan area pedagang yang tertib, bersih dan nyaman.

Dalam upaya untuk meningkatkan kesejahteraan, maka ke depan direncanakan akan dibentuk Koperasi Paguyuban PKL TKL Ecopark dengan anggota dan pengurus PKL yang ada di dalam area wisata. Dengan dibentuknya koperasi pedagang, maka diharapkan pedagang bisa membeli barang dagangan ke koperasi dengan harga yang lebih murah sehingga dapat menjual barang dagangannya dengan harga pasar bahkan bersaing dan tidak terjadi persaingan harga diantara pedagang.

## 6.5. SUMBER DAYA ALAM

TKL Ecopark merupakan taman perkotaan buatan kebanggaan Kota Magelang yang dikembangkan dengan konsep Ecopark, sehingga selain mampu berperan dalam meningkatkan fungsi ekologis, juga dapat menambah nilai estetika dan ekonomi bagi kota.

Potensi Sumber Daya Alam (SDA) di TKL Ecopark yang dapat dikembangkan dengan optimal, antara lain :

1. Memiliki berbagai tanaman langka dari berbagai pelosok negeri dan dunia. Lebih dari 128 jenis tanaman/pohon langka tertanam dan terpelihara dengan baik didalamnya. Salah satu koleksi tanaman langka yang ada di TKL Ecopark adalah pohon Bhodi, yang terdapat pada relief Candi Borobudur.

2. TKL Ecopark dengan luas 27,5 Ha yang didominasi dengan area taman dan dilengkapi dengan berbagai jenis pohon, merupakan salah satu sumber oksigen bagi Kota Magelang.
3. TKL Ecopark dalam program bina lingkungannya mengutamakan warga masyarakat disekitarnya baik dalam pengelola, parkir, memberdayakan UMKM untuk berjualan.
4. TKL Ecopark sebagai Edu Park sebagai salah satu tempat mendidik anak-anak sekolah untuk lebih memahami ekosistem sumber daya alam.



Gambar 6.5 Sumber Daya Alam di TKL Ecopark

Memperhatikan hal-hal tersebut, maka pengembangan pariwisata alam di area TKL Ecopark harus diarahkan kepada pembangunan pariwisata alam yang berbasis kepada masyarakat (*community based tourism*), agar masyarakat di sekitar kawasan dapat merasakan manfaat secara langsung dari kawasan tersebut, dengan memperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

1. Faktor kelangkaan (*Scarcity*) yakni: sifat objek/atraksi wisata yang tidak dapat dijumpai di tempat lain, termasuk kelangkaan alami maupun kelangkaan ciptaan.
2. Faktor kealamiah (*Naturalism*) yakni: sifat dari objek/atraksi wisata yang belum tersentuh oleh perubahan akibat perilaku manusia. Atraksi wisata bisa berwujud suatu warisan budaya, atraksi alam yang belum mengalami banyak perubahan oleh perilaku manusia.
3. Faktor Keunikan (*Uniqueness*) yakni sifat objek/atraksi wisata yang memiliki keunggulan komparatif dibanding dengan objek lain yang ada di sekitarnya.
4. Faktor pemberdayaan masyarakat (*Community empowerment*). Faktor ini menghimbau agar masyarakat lokal benar-benar dapat diberdayakan dengan keberadaan suatu objek wisata di daerahnya, sehingga masyarakat akan memiliki rasa memiliki agar menimbulkan keramahtamahan bagi wisatawan yang berkunjung.
5. Faktor Optimalisasi lahan (*Area optimalisation*) maksudnya adalah lahan yang dipakai sebagai kawasan wisata alam digunakan berdasarkan pertimbangan optimalisasi sesuai dengan mekanisme pasar. Tanpa melupakan pertimbangan konservasi, preservasi, dan proteksi.
6. Faktor Pemerataan harus diatur sedemikian rupa sehingga menghasilkan manfaat terbesar untuk kelompok masyarakat yang paling tidak beruntung, serta memberikan kesempatan yang sama kepada individu sehingga tercipta ketertiban masyarakat tuan rumah menjadi utuh dan padu dengan pengelola kawasan wisata.

## 6.6. SUMBER DAYA MANUSIA

TKL Ecopark saat ini mempekerjakan karyawan sebanyak 121 orang, dengan rincian sebagai berikut :

*Tabel 6.6.1 Jumlah SDM TKL Ecopark Saat Ini*

No.	Jabatan	Jumlah (orang)
1.	Dirut	1
2.	Tim Ahli	4
3.	Karyawan Tetap	53
4.	Karyawan Honorer	18
5.	Tenaga Outsourcing	15
6.	Tenaga Harian Lepas	5
7.	Tenaga Sapu Jagad	33
	<b>Jumlah</b>	<b>121</b>

Sumber : TKL Ecopark, 2023

Untuk memenuhi kebutuhan pengembangan pada beberapa kawasan di area TKL ecopark, jumlah tenaga kerja atau SDM yang diperlukan adalah sebagai berikut :

*Tabel 6.6.2 Jumlah SDM yang diperlukan dalam pengembangan TKL.*

No.	Uraian	Jumlah Kebutuhan SDM (orang)
1.	Proyek Pengembangan Cullinary Park	20
2.	Proyek Pengembangan Wavepool	9
3.	Proyek Pengembangan Glamping dan Executive Guest House	9
4.	Proyek Pengembangan	62
	<b>Jumlah</b>	<b>100</b>



## **BAB 7**

# **Aspek Keuangan**



## BAB VII

### ASPEK KEUANGAN

Pertumbuhan pendapatan TKL dari tahun ke tahun menunjukkan bahwa bisnis berjalan dengan baik dan memiliki potensi pertumbuhan. Setelah Pandemi, pendapatan perusahaan sudah mulai merangkak naik. Hal ini disebabkan karena terobosan-terobosan yang dilakukan, antara lain :

1. Meluncurkan brand marketing, TKL Ecopark sebagai wajah baru Taman Kyai Langgeng;
2. Menunjukkan peningkatan laba bersih setelah mengatur pengeluaran dan penerimaan dengan baik;
3. Melakukan pengendalian biaya yang baik dengan memastikan pengeluaran sesuai dengan anggaran dan mengurangi biaya yang tidak perlu;
4. Menunjukkan likuiditas yang baik dengan memastikan bahwa perusahaan memiliki cukup dana untuk memenuhi kewajiban keuangan jangka pendek maupun jangka panjang;
5. Menunjukkan akurasi laporan keuangan dengan memastikan bahwa laporan keuangan tepat, dapat dipercaya, dan sesuai dengan standar akuntansi;
6. Melakukan efisiensi administrasi dengan memastikan bahwa prosedur dan sistem administrasi efisien dan efektif.

*Tabel 7.1 Kinerja Penjualan TKL Ecopark Tahun 2021-2022*

No	Kriteria	2021		2022		% 2021 - 2022
		Realisasi	%	Realisasi	%	
1	Nilai Penjualan atau Pendapatan	4.795.722.568,03	67,59	11.668.083.667,66	73,58	148,30
2	Jumlah Pelanggan	144,759	78,85	355,175	71,49	145,36

Selain itu, manajemen TKL Ecopark juga menunjukkan kemampuan diversifikasi dengan memiliki portofolio bisnis yang beragam dan tidak tergantung pada satu bisnis saja, antara lain dengan Menggelar lomba lari tingkat nasional untuk kali pertama di Kota Magelang, yaitu Magelang 10K.

TKL Ecopark berusaha memperoleh investasi untuk melakukan perluasan bisnis. Terdapat beberapa area pengembangan yang ditawarkan untuk kerjasama investasi di TKL Ecopark, antara lain :

1. Pengembangan Cullinary Park sebesar Rp 9.651.810.000,-
2. Pengembangan Wavepoll Waterpark sebesar Rp 10.068.060.000,-
3. Pengembangan Glamping dan Executive Guest House sebesar Rp. 3.836.970.000,-
4. Pengembangan Eco Living Mall and Hotel sebesar Rp. 156.866.440.000,-

Total keseluruhan investasi yang ditawarkan adalah senilai **Rp 180.423.280.000,-**



Gambar 7.2 Area Pengembangan Yang Ditawarkan Untuk Investasi TKL Ecopark

## 7.1. ASUMSI PERHITUNGAN

Tabel 7.1. 2 Asumsi Perhitungan Proyek Pengembangan

NO	INDIKATOR	TAHUN 2023
1	Asumsi PDB	12.261 Triliun
2	Asumsi Inflasi	3,5 %
3	Asumsi Bunga Pinjaman Korporasi	8,9 %
4	Asumsi Pertumbuhan Ekonomi	4,7 %

Sumber : Economist Intelligence Unit

## 7.2. PROYEK PENGEMBANGAN CULLINARY PARK

### a. PROYEKSI KEUANGAN

#### 1. Rencana Investasi

Biaya Investasi meliputi Biaya Kontruksi Gedung dan Non Gedung, Biaya Perencanaan dan Pengawasan, Biaya Administrasi dan Perijinan dengan mendapatkan Insentif dari Pemerintah Kota Magelang, serta Interest During Contruction (IDC) sebagai berikut :

Tabel 7.2.1 Nilai Rencana Investasi Pengembangan Cullinary Park

NO.	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH HARGA (RP)
I	PEKERJAAN KONSTRUKSI	8.651.399.662,50
II	DETAIL DESAIN DAN PENGAWASAN	207.633.591,90
III	ADMINSITRASI DAN PERIJINAN	44.855.437,50
IV	LAIN-LAIN ( IDC 8,4% )	747.926.650,12
	TOTAL	9.651.815.342,02
	<b>GRAND TOTAL (DIBULATKAN)</b>	<b>9.651.810.000,00</b>

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

#### 2. Asumsi Pendapatan

Asumsi pendapatan bersumber dari Food & Beverage serta pendapatan lain berupa Sewa Resto Space, Sewa Caffe Space, Sewa Open Resto Park, sebagai berikut :

Tabel 7.2.2 Asumsi Pendapatan Pengembangan Cullinary Park

TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)
2023	-	2030	8.582.321.634	2037	9.935.110.081
2024	7.413.732.110	2031	8.582.321.634	2038	10.431.865.585
2025	7.413.732.110	2032	9.011.437.715	2039	10.431.865.585
2026	7.784.418.715	2033	9.011.437.715	2040	10.953.458.865
2027	7.784.418.715	2034	9.462.009.601	2041	10.953.458.865
2028	8.173.639.651	2035	9.462.009.601	2042	11.501.131.808
2029	8.173.639.651	2036	9.935.110.081	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

### 3. Proyeksi Biaya Pengeluaran

Proyeksi Biaya Pengeluaran meliputi Biaya Pemasaran dan Operasional (Gaji, Raw Material, Pemeliharaan dan Perbaikan, Listrik, Air Minum, Telpon) serta Biaya Penyusutan, sebagai berikut :

Tabel 7.2.3 Proyeksi Pengeluaran Pengembangan Cullinary Park

TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)
2023	-	2030	3.824.429.796	2037	4.315.292.008
2024	3.190.896.931	2031	3.824.429.796	2038	4.494.606.778
2025	3.396.896.931	2032	3.980.567.411	2039	4.494.606.778
2026	3.532.909.908	2033	3.980.567.411	2040	4.682.404.871
2027	3.532.909.908	2034	4.144.069.746	2041	4.682.404.871
2028	3.675.318.252	2035	4.144.069.746	2042	4.879.096.229
2029	3.675.318.252	2036	4.315.292.008	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

### 4. Proyeksi Laba Rugi

Proyeksi Laba Rugi meliputi Asumsi Pendapatan dikurangi Proyeksi Biaya Pengeluaran, serta dikurangi Pajak 25%, sebagai berikut :

Tabel 7.2.4 Proyeksi Laba Rugi Pengembangan Cullinary Park

TAHUN	EAT (RP)	TAHUN	EAT (RP)	TAHUN	EAT (RP)
2023	-	2030	3.711.155.633	2037	4.383.458.097
2024	4.222.835.179	2031	3.711.155.633	2038	4.631.061.869
2025	3.133.131.440	2032	3.924.078.837	2039	4.631.061.869
2026	3.316.176.870	2033	3.924.078.837	2040	4.891.422.115
2027	3.316.176.870	2034	4.147.993.087	2041	4.891.422.115
2028	3.508.690.691	2035	4.147.993.087	2042	5.165.187.752
2029	3.508.690.691	2036	4.383.458.097	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

### 5. Proyeksi Arus Kas (Cashflow)

Tabel 7.2.5 Proyeksi Arus Kas Pengembangan Cullinary Park

TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)
2023	(9.651.810.000)	2030	42.253.904.751	2037	102.382.336.106
2024	(1.206.139.642)	2031	50.088.216.017	2038	112.056.459.844
2025	5.472.123.238	2032	58.348.373.692	2039	121.730.583.583
2026	12.516.476.978	2033	66.608.531.367	2040	131.925.427.814
2027	19.560.830.718	2034	75.316.517.542	2041	142.120.272.044
2028	26.990.212.101	2035	84.024.503.716	2042	152.862.647.548
2029	34.419.593.484	2036	93.203.419.911	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

## b. KELAYAKAN INVESTASI

Tabel 7.2.6 Kelayakan Investasi Pengembangan Cullinary Park

NO	URAIAN	NILAI	CUT OF VALUE	KESIMPULAN
1	Nilai Investasi (Rp)	9.651.810.000		
2	Masa Investasi (tahun)	20		
3	Cash In Flow	71.605.418.774		
4	Net Present Value (NPV)			
	a. DF = 10%	21.862.692.611	Harus positif	LAYAK
	b. DF = 12%	17.634.472.847	Harus positif	LAYAK
	c. DF = 9%	24.391.760.578	Harus positif	LAYAK
5	IRR	39,20%	Harus > SOCC	LAYAK
6	B/C Ratio			
	a. DF = 10%	5,14	Harus > 1	LAYAK
	b. DF = 12%	4,36	Harus > 1	LAYAK
	c. DF = 9%	5,60	Harus > 1	LAYAK
7	Payback Period (tahun)			
	a. DF = 10%	4,17		LAYAK
	b. DF = 12%	4,32		LAYAK
	c. DF = 9%	4,10		LAYAK

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

### Kriteria Kelayakan Keuangan

Untuk menilai apakah proyek layak dilaksanakan dan dapat memberikan manfaat keuangan bagi perusahaan perlu dilakukan penilaian kelayakan keuangan melalui analisis Keuangan dengan 3 (tiga) metode, yaitu:

- Internal Rate of Return (IRR) dengan menggunakan tingkat diskonto sebesar 9,042%, dari data diatas terlihat bahwa proyek tersebut LAYAK.
- Net Present Value (NPV), untuk pertimbangan nilai waktu dari uang (time value of money) agar arus kas yang dipakai adalah arus kas yang telah di diskontokan sebesar 9,042% menghasilkan nilai positif, dari data diatas terlihat bahwa proyek tersebut LAYAK.
- Periode Pengembalian Investasi tidak melebihi jangka waktu pinjaman, dari data diatas terlihat bahwa BEP masih dibawah lama pinjaman yang berkisar antara 15-17 tahun dengan umur proyek 20 tahun.
- Proporsi Pembiayaan antara Hutang dan Modal sebesar 70%:30%

## 7.3. PROYEK PENGEMBANGAN WAVE POOL

### a. PROYEKSI KEUANGAN

#### 1. Rencana Investasi

Biaya Investasi meliputi Biaya Kontruksi Gedung dan Non Gedung, Biaya Perencanaan dan Pengawasan, Biaya Administrasi dan Perijinan dengan mendapatkan Insentif dari Pemerintah Kota Magelang, serta Interest During Contruction (IDC) sebagai berikut :

Tabel 7.2.7 Nilai Rencana Investasi Pengembangan Wavepool

NO.	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH HARGA (RP)
I	PEKERJAAN KONSTRUKSI	9.032.625.000,00
II	DETAIL DESAIN DAN PENGAWASAN	216.783.000,00
III	ADMINSIT RASI DAN PERIJINAN	38.475.000,00
IV	LAIN-LAIN ( IDC 8,4% )	780.182.172,00
TOTAL		10.068.065.172,00
<b>GRAND TOTAL (DIBULATKAN)</b>		<b>10.068.060.000,00</b>

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

## 2. Asumsi Pendapatan

Asumsi pendapatan bersumber dari Wave Pool serta pendapatan lain berupa Mini Resto, Souvenir Pack dan Sewa perlengkapan renang dlsb, sebagai berikut :

Tabel 7.2.8 Asumsi Pendapatan Pengembangan Wavepool

TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)
2023	-	2030	4.930.169.319	2037	5.707.287.258
2024	4.258.865.625	2031	4.930.169.319	2038	5.992.651.621
2025	4.258.865.625	2032	5.176.677.785	2039	5.992.651.621
2026	4.471.808.906	2033	5.176.677.785	2040	6.292.284.202
2027	4.471.808.906	2034	5.435.511.674	2041	6.292.284.202
2028	4.695.399.352	2035	5.435.511.674	2042	6.606.898.412
2029	4.695.399.352	2036	5.707.287.258	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

## 3. Proyeksi Biaya Pengeluaran

Proyeksi Biaya Pengeluaran meliputi Biaya Pemasaran dan Operasional (Gaji, Raw Material, Pemeliharaan dan Perbaikan, Listrik, Air Minum, Telpon) serta Biaya Penyusutan, sebagai berikut :

Tabel 7.2.9 Proyeksi Pengeluaran Pengembangan Wavepool

TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)
2023	-	2030	2.139.597.334	2037	2.404.654.085
2024	1.812.826.032	2031	2.139.597.334	2038	2.501.504.529
2025	1.908.826.032	2032	2.223.897.887	2039	2.501.504.529
2026	1.982.232.444	2033	2.223.897.887	2040	2.602.949.264
2027	1.982.232.444	2034	2.312.185.910	2041	2.602.949.264
2028	2.059.100.559	2035	2.312.185.910	2042	2.709.210.702
2029	2.059.100.559	2036	2.404.654.085	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

## 4. Proyeksi Laba Rugi

Proyeksi Laba Rugi meliputi Asumsi Pendapatan dikurangi Proyeksi Biaya Pengeluaran, serta dikurangi Pajak 25%, sebagai berikut :

Tabel 7.2.10 Proyeksi Laba Rugi Pengembangan Wavepool

TAHUN	EAT (RP)	TAHUN	EAT (RP)	TAHUN	EAT (RP)
2023	-	2030	2.092.928.989	2037	2.476.974.880
2024	2.446.039.593	2031	2.092.928.989	2038	2.618.360.319
2025	1.762.529.695	2032	2.214.584.923	2039	2.618.360.319
2026	1.867.182.347	2033	2.214.584.923	2040	2.767.001.203
2027	1.867.182.347	2034	2.342.494.323	2041	2.767.001.203
2028	1.977.224.094	2035	2.342.494.323	2042	2.923.265.783
2029	1.977.224.094	2036	2.476.974.880	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

## 5. Proyeksi Arus Kas (Cashflow)

Tabel 7.2.11 Proyeksi Arus Kas Pengembangan Wavepool

TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)
2023	(10.068.060.000)	2030	19.064.562.318	2037	52.730.636.803
2024	(5.175.980.814)	2031	23.442.420.296	2038	58.159.357.440
2025	(1.458.921.424)	2032	28.063.590.143	2039	63.588.078.078
2026	2.467.443.269	2033	32.684.759.990	2040	69.314.080.484
2027	6.393.807.963	2034	37.561.748.636	2041	75.040.082.891
2028	10.540.256.151	2035	42.438.737.283	2042	81.078.614.456
2029	14.686.704.339	2036	47.584.687.043	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

### b. KELAYAKAN INVESTASI

Tabel 7.2.12 Kelayakan Investasi Pengembangan Wavepool

NO	URAIAN	NILAI	CUT OF VALUE	KESIMPULAN
1	Nilai Investasi (Rp)	10.068.060.000		
2	Masa Investasi (tahun)	20		
3	Cash In Flow	35.505.277.228		
4	Net Present Value (NPV)			
	a. DF = 10%	8.045.679.924	Harus positif	LAYAK
	b. DF = 12%	5.751.992.823	Harus positif	LAYAK
	c. DF = 9%	9.424.076.478	Harus positif	LAYAK
5	IRR	21,06%	Harus > SOCC	LAYAK
6	B/C Ratio			
	a. DF = 10%	2,13	Harus > 1	LAYAK
	b. DF = 12%	1,82	Harus > 1	LAYAK
	c. DF = 9%	2,31	Harus > 1	LAYAK
7	Payback Period (tahun)			
	a. DF = 10%	7,92		LAYAK
	b. DF = 12%	8,61		LAYAK
	c. DF = 9%	7,64		LAYAK

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

#### Kriteria Kelayakan Keuangan

Untuk menilai apakah proyek layak dilaksanakan dan dapat memberikan manfaat keuangan bagi perusahaan perlu dilakukan penilaian kelayakan keuangan melalui analisis Keuangan dengan 3 (tiga) metode, yaitu:

- Internal Rate of Return (IRR) dengan menggunakan tingkat diskonto sebesar 9,042%, dari data diatas terlihat bahwa proyek tersebut LAYAK.
- Net Present Value (NPV), untuk pertimbangan nilai waktu dari uang (time value of money) agar arus kas yang dipakai adalah arus kas yang telah di diskontokan sebesar 9,042% menghasilkan nilai positif, dari data diatas terlihat bahwa proyek tersebut LAYAK.

- Periode Pengembalian Investasi tidak melebihi jangka waktu pinjaman, dari data diatas terlihat bahwa BEP masih dibawah lama pinjaman yang berkisar antara 15-17 tahun dengan umur proyek 20 tahun.
- Proporsi Pembiayaan antara Hutang dan Modal sebesar 70%:30%

#### 7.4. PROYEK PENGEMBANGAN GLAMPING DAN EXECUTIVE GUEST HOUSE.

##### a. PROYEKSI KEUANGAN.

##### 1. Rencana Investasi

Biaya Investasi meliputi Biaya Kontruksi Gedung dan Non Gedung, Biaya Perencanaan dan Pengawasan, Biaya Administrasi dan Perijinan dengan mendapatkan Insentif dari Pemerintah Kota Magelang, serta Interest During Contruction (IDC) sebagai berikut :

Tabel 7.2.13 Nilai Rencana Investasi Pengembangan Glamping dan Executive Guest House

NO.	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH HARGA (RP)
I	PEKERJAAN KONSTRUKSI	3.450.840.816,00
II	DETAIL DESAIN DAN PENGAWASAN	82.820.179,58
III	ADMINSIT RASI DAN PERIJINAN	5.985.000,00
IV	LAIN-LAIN ( IDC 8,4% )	297.330.263,63
TOTAL		3.836.976.259,21
<b>GRAND TOTAL (DIBULATKAN)</b>		<b>3.836.970.000,00</b>

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

##### 2. Asumsi Pendapatan.

Asumsi pendapatan bersumber dari Sewa Glamping dan Executive Guest House serta pendapatan lain berupa Mini Resto, Souvenir Pack dan Laundry, sebagai berikut :

Tabel 7.2.14 Asumsi Pendapatan Pengembangan Glamping dan Executive Guest House

TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)
2023	-	2030	2.409.336.695	2037	2.789.108.392
2024	2.081.275.625	2031	2.409.336.695	2038	2.928.563.812
2025	2.081.275.625	2032	2.529.803.530	2039	2.928.563.812
2026	2.185.339.406	2033	2.529.803.530	2040	3.074.992.002
2027	2.185.339.406	2034	2.656.293.707	2041	3.074.992.002
2028	2.294.606.377	2035	2.656.293.707	2042	3.228.741.602
2029	2.294.606.377	2036	2.789.108.392	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

##### 3. Proyeksi Biaya Pengeluaran

Proyeksi Biaya Pengeluaran meliputi Biaya Pemasaran dan Operasional (Gaji, Raw Material, Pemeliharaan dan Perbaikan, Listrik, Air Minum, Telpon) serta Biaya Penyusutan, sebagai berikut :

Tabel 7.2.15 Proyeksi Biaya Pengeluaran Pengembangan Glamping dan Executive Guest House

TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)
2023	-	2030	942.085.454	2037	1.042.294.445
2024	777.771.352	2031	942.085.454	2038	1.078.625.845
2025	853.771.352	2032	974.088.135	2039	1.078.625.845
2026	881.982.758	2033	974.088.135	2040	1.116.532.941
2027	881.982.758	2034	1.007.470.324	2041	1.116.532.941
2028	911.402.651	2035	1.007.470.324	2042	1.156.087.361
2029	911.402.651	2036	1.042.294.445	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

#### 4. Proyeksi Laba Rugi

Proyeksi Laba Rugi meliputi Asumsi Pendapatan dikurangi Proyeksi Biaya Pengeluaran, serta dikurangi Pajak 25%, sebagai berikut :

Tabel 7.2.16 Proyeksi Laba Rugi Pengembangan Glamping dan Executive Guest House

TAHUN	EAT (RP)	TAHUN	EAT (RP)	TAHUN	EAT (RP)
2023	-	2030	1.100.438.431	2037	1.310.110.460
2024	1.303.504.273	2031	1.100.438.431	2038	1.387.453.475
2025	920.628.205	2032	1.166.786.546	2039	1.387.453.475
2026	977.517.486	2033	1.166.786.546	2040	1.468.844.296
2027	977.517.486	2034	1.236.617.537	2041	1.468.844.296
2028	1.037.402.795	2035	1.236.617.537	2042	1.554.490.681
2029	1.037.402.795	2036	1.310.110.460	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

#### 5. Proyeksi Arus Kas (Cashflow)

Tabel 7.2.17 Proyeksi Arus Kas Pengembangan Glamping dan Executive Guest House

TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)
2023	(3.836.970.000)	2030	11.783.852.942	2037	29.902.787.980
2024	(1.229.961.453)	2031	14.136.729.804	2038	32.829.694.929
2025	763.294.957	2032	16.622.302.897	2039	35.756.601.878
2026	2.870.329.930	2033	19.107.875.990	2040	38.846.290.469
2027	4.977.364.902	2034	21.733.111.064	2041	41.935.979.060
2028	7.204.170.491	2035	24.358.346.138	2042	45.196.960.422
2029	9.430.976.080	2036	27.130.567.059	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

#### b. KELAYAKAN INVESTASI

Tabel 7.2.18 Kelayakan Investasi Pengembangan Glamping dan Executive Guest House

NO	URAIAN	NILAI	CUT OF VALUE	KESIMPULAN
1	Nilai Investasi (Rp)	3.836.970.000		
2	Masa Investasi (tahun)	20		
3	Cash In Flow	20.679.995.211		
4	Net Present Value (NPV)			
	a. DF = 10%	5.750.064.742	Harus positif	LAYAK
	b. DF = 12%	4.490.256.755	Harus positif	LAYAK
	c. DF = 9%	6.505.037.364	Harus positif	LAYAK
5	IRR	29,82%	Harus > SOCC	LAYAK
6	B/C Ratio			
	a. DF = 10%	3,39	Harus > 1	LAYAK
	b. DF = 12%	2,88	Harus > 1	LAYAK
	c. DF = 9%	3,68	Harus > 1	LAYAK
7	Payback Period (tahun)			
	a. DF = 10%	5,46		LAYAK
	b. DF = 12%	5,73		LAYAK
	c. DF = 9%	5,33		LAYAK

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

### Kriteria Kelayakan Keuangan

Untuk menilai apakah proyek layak dilaksanakan dan dapat memberikan manfaat keuangan bagi perusahaan perlu dilakukan penilaian kelayakan keuangan melalui analisis Keuangan dengan 3 (tiga) metode, yaitu:

- Internal Rate of Return (IRR) dengan menggunakan tingkat diskonto sebesar 9,042%, dari data diatas terlihat bahwa proyek tersebut LAYAK.
- Net Present Value (NPV), untuk pertimbangan nilai waktu dari uang (time value of money) agar arus kas yang dipakai adalah arus kas yang telah di diskontokan sebesar 9,042% menghasilkan nilai positif, dari data diatas terlihat bahwa proyek tersebut LAYAK.
- Periode Pengembalian Investasi tidak melebihi jangka waktu pinjaman, dari data diatas terlihat bahwa BEP masih dibawah lama pinjaman yang berkisar antara 15-17 tahun dengan umur proyek 20 tahun.
- Proporsi Pembiayaan antara Hutang dan Modal sebesar 70%:30%

## 7.5. PROYEK PENGEMBANGAN ECO-LIVING MALL DAN HOTEL

### a. PROYEKSI KEUANGAN

#### 1. Rencana Investasi

Biaya Investasi meliputi Biaya Kontruksi Gedung dan Non Gedung, Biaya Perencanaan dan Pengawasan, Biaya Administrasi dan Perijinan dengan mendapatkan Insentif dari Pemerintah Kota Magelang, serta Interest During Contruction (IDC) sebagai berikut :

Tabel 7.2.19 Rencana Nilai Investasi Pengembangan Eco-Living Mall dan Hotel

NO.	URAIAN PEKERJAAN	JUMLAH HARGA (RP)
I	PEKERJAAN KONSTRUKSI	143.795.527.200,00
II	DETAIL DESAIN DAN PENGAWASAN	862.773.163,20
III	ADMINSITRASI DAN PERIJINAN	588.411.000,00
IV	LAIN-LAIN ( IDC 8,4% )	11.619.736.909,06
	TOTAL	156.866.448.272,26
	<b>GRAND TOTAL (DIBULATKAN)</b>	<b>156.866.440.000,00</b>

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

#### 2. Asumsi Pendapatan

Asumsi pendapatan bersumber dari Sewa Tenant, Parkir, Sewa Kamar (Suite/Standar), Resto, Sewa Tempat, Laundry dlsb, sebagai berikut :

Tabel 7.2.20 Asumsi Pendapatan Pengembangan Eco-Living Mall dan Hotel

TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)
2023	-	2030	56.125.777.672	2037	64.972.603.378
2024	48.483.557.000	2031	56.125.777.672	2038	68.221.233.547
2025	48.483.557.000	2032	58.932.066.556	2039	68.221.233.547
2026	50.907.734.850	2033	58.932.066.556	2040	71.632.295.224
2027	50.907.734.850	2034	61.878.669.884	2041	71.632.295.224
2028	53.453.121.593	2035	61.878.669.884	2042	75.213.909.985
2029	53.453.121.593	2036	64.972.603.378	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

### 3. Proyeksi Biaya Pengeluaran

Proyeksi Biaya Pengeluaran meliputi Biaya Pemasaran dan Operasional (Gaji, Raw Material, Pemeliharaan dan Perbaikan, Listrik, Air Minum, Telpon) serta Biaya Penyusutan, sebagai berikut :

Tabel 7.2.21 Proyeksi Biaya Pengeluaran Pengembangan Eco-Living Mall dan Hotel

TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)
2023	-	2030	26.730.780.776	2037	30.198.706.284
2024	23.722.092.916	2031	26.730.780.776	2038	31.468.709.465
2025	23.722.092.916	2032	27.832.431.862	2039	31.468.709.465
2026	24.677.938.588	2033	27.832.431.862	2040	32.800.432.734
2027	24.677.938.588	2034	28.987.532.034	2041	32.800.432.734
2028	25.680.077.494	2035	28.987.532.034	2042	34.196.910.333
2029	25.680.077.494	2036	30.198.706.284	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

### 4. Proyeksi Laba Rugi

Proyeksi Laba Rugi meliputi Asumsi Pendapatan dikurangi Proyeksi Biaya Pengeluaran, serta dikurangi Pajak 25%, sebagai berikut :

Tabel 7.2.22 Proyeksi Laba Rugi Pengembangan Eco-Living Mall dan Hotel

TAHUN	EAT (RP)	TAHUN	EAT (RP)	TAHUN	EAT (RP)
2023	-	2030	22.928.097.579	2037	27.123.639.733
2024	25.181.464.084	2031	22.928.097.579	2038	28.666.968.784
2025	19.313.941.985	2032	24.257.715.061	2039	28.666.968.784
2026	20.459.241.084	2033	24.257.715.061	2040	30.288.852.742
2027	20.459.241.084	2034	25.655.087.523	2041	30.288.852.742
2028	21.662.974.397	2035	25.655.087.523	2042	31.993.259.729
2029	21.662.974.397	2036	27.123.639.733	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

### 5. Proyeksi Arus Kas (Cashflow)

Tabel 7.2.23 Proyeksi Arus Kas Pengembangan Eco-Living Mall dan Hotel

TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)	TAHUN	JUMLAH (RP)
2023	(156.866.440.000)	2030	151.509.429.220	2037	511.391.393.644
2024	(106.503.511.832)	2031	198.205.624.377	2038	569.565.331.211
2025	(67.035.627.862)	2032	247.561.054.499	2039	627.739.268.778
2026	(25.277.145.694)	2033	296.916.484.621	2040	689.156.974.262
2027	16.481.336.474	2034	349.066.659.667	2041	750.574.679.745
2028	60.647.285.269	2035	401.216.834.713	2042	815.401.199.203
2029	104.813.234.063	2036	456.304.114.178	20 TAHUN	

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

## b. KELAYAKAN INVESTASI

Tabel 7.2 24 Kelayakan Investasi Pengembangan Eco-Living Mall dan Hotel

NO	URAIAN	NILAI	CUT OF VALUE	KESIMPULAN
1	Nilai Investasi (Rp)	156.866.440.000		
2	Masa Investasi (tahun)	20		
3	Cash In Flow	329.267.379.601		
4	Net Present Value (NPV)			
	a. DF = 10%	40.167.291.542	Harus positif	LAYAK
	b. DF = 12%	16.481.187.818	Harus positif	LAYAK
	c. DF = 9%	54.476.403.699	Harus positif	LAYAK
5	IRR	13,76%	Harus > SOCC	LAYAK
6	B/C Ratio			
	a. DF = 10%	1,33	Harus > 1	LAYAK
	b. DF = 12%	1,14	Harus > 1	LAYAK
	c. DF = 9%	1,44	Harus > 1	LAYAK
7	Payback Period (tahun)			
	a. DF = 10%	13,16		LAYAK
	b. DF = 12%	15,72		LAYAK
	c. DF = 9%	12,25		LAYAK

Sumber : TKL Ecopark, data diolah

### Kriteria Kelayakan Keuangan

Untuk menilai apakah proyek layak dilaksanakan dan dapat memberikan manfaat keuangan bagi perusahaan perlu dilakukan penilaian kelayakan keuangan melalui analisis Keuangan dengan 3 (tiga) metode, yaitu:

- Internal Rate of Return (IRR) dengan menggunakan tingkat diskonto sebesar 9,042%, dari data diatas terlihat bahwa proyek tersebut LAYAK.
- Net Present Value (NPV), untuk pertimbangan nilai waktu dari uang (time value of money) agar arus kas yang dipakai adalah arus kas yang telah di diskontokan sebesar 9,042% menghasilkan nilai positif, dari data diatas terlihat bahwa proyek tersebut LAYAK.
- Periode Pengembalian Investasi tidak melebihi jangka waktu pinjaman, dari data diatas terlihat bahwa BEP masih dibawah lama pinjaman yang berkisar antara 15-17 tahun dengan umur proyek 20 tahun.
- Proporsi Pembiayaan antara Hutang dan Modal sebesar 70%:30%



## **NARAHUBUNG**

### **TKL Ecopark :**

Jl. Cempaka No. 6, Kemirirejo, Magelang Tengah,  
Kota Magelang.

☎ (0293) 364142

### **Arif Taat Ujiyanto, S.Pd., MM.**

☎ 081222404532

### **DPMPTSP Kota Magelang**

Jl. Veteran No. 7, Magelang Tengah,  
Kota Magelang.

☎ (0293) 314663

### **Amalia Ila Diastri, ST., MPA.**

☎ 081328404585