

PROPOSAL PELUANG INVESTASI

SEKTOR PARIWISATA

OBYEK WISATA DAN TAMAN WISATA

LINGGOASRI

KABUPATEN PEKALONGAN

PROVINSI JAWA TENGAH

TAHUN 2023

1. GAMBARAN PROYEK, IDE DAN GAGASAN

Di era otonomi daerah sekarang ini intensitas persaingan antar wilayah (*Interregional Competition*) semakin tinggi. Hal ini juga merupakan fenomena yang akan menjadi ciri utama dinamika perekonomian saat ini. Eksistensi suatu wilayah pada saat ini akan sangat ditentukan oleh kemampuannya menciptakan basis-basis keunggulan dalam persaingan ekonomi antar wilayah. Pengembangan wilayah menjadi suatu keharusan bagaimana wilayah tersebut bisa memanfaatkan potensinya sehingga bisa memiliki daya saing.

1.1. Nama Proyek, Sektor Investasi Proyek dan Lokasi Proyek Investasi

Nama Proyek : Obyek Wisata dan Taman Wisata
Linggoasri

Sektor Investasi : Pariwisata

Lokasi Proyek Investasi : Desa Linggoasri Kecamatan Kajen
Kabupaten Pekalongan

1.2. Gambaran Singkat Proyek Investasi

Potensi unggulan daerah Kabupaten Pekalongan diharapkan memiliki daya saing dan keunikan tertentu, yang membedakan dengan daerah lain. Potensi terhadap produk unggulan daerah diandalkan melalui sektor pertanian, industri dan pariwisata. Ditetapkannya produk-produk unggulan tersebut diharapkan dapat memacu pelaku ekonomi daerah dalam mengembangkan kreativitas dan usahanya sehingga diharapkan dapat meningkatkan perekonomian masyarakat Kabupaten Pekalongan.

1.3. Manfaat dan Tujuan Pengembangan Proyek Investasi dalam mendukung Ekonomi Daerah

Manfaat

Manfaat dari pengembangan proyek investasi ini adalah menyusun profil investasi unggulan daerah sebagai indikator sekaligus pemicu pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Pekalongan.

Tujuan

Adapun Tujuan dari pengembangan proyek investasi ini antara lain:

- a. Mengidentifikasi dinamika perekonomian di Kabupaten Pekalongan.
- b. Mengidentifikasi faktor-faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi perkembangan perekonomian di Kabupaten Pekalongan.
- c. Mengidentifikasi potensi-potensi kegiatan perekonomian di Kabupaten Pekalongan yang memungkinkan dapat ditumbuhkembangkan.
- d. Memberikan rekomendasi kebijakan kepada Pemerintah Kabupaten Pekalongan dalam pengambilan kebijakan guna pengembangan Kabupaten Pekalongan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi.

1.4. Profil daerah

Pengembangan wilayah dengan tujuan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat harus dilakukan dengan suatu pembangunan yang berkelanjutan. Pembangunan berkelanjutan merupakan pembangunan yang mampu memenuhi kebutuhan manusia pada masa kini tanpa melupakan kemampuan manusia dalam memenuhi kebutuhan mereka di masa yang akan datang.

Kabupaten Pekalongan merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang terletak di sepanjang pantai utara Laut Jawa, memanjang ke selatan berbatasan dengan wilayah eks-Karesidenan Banyumas. Secara geografis, Kabupaten Pekalongan terletak pada posisi antara 6° – 7°23' Lintang Selatan dan 109° – 109°78' Bujur Timur. Luas wilayah Kabupaten Pekalongan adalah ± 836 Km². Secara administrasi, Kabupaten Pekalongan terdiri dari 19 kecamatan dan 285 desa/kelurahan. Adapun batas-batas administrasi Kabupaten Pekalongan adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Laut Jawa dan Kota Pekalongan

Sebelah Timur : Kabupaten Batang dan Kota Pekalongan

Sebelah Selatan: Kabupaten Banjarnegara

Sebelah Barat : Kabupaten Pemasang

- 1.5. Penjelasan mengapa proyek dikategorikan sebagai prioritas investasi antara lain potensi peningkatan pendapatan masyarakat dan tingkat partisipasi masyarakat terhadap proyek investasi tersebut.
 - a. Mengkaji potensi dan dinamika perekonomian di wilayah Kabupaten Pekalongan berbasis keunggulan lokal serta menyusun profil investasi unggulan daerah sebagai pusat pertumbuhan.
 - b. Kehidupan sosial dan kehidupan ekonomi masing-masing kecamatan di wilayah Kabupaten Pekalongan
 - c. Program dan kegiatan Pemerintah Kabupaten Pekalongan terkait dengan pengembangan perekonomian di masing-masing kecamatan

2. Analisis Pasar dan Pemasaran

2.1. Analisis Permintaan (*demand*)

Dalam konteks regional, peran kota-kota yang terdapat di Kabupaten Pekalongan masih berfungsi sebagai PKL (Pusat

kegiatan Lokal) yaitu Kota Kajen dan sekitarnya. Dalam hal ini harus mampu menjadi pusat pelayanan bagi seluruh wilayahnya. Sebagai pusat kegiatan lokal, maka fungsi dari Kota Kajen adalah sebagai berikut:

- a. Pusat jasa-jasa keuangan/ bank yang melayani satu kabupaten atau beberapa kecamatan.
- b. Pusat pengolahan/ pengumpul barang untuk beberapa kecamatan.
- c. Simpul transportasi untuk beberapa kecamatan,
- d. Pusat jasa pemerintahan untuk beberapa kecamatan.
- e. Bersifat khusus karena mendorong perkembangan sektor strategis atau kegiatan khusus lainnya.

Berdasarkan fungsi tersebut maka lingkup pelayanan dari Kabupaten Pekalongan masih bersifat lokal yaitu untuk daerahnya sendiri atau belum dapat menjadi pusat bagi kabupaten lain. Bahkan secara hirarki Kabupaten Pekalongan perkembangannya masih dipengaruhi oleh Kota Pekalongan yang dalam sistem perwilayahan Provinsi Jawa Tengah merupakan Kota Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) yang memiliki fungsi sebagai pusat pelayanan bagi kabupaten sekitarnya dalam hal ini salah satunya adalah Kabupaten Pekalongan.

Berdasarkan kondisi tersebut, maka pengembangan di Kabupaten Pekalongan perlu menekankan pada sektor-sektor strategis sehingga tidak bergantung sepenuhnya kepada Kota Pekalongan. Interaksi dengan Kota Pekalongan diarahkan pada kerjasama yang saling menguntungkan dan mampu memberi tetesan perkembangan bagi wilayah-wilayah di Kabupaten Pekalongan yang secara langsung memiliki keterkaitan dengan Kota Pekalongan.

2.2. Analis Pasar (*market*) domestik dan global

Perkembangan regional yang terkait dengan perkembangan Kabupaten Pekalongan adalah keberadaan Jalan Pantura yang merupakan jalan nasional dan pengembangan Jalan Tol Pemalang-Batang. Jalur utama yang menghubungkan Kabupaten Pekalongan dengan Kabupaten Banjarnegara. Ketiga Jalur transportasi utama ini merupakan jalur penghubung antara Kabupaten Pekalongan dengan kabupaten lainnya. Berdasarkan kondisi tersebut Kabupaten Pekalongan mempunyai kesempatan aglomerasi sebagai akibat dan faktor pendorong dari dalam wilayah dan faktor panarik dari wilayah di sekitarnya. Potensi ini diharapkan dapat menghidupkan akses eksternal Kabupaten Pekalongan serta mampu mendorong perkembangan internal Kabupaten Pekalongan terutama wilayah Kabupaten Pekalongan sebelah utara yang berinteraksi langsung dengan keberadaan jalur ini.

Perlu diperhatikan dalam pengembangan wilayah di Kabupaten Pekalongan dimana terjadi perkembangan yang tidak seimbang antara wilayah utara dan selatan Kabupaten Pekalongan. Karena hal tersebut, pengembangan pusat-pusat baru terutama di wilayah selatan Kabupaten Pekalongan perlu didorong untuk memaksimalkan pelayanan dan pemerataan kegiatan pembangunan. Hal ini dilakukan agar kegiatan pembangunan tidak hanya terjadi pada sepanjang jalur eksternal Kabupaten Pekalongan tersebut. Pengembangan pusat SWP baru ini akan dibahas lebih lanjut dalam analisis pengembangan struktur ruang wilayah.

2.3. Analisis Pemasaran (*kinerja Segmentasi, Targeting, positioning dan Kajian 4P*)

a. Produk

Setiap pengusaha dan pelaku UKM tentu harus membuat, mengelola, dan mengembangkan produk andalannya yang akan di pasarkan. Sebelum produk di pasarkan maka harus di uji terlebih dahulu dari berbagai aspek seperti dari ukuran, warna, kualitas, daya tahan, rasa, dan sebagainya

b. Price (harga)

Harga menjadi faktor yang penting dalam meningkatkan penjualan, maka sangat berpengaruh untuk mendapatkan keuntungan. Pastikan konsumen yang membeli dengan uangnya supaya mendapatkan produk atau jasa yang benar-benar mereka inginkan baik itu dari kualitas maupun cara pelayanannya.

c. Place (tempat)

Strategi pemasaran 4P selanjutnya yaitu mengenai tempat, dalam memulai usaha tentu kita harus memilih tempat strategis karena hal ini sangat penting juga untuk menunjang kesuksesan pemasaran produk.

d. Promotion

Promosi bisa dilakukan dengan berbagai cara seperti memasang iklan dalam di spanduk, surat kabar, internet, dan televisi. Tentunya promosi dapat dilakukan secara gratis misalnya menggunakan sosial media yang kita miliki, tapi biasanya supaya lebih dikenal maka harus mengeluarkan biaya dalam melakukan

2.4. Analisis Pesaing atau Pemain yang Bergerak disektor yang sama

Obyek wisata dan taman wisata linggoasri berlokasi 8 KM dari tugu Nol Km Kabupaten Pekalongan, sedangkan obyek wisata lain agak berjauhan jaraknya. Sehingga memungkinkan masyarakat lebih tertarik ke obyek wisata dan taman wisata

Linggoasri, karena lokasinya strategis ditepi jalan yang menghubungkan antara Kabupaten Pekalongan dengan Kabupaten Banjarnegara.

2.5. Estimasi Pendapatan Bisnis

Memperkirakan keberhasilan bisnis Anda lebih dari sekadar menebak-nebak. Seringkali membutuhkan penggunaan rumus dan perhitungan khusus yang dapat Anda gunakan untuk membuat prediksi tersebut lebih akurat. Rumus untuk proyeksi pendapatan adalah salah satu contoh perhitungan yang sangat penting yang dapat Anda gunakan untuk menilai kesuksesan dan rencana bisnis Anda.

Metode peramalan merupakan suatu teknik untuk memprediksi atau memperkirakan suatu pada masa yang akan datang dengan memperhatikan data atau informasi masa lalu maupun saat ini baik secara matematik maupun statistik. Baik tidaknya suatu peramalan yang disusun, disamping ditentukan oleh metode yang digunakan, juga ditentukan baik tidaknya informasi yang digunakan. Selama informasi yang digunakan tidak dapat meyakinkan, maka hasil peramalan juga akan sulit untuk dipercaya ketepatannya. Berdasarkan teknik peramalannya, metode peramalan dapat digolongkan ke dalam dua kategori, yaitu:

a. Metode peramalan kualitatif atau teknologis

Peramalan kualitatif adalah peramalan yang berdasarkan atas data kualitatif pada masa lalu. Hasil peramalan yang dibuat sangat bergantung kepada orang yang menyusun. Hal ini penting karena hasil peramalan tersebut ditentukan berdasarkan pemikiran yang bersifat intuisi, pendapat dan pengetahuan serta pengalaman dari penyusunnya.

b. Metode peramalan kuantitatif

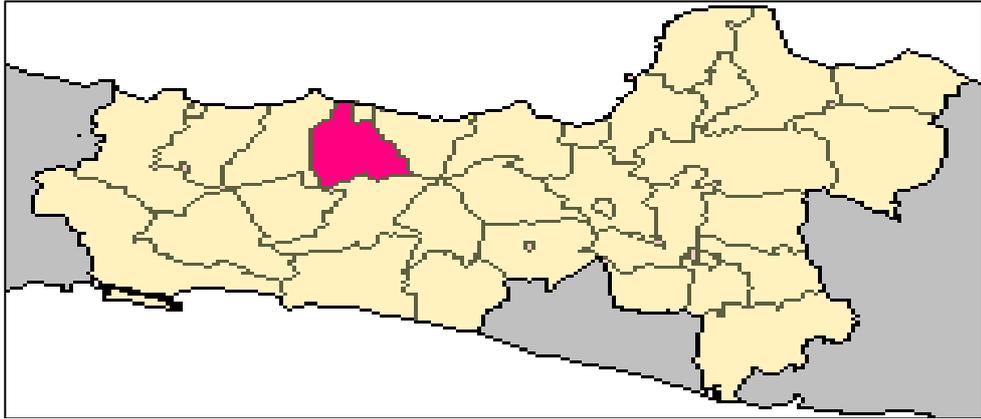
Peramalan kuantitatif adalah peramalan yang berdasarkan atas data kuantitatif pada masa lalu. Hasil peramalan yang

dibuat sangat bergantung pada metode yang dipergunakan dalam peramalan tersebut. Dengan metode yang berbeda akan diperoleh hasil peramalan yang berbeda. Baik atau tidaknya metode yang digunakan sangat ditentukan oleh perbedaan dan penyimpangan antara hasil ramalan dengan kenyataan yang terjadi berarti metode yang dipergunakan semakin baik.

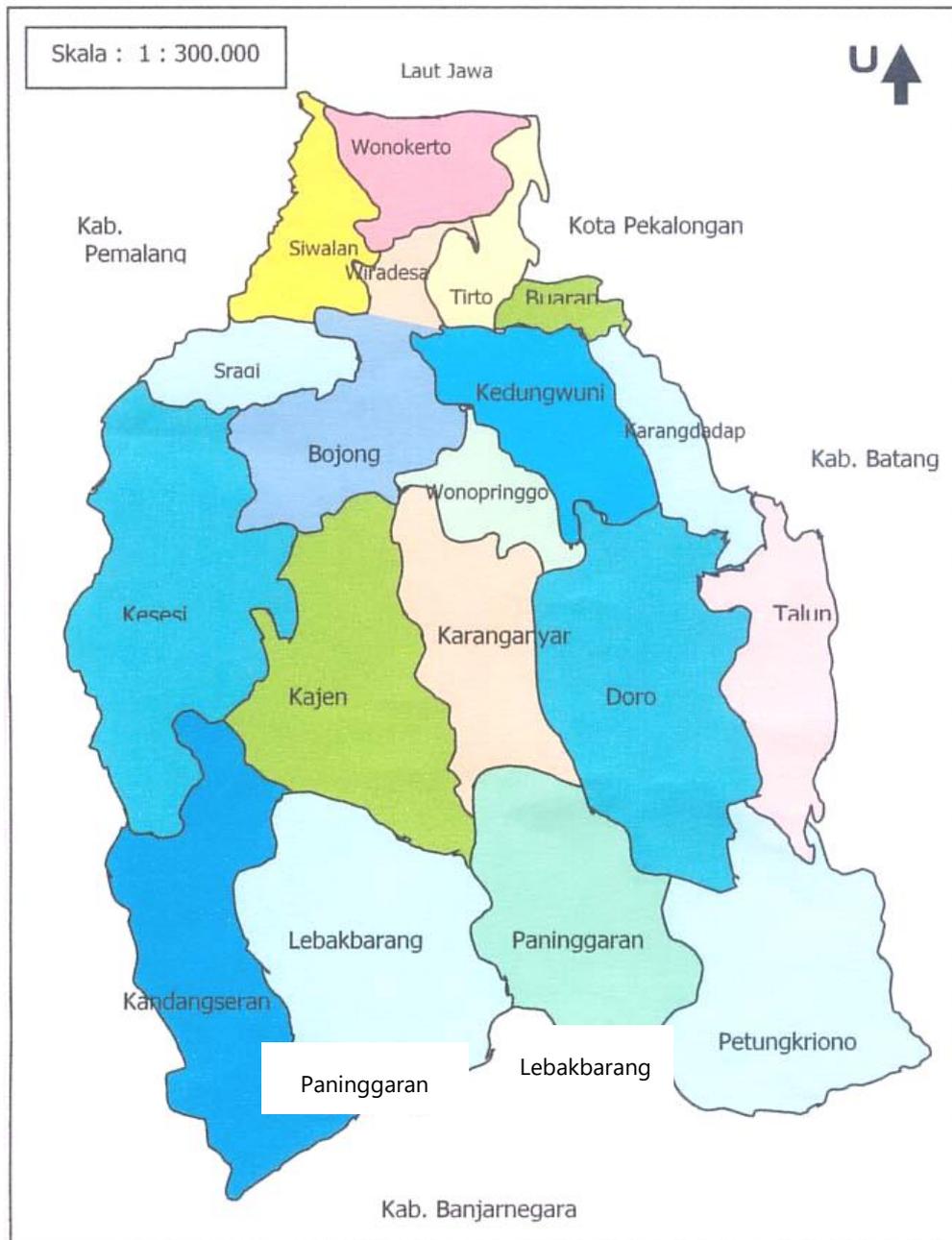
3. Aspek Legalitas dan Komitmen Project Owner

3.1. Pemenuhan ketentuan peraturan Perundang-undangan bisnis dan kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

Kebijaksanaan ruang wilayah secara hirarkis seharusnya merupakan satu kesatuan wilayah pengembangan, sehingga secara nasional, regional dan lokal wilayah perencanaan dapat terpadu terintegrasi dalam sistem rencana tata ruang wilayah. Hal ini didasarkan pada permasalahan-permasalahan penanganan kawasan, terutama yang mencakup kawasan perbatasan, kawasan bersifat nasional, regional dan lokal wilayah. Disamping itu sebagai rencana, tata wilayah merupakan strategi pengembangan wilayah yang saling terkait antar wilayah dan sektor baik dalam perencanaan wilayah nasional, propinsi maupun kabupaten, sehingga dibutuhkan saling pengertian antar wilayah dengan melihat azas manfaat dan saling menguntungkan sebagai salah satu ide dalam pengembangan wilayah.



PETA KABUPATEN PEKALONGAN



3.2. Akta dan Perizinan yang diperlukan

a. Akta

Akta Pendirian

Nomor 01 tahun 2021 tanggal 15 September 2021

b. Perizinan

Perizinan yang dibutuhkan Tanda Daftar Usaha Pariwisata

(TDUP) dan Nomor Induk Berusaha (NIB) melalui Online Single Submission RBA

3.3. Kajian resiko hukum, peraturan, perizinan dan mitigasinya

Perizinan dasar yang dibutuhkan antara lain :

- a. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan SLF
- b. Persetujuan Lingkungan

Bencana alam yang berpotensi mengancam obyek wisata dan taman wisata sudah ditopang dengan tumbuhan hutan milik perhutani yang cukup lebat sehingga meminimalisir potensi longsor yang mungkin terjadi.

Persetujuan Lingkungan telah ditunjang dengan Dokumen pengelolaan Lingkungan Hidup (DPLH) Nomor 66010262021 Tanggal 21 September 2021

3.4. Insentif atau kemudahan yang ditawarkan oleh project owner

Insentif yang ditawarkan berupa perizinan yang mudah, murah dan akuntabel, serta jaminan tanah *Clean and Clear*.

3.5. Penanggungjawab proyek (PIC)

PIC : Dinas Pemuda Olahraga dan Pariwisata Kabupaten Pekalongan

4. Aspek Teknis (Infrastruktur Pendukung)

4.1. Kebutuhan infrastruktur dan sarana pendukung

Kawasan Linggoasri merupakan destinasi wisata potensial karena memiliki lokasi yang strategis, yaitu terletak di jalur yang menghubungkan Kabupaten Pekalongan dan Kabupaten Banjarnegara. Terletak di dataran tinggi, potensi wisata yang ada di kawasan ini berupa wisata alam dan pendidikan. Hutan yang mendominasi sebagian besar kawasan berpotensi untuk dikembangkan sebagai wisata jelajah hutan, wisata pendidikan pengelolaan hutan tanaman industri dan wisata pendidikan lingkungan.

Lahan belum terbangun yang luas pada kawasan ini dapat dikembangkan untuk wisata petualangan dan minat khusus seperti berkemah, *outbound* dan penelitian atau observasi. Tempat ini juga sesuai untuk penyelenggaraan even yang melibatkan orang banyak, seperti festival seni budaya dan hiburan rakyat serta perlombaan bagi anak-anak.

Konsep pengembangan daya tarik wisata Linggo Asri adalah dengan menawarkan berbagai macam jenis wisata pada satu kawasan. Dengan demikian pengunjung dapat menikmati paket lengkap berbagai jenis wisata dalam satu lokasi. Kesempatan diberikan kepada pelaku usaha untuk mengembangkan berbagai macam kegiatan pariwisata di kawasan ini, dengan harapan hal tersebut dapat meningkatkan kualitas kawasan serta mendorong kemajuan pariwisata di Linggo Asri.

Kolam renang dan kebun binatang yang ada saat ini akan ditawarkan untuk dapat dibangun kembali sesuai dengan standar wahana wisata modern. Usaha operator arung jeram yang terintegrasi dengan arena *outbound* dapat dikembangkan mengingat kawasan ini dilalui oleh sungai berarus deras.

Pada bagian kawasan wisata alam akan dibangun jalur trekking berupa jalan setapak berpengaman yang dilengkapi dengan papan informasi, papan interpretasi dan petunjuk arah. Di beberapa titik akan disediakan selfie spot untuk mengakomodir kebutuhan wisatawan milenial yang gemar berswafoto.

Kawasan wisata akan diikat dengan sebuah Tourist Information Center (TIC) yang berjejaring dengan TIC-TIC lain di Kabupaten Pekalongan. TIC ini tidak hanya menyediakan informasi pariwisata yang ada di Linggo Asi, namun juga destinasi-destinasi lain di kabupaten. Pada TIC akan dikembangkan pula *food court* untuk mewadahi pelaku usaha kuliner setempat.

Kesempatan juga dibuka bagi pelaku usaha *event organizer* untuk menyelenggarakan acara massal, seperti Festival

Olahraga Lansia, Festival Musik, English Camp, upacara Syawalan dan pameran hasil produk lokal.

Sebagai sebuah kawasan wisata terpadu, Kawasan Linggo Asri memberi kesempatan bagi pelaku usaha untuk mengembangkan villa dan penginapan. *View* pegunungan dan lembah menjadi daya tarik wisatawan untuk bermalam di kawasan ini. Keberadaan fasilitas akomodasi dapat memperlama waktu kunjungan wisatawan.

Kawasan Wisata Linggoasri berada pada lokasi yang cukup menguntungkan, dimana kawasan ini berada di tepi jalan penghubung antara Kabupaten Pekalongan dan Banjarnegara. Hal ini sangat memudahkan bagi wisatawan dari kedua kabupaten untuk berkunjung.

Selain itu, aksesibilitas yang mudah ditempuh dan kondisi jalan yang baik menjadi potensi yang dimiliki wisata tersebut. Ditinjau dari jarak terhadap Kota Pekalongan sebagai kota besar terdekat, kawasan wisata ini berjarak kurang lebih 25,7 Km dari Terminal Bus Kota Pekalongan dan 25 Km dari Stasiun Pekalongan. Lokasi wisata ini hanya berjarak 8 Km dari Terminal Kajen.

Kawasan Wisata Linggo Asri akan dilengkapi dengan infrastruktur penunjang untuk meningkatkan kenyamanan pengunjung dalam berwisata. Lahan parkir akan dibuka dengan luas yang memadai untuk menampung kendaraan umum dan pribadi dalam jumlah besar, termasuk pada hari libur nasional yang identik dengan meningkatnya jumlah tamu.

4.1.1. Jaringan Energi dan Tenaga Listrik

Untuk penggunaan energi obyek wisata linggoasri menggunakan energi utama yang bersumber dari jaringan PLN Cabang pekalongan dengan kapasitas sebesartr 10 KVA yang digunakan untuk panggung

hiburan, villa, kolam renang, pintu gerbang dan lainnya. Saat terjadi pemadaman digunakan genset yang tersedia.

4.1.2. Jaringan Telekomunikasi

Jaringan telekomunikasi telah tersedia dan terpasang disepanjang jalan Wiradesa – Banjarnegara berupa jaringan telekomunikasi seluler dan internet oleh operator seluler

- #### 4.1.3. Jaringan Sumber daya air dan jaminan pasokan air baku
- Sumber daya air disediakan dari mata air KALI MARON yang berada disekitar Kawasan Obyek wisata dan taman Wisata Linggoasri, debit air dimanfaatkan dari sumber mata air Maron sebesar 2-5 liter / detik dan telah diuji kualitasnya secara fisika, kimia dan mikrobiologi yang meliputi bau, kekeruhan dan rasa, dengan hasil bagus. (sumber: uji lab Tahun 2022). Kebutuhan air bersih akan dipenuhi dari sumber mata air, sumur bor dan Reverse Osmosis (RO).

4.1.4. Sanitasi

Sistem drainase akan dibangun pada kawasan wisata buatan, seperti pada kolam renang, kebun binatang, TIC, *food court*, villa dan penginapan. Sampah akan dikelola pada Tempat Pengelolaan Sampah Terpadu (TPST), sementara limbah cair dikelola dengan *septic tank* (untuk *black water*) dan dialirkan ke saluran terbuka (untuk *grey water*).

4.1.5. Jaringan Transportasi

Jaringan transportasi merupakan jalan provinsi yang menghubungkan antara Wiradesa Kabupaten Pekalongan dengan Banjarnegara. Kawasan Wisata Linggoasri berada pada lokasi yang cukup

menguntungkan, dimana kawasan ini berada di tepi jalan penghubung antara Kabupaten Pekalongan dan Banjarnegara. Hal ini sangat memudahkan bagi wisatawan dari kedua kabupaten untuk berkunjung.

Selain itu, aksesibilitas yang mudah ditempuh dan kondisi jalan yang baik menjadi potensi yang dimiliki wisata tersebut. Ditinjau dari jarak terhadap Kota Pekalongan sebagai kota besar terdekat, kawasan wisata ini berjarak kurang lebih 25,7 Km dari Terminal Bus Kota Pekalongan dan 25 Km dari Stasiun Pekalongan. Lokasi wisata ini hanya berjarak 8 Km dari Terminal Kajen.

Kawasan Wisata Linggo Asri akan dilengkapi dengan infrastruktur penunjang untuk meningkatkan kenyamanan pengunjung dalam berwisata. Lahan parkir akan dibuka dengan luas yang memadai untuk menampung kendaraan umum dan pribadi dalam jumlah besar, termasuk pada hari libur nasional yang identik dengan meningkatnya jumlah tamu.

- 4.2. Desain dan spesifikasi teknis (bangunan, mesin dan lain-lain)
terlampir dalam video DED
- 4.3. Estimasi biaya Investasi
Estimasi biaya investasi dalam mengembangkan obyek wisata dan taman wisata Linggoasri sebesar Rp 28.419.000.000,- (dua puluh delapan milyar empat ratus sembilan belas juta rupiah)
- 4.4. Skenario-skenario pilihan teknis
- 4.5. Estimasi biaya operasional
- 4.6. Jadwal pelaksanaan kerja dan tahapan pelaksanaan kerja

5. Aspek Manajemen

- 5.1. Pola manajemen (apakah swasta murni atau kemitraan)

Pola manajemen adalah pola kemitraan antara pemerintah daerah Kabupaten Pekalongan dengan Pihak Ketiga (swasta)

- 5.2. Sistem pengelolaan (struktur organisasi dari pihak-pihak yang terlibat di investasi tersebut dan wewenang serta tanggungjawab)

Sistem pengelolaan diatur lebih lanjut oleh kedua belah pihak yaitu Pemerintah Kabupaten Pekalongan dan Pihak ketiga

- 5.3. Kelembagaan (apakah ada instansi lain yang terkait seperti perhutani)

Tidak ada. Kawasan Obyek wisata dan Taman wisata terletak berbatasan dengan kawasan hutan tanaman produksi milik perhutani.

6. Aspek Sosial dan lingkungan

- 6.1. Kajian lingkungan

Kajian lingkungan sekitar Obyek Wisata dan taman bunga Linggoasri berada di kecamatan Kajen, kabupaten pekalongan dan dibangun diatas tanah milik pemerintah Kabupaten pekalongan, sedangkan taman bunga berbasatasn dengan jalan raya dan hutan milik perhutani

- 6.2. Identifikasi awal dampak lingkungan

Dampak lingkungan yang ditimbulkan adalah :

- a. Aktivitas voperasional dan domestik pada obyek wusata dan taman wisata Linggoasri
- b. Aktivitas keluar masuk kendaraan, baik kendaran pengunjung obyek wisata dan taman wisata, pegawai, kendaraan pengangkut kebutuhan pakan satwa dan kendaraan operasional kantor
- c. Kotoran hewan dari aktivitas satwa yang ada di obyek wisata linggoasri
- d. Aktivitas domestik dari pengunjung obyake wisata dan taman wisata

e. Beroperasinya obyek wisata dan taman wisata Linggoasri memberi peluang terbukanya peluang kerja dan kesempatan berusaha dengan harapan, masyarakat dapat berusaha dan memberikan peran aktif membantu dalam kegiatan bhakti sosial dan CSR.

6.3. Rencana pengadaan tanah

Tanah saat ini seluas 3,5 Ha merupakan tanah milik Pemerintah Kabupaten Pekalongan yang telah *Clean and clear*, dan disekitarnya merupakan tanah milik warga dan perhutani.

6.4. Kajian dampak sosial

Masyarakat sekitar merupakan warga desa Linggoasri yang telah terbiasa dengan keramaian karena sehari-hari bermata pencaharian sebagai petani, pedagang, UMKM.

6.5. Sumber daya alam (potensi bahan baku yang tersedia)

Sumber daya alam tersedia dengan luasan lahan pokok 3,5 Ha milik Pemerintah Kabupaten Pekalongan.

6.6. Sumber Daya manusia (jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan dan potensi tenaga kerja disekitar lokasi yang dapat diserap oleh proyek tersebut

Kabupaten Pekalongan secara umum dan Kawasan Linggo Asri secara khusus memiliki penduduk usia produktif dalam jumlah besar. Dengan angka angkatan kerja yang tinggi, ketersediaan sumberdaya manusia (SDM) bukan merupakan kendala. Tingkat pendidikan penduduk cukup memadai untuk melakukan kegiatan operasional kepariwisataan maupun pengembangan usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM). Investasi berupa pendidikan dan pelatihan kepariwisataan, bagaimanapun, akan membuat kawasan ini memiliki SDM yang handal dan layanan kepariwisataan yang lebih berkualitas.

Pembangunan manusia merupakan salah satu elemen vital dalam pengembangan kawasan wisata Linggoasri ini. Pelibatan masyarakat dalam kegiatan pariwisata akan didorong agar

masyarakat dapat menjadi tuan rumah di wilayah sendiri. Dengan demikian, semua pihak yang terlibat dalam pengembangan kawasan, baik pemerintah, investor, maupun masyarakat, mendapat manfaat yang optimal.

Pemerintah dan pelaku usaha akan melibatkan masyarakat dalam pembangunan hingga operasional kawasan wisata, serta menyediakan ruang bagi UMKM untuk dapat membuat dan menjual produk lokal pada lokasi-lokasi tertentu. Pelatihan dan pendampingan kewirausahaan, seperti membuat barang atau jasa yang berkualitas; pelatihan pemasaran, keuangan dan pengemasan; dan promosi karya, juga akan dilakukan kepada masyarakat agar mampu menjadi pelaku usaha di kawasan ini.

Tenaga Kerja yang dibutuhkan sejumlah 12 orang terdiri atas pengelola sarana wisata, pelatih atau pawang hewan juru pungut retribusi, pranata taman, pramu kebersihan, petugas keamanan.

7. Aspek Keuangan

7.1. Analisis alternatif pembiayaan bisnis

7.2. Analisis Keuangan

Investasi yang dibutuhkan untuk pengembangan kawasan wisata Linggoasri adalah Rp.28.419.000.000,00 (dua puluh delapan milyar empat ratus sembilan belas juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 4. 1 Kebutuhan Investasi Daya Tarik Wisata Linggoasri

No	Item	Volume	Kuantitas	Biaya	Total	
1	Festival musik	1	acara	1 kali	125.000.000,00	125.000.000,00
2	Papan Informasi	1	Ls	1 unit	10.000.000,00	10.000.000,00
3	Papan Interpretasi	1	Ls	10 unit	5.000.000,00	50.000.000,00
4	Petunjuk Arah	1	Ls	20 unit	2.000.000,00	40.000.000,00
5	Selfie Spot	15	m2	3 unit	4.000.000,00	180.000.000,00
6	Villa	140	m2	2 unit	4.000.000,00	1.120.000.000,00
7	Penginapan	300	m2	2 unit	4.000.000,00	2.400.000.000,00
8	Foodcourt	10	m2	20 lapak	4.000.000,00	800.000.000,00
9	Tourist Information Center	144	m2	1 unit	4.000.000,00	576.000.000,00
10	Jalan Setapak	1000	m2	1 jalur	2.750.000,00	2.750.000.000,00
11	Kolam Renang	250	m2	1 unit	3.500.000,00	875.000.000,00
12	Kebun Binatang	4000	m2	1 unit	3.000.000,00	12.000.000.000,00
13	Toilet Umum	3	m2	24 unit	5.000.000,00	360.000.000,00
14	Musholla	36	m2	1 unit	3.000.000,00	108.000.000,00
15	Outbound	2000	m2	1 unit	3.000.000,00	6.000.000.000,00
16	Parkir Mobil	12,5	m2	25 mobil	2.000.000,00	625.000.000,00
17	Parkir Motor	2	m2	100 motor	2.000.000,00	400.000.000,00
	GRAND TOTAL					28.419.000.000,00

7.2.1. Penetapan kelayakan keuangan

7.2.2. Kriteria kelayakan keuangan

7.2.3. Asumsi Dasar penyusunan model keuangan

7.2.4. Asumsi biaya model

7.2.5. Asumsi biaya operasional dan pemeliharaan (OPEX)

7.3. Analisis Pendapatan Bisnis

7.4. Hasil Proyeksi keuangan dan analisis kelayakan keuangan

7.4.1. NPV

NPV :

7.4.2. IRR

IRR : 11-13%

7.4.3. Playback Period

Playback period : 4 tahun 2 bulan

7.5. Hasil perhitungan analisis kelayakan proyek

7.6. Hasil Sensitivitas