



## KATA PENGANTAR

Segala puji pada Allah Subhanahu wa Ta'ala, atas limpahan karunia-Nya Proposal profil Investasi Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan pari Kabupaten Karanganyar selesai disusun.

Proposal ini berisi gambaran umum proyek, latar belakang, aspek legalitas, aspek pemasaran, aspek teknis, aspek manajemen dan pengelolaan, dan aspek kelayakan keuangan proyek investasi Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Kabupaten Karanganyar.

Kami berharap melalui proposal investor menanamkan investasinya pada proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Kabupaten Karanganyar, karena kami akan memberikan pelayanan yang baik, cepat, mudah dan transparan..

Kami sungguh berharap bahwa laporan proposal ini dapat bermanfaat dan tercapai hasil yang diharapkan.

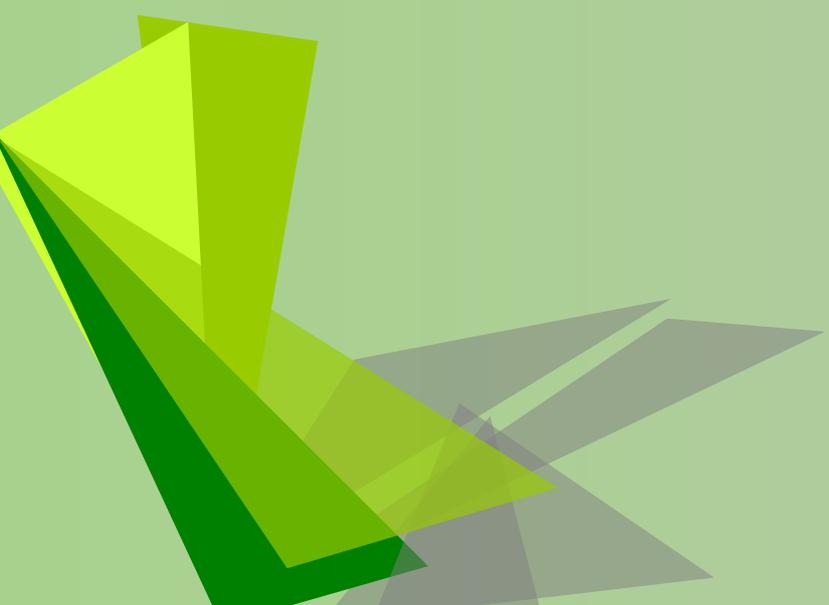


## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>1</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>2</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>4</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>5</b>
<b>BAB I DISKRIPSI PROYEK .....</b>	<b>6</b>
1.1 Nama Proyek.....	6
1.2 Lokasi Proyek.....	6
1.3 Sektor Investasi.....	7
1.4 Diskripsi Proyek.....	8
<b>BAB II LATAR BELAKANG .....</b>	<b>12</b>
2.1. Maksud dan Tujuan .....	12
2.2. Profil Kabupaten Karanganyar.....	13
2.3. Perkembangan Industri Pariwisata Di Kabupaten Karanganyar.....	19
2.4. Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” Sebagai Proyek Prioritas Investasi .....	29
<b>BAB III ASPEK LEGALITAS.....</b>	<b>31</b>
3.1. Pemenuhan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan .....	31
3.2. Akta-akta dan Perizinan yang diperlukan.....	32
3.3. Penanggung Jawab Proyek.....	33
<b>BAB IV ASPEK PEMASARAN.....</b>	<b>34</b>
4.1. Analisis Permintaan (Demand) .....	34
4.2. Analisis Pasar (Market).....	36
4.3. Analisis Pemasaran.....	39
4.3.1 Kajian <i>Segmentasi, Targeting dan Positioning</i> (STP) .....	39
4.3.2 Kajian 4P .....	44
4.4. Estimasi Pendapatan Bisnis .....	45
<b>BAB V ASPEK TEKNIS .....</b>	<b>50</b>
5.1. Kebutuhan Infrastruktur dan Sarana Pendukung .....	50
5.2. Desain Dan Spesifikasi Teknis .....	52
5.3. Estimasi Biaya Investasi .....	64
5.4. Estimasi Biaya Operasional.....	75
5.5. Jadwal Pelaksanaan Kerja dan Tahap Pelaksanaan .....	77
<b>BAB VI ASPEK MANAJEMEN DAN ORGANISASI.....</b>	<b>80</b>
6.1. Pola Manajemen.....	80
6.2. Sistem Pengelolaan.....	80
6.3. Kelembagaan .....	80
<b>BAB VII ASPEK SOSIAL DAN LINGKUNGAN.....</b>	<b>82</b>
7.1. Kajian dan Identifikasi Awal Dampak Lingkungan .....	82
7.2. Rencana Pengadaan Tanah.....	92
7.3. Kajian Dampak Sosial .....	92
7.4. Sumber Daya Alam .....	92
7.5. Sumber Daya Manusia .....	92



<b>BAB VIII ASPEK KEUANGAN .....</b>	<b>95</b>
8.1. Analisis Alternatif Pembiayaan Bisnis .....	95
8.2. Analisis Keuangan .....	96
8.2.1 Penetapan Faktor Diskonto .....	97
8.2.2 Kriteria Kelayakan Keuangan .....	97
8.2.3 Asumsi Biaya Modal .....	98
8.2.4 Asumsi Biaya Operasional dan Pemeliharaan .....	99
8.3. Asumsi Pendapatan/ Penujulan .....	103
8.4. Hasil Proyeksi Keuangan dan Analisis Kelayakan Keuangan .....	106
8.4.1 Net Present Value (NPV) .....	106
8.4.2 IRR .....	107
8.4.3 Payback Periode .....	107
8.5. Hasil Perhitungan Analisis Kelayakan Proyek .....	108
8.6. Analisis Sensitivitas .....	109
<b>BAB IX NARA HUBUNG .....</b>	<b>111</b>
<b>BAB X PENUTUP .....</b>	<b>112</b>





## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Peta Lokasi Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar .....	7
Gambar 2 Kolam Renang di Intan Pari.....	10
Gambar 3 Anjungan Dirgantara di Intan Pari.....	11
Gambar 4 Peta irigasi Pengairan dan ESDM Kabupaten Karanganyar .....	14
Gambar 5 Grafik Data Kunjungan Wisatawan Kabupaten Karanganyar Tahun 2018 .....	26
Gambar 6 Grafik Pengunjung Ke Obyek Wisata Obyek Wisata Kolam Renang dan Edupark Intan Pari .....	35

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 Sub DAS di Wilayah Kabupaten Karanganyar (DAS Bengawan Solo) .....	14
Tabel 2 Luas dan Jenis Penggunaan Lahan Kabupaten Karanganyar tahun 2018 .....	15
Tabel 3 Jumlah Penduduk Kabupaten Karanganyar Tahun 2018 .....	16
Tabel 4 Kepadatan Penduduk Kabupaten Karanganyar.....	16
Tabel 5 Laju pertumbuhan PDRB Kabupaten Karanganyar tahun 2014-2018.....	17
Tabel 6 PDRB ADHB menurut Lapangan Usaha Kabupaten Karanganyar Tahun 2018 .....	19
Tabel 7 Jumlah Kunjungan Wisata Berdasarkan Objek yang Dikunjungi.....	27
Tabel 8 Jenis dan Lama Proses Perizinan Investasi .....	32
Tabel 9 fasilitas dan segmen pasar waterpark lain di Kab. Karanganyar dan Kabupaten sekitarnya .....	36
Tabel 10 Target Jumlah Pengunjung Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari .....	41
Tabel 11 Perkembangan jenis usaha wisata tirta di Kabupaten Karanganyar dan disekitarnya.....	42
Tabel 12 analisis segmentasi, targeting, dan Positioning pengembangan Wisata “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar .....	43
Tabel 13 Proyeksi Jumlah Kunjungan Wisata di Obyek Wisata Kolam Renang dan Edupark Intan Pari Kabupaten Karanganyar .....	45
Tabel 14 Perkiraan Pendapatan dari Sektor Tiket .....	46
Tabel 15 Tabel Estimasi Proyeksi Pendapatan Bisnis per Tahun.....	48
Tabel 16 Rencana Anggaran Biaya (RAB) Konstruksi Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar .....	65
Tabel 17 Investasi Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar .....	74
Tabel 17 Estimasi Jumlah dan Gaji Karyawan Biaya Gaji Karyawan.....	76
Tabel 19 Target pengerjaan proyek dan penyelesaiannya terlihat pada tabel berikut:.....	77
Tabel 20 Estimasi Biaya Operasional.....	78
Tabel 21 Matrik identifikasi Dampak Potensial .....	86
Tabel 22 dampak pembangunan wisata edukasi dan waterpark intanpari terhadap aspek sumber daya manusia.....	94
Tabel 23 Asumsi Tingkat Diskonto .....	97
Tabel 24 Biaya/ Nilai Investasi Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar.....	98
Tabel 25 Estimasi Perkiraan Biaya Untuk Gaji Karyawan .....	99
Tabel 26 Estimasi Perkiraan Biaya Operasional dan Perawatan .....	99
Tabel 27 Proyeksi Biaya Operasional dan Pemeliharaan .....	101
Tabel 28 Estimasi Pendapatan Bisnis .....	103
Tabel 29 Proyeksi Pendapatan .....	104
Tabel 30 Net Present Value (NPV).....	106
Tabel 31 Arus Kas dan Payback Period (PP).....	107
Tabel 32 Kelayakan Investasi Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari .....	109
Tabel 33 Sensitivitas Kelayakan Keuangan Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Kabupaten Karanganyar .....	110



# **BAB I**

## **DISKRIPSI PROYEK**

### **1.1 Nama Proyek**

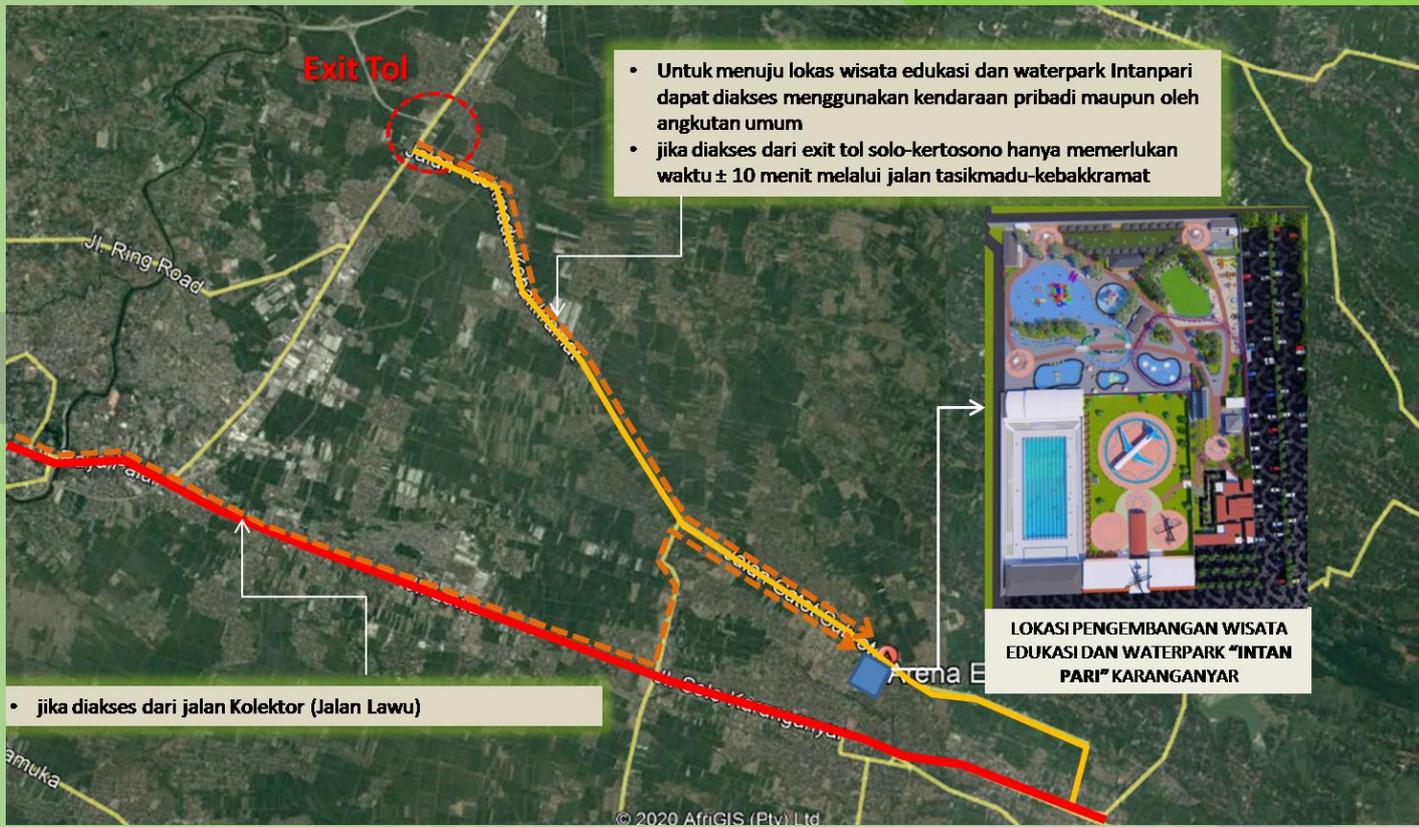
Nama proyek yang ditawarkan dalam investasi di Kabupaten Karanganyar ini adalah **“Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar“**

### **1.2 Lokasi Proyek**

Lokasi rencana investasi Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” berada di Kecamatan Tasikmadu Kabupaten Karanganyar. Lokasi ini berada di sebelah obyek wisata taman dirgantara dan kolam renang intan pari.

Lokasi Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” telah didukung oleh sistem jaringan prasarana jalan dan transportasi yang sangat baik dan mudah untuk di capai. Lokasi pengembangan wisata “intan pari” sangat aksesibel karena berada di jalan kolektor primer dan dilalui oleh beberapa kendaraan transportasi umum yang melayani angkutan pedesaan maupun antar kota dalam propinsi (AKDP).

Untuk mencapai lokasi, dapat diakses melalui transportasi darat dari beberapa kota/kabupaten yang ada di sekitar Kabupaten Karanganyar maupun dari kota-kota lainya karena dapat ditempuh melalui Jalan Tol Solo-Kertosono melalui exit Toll Kebakkramat.



Gambar 1 Peta Lokasi Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark "Intan Pari" Kabupaten Karanganyar  
 Sumber : Google Earth, 2019

### 1.3 Sektor Investasi

Sektor Investasi yang kami tawarkan adalah pengembangan pariwisata edukasi dan waterpark adalah sektor Pariwisata. Pengembangan wisata ini dikembangkan yang dalam kewasannya akan tersedia beberapa wahana wisata air atau waterpark dan wahana wisata edukasi lainnya untuk meningkatkan daya tarik wisata yang ada di Kabupaten Karanganyar dimana pada saat ini belum ada suatu kawasan wisata waterpark yang dikelola dengan fasilitas yang menarik dan lengkap.

Atraksi atau wahana wisata yang akan di bangun dalam proyek pengembangan Edukasi dan Waterpark "Intan Pari" adalah sebagai berikut:

- a. Kolam Pantai
- b. Kolam Ombak
- c. Kolam Renang Syariah
- d. Sepeda Layang

- e. Mobil-mobilan Anak
- f. Kolam Anak-Babypool, Tarian Air
- g. Waterboom dan Kolam Arus
- h. Ember Tumpah
- i. Pemancingan
- j. Souvenir dan Food Court
- k. Children Playground
- l. Green Space
- m. Plaza dan pedestrian
- n. Parkir
- o. Fasilitas Pendukung lainnya (Mushola, Kamar Mandi dan WC)

#### 1.4 Diskripsi Proyek

Sebagai salah satu Kabupaten yang berada di ujung timur Propinsi Jawa Tengah dan berada di lereng Gunung Lawu menjadikan Kabupaten Karanganyar sebagai kabupaten yang memiliki keragaman potensi yang tersebar baik wilayah pegunungan maupun dataran rendah, seperti Potensi Industri, Pertanian, dan Potensi Pariwisata. Sehingga menempatkan Kabupaten Karanganyar sebagai tempat yang layak untuk berinvestasi.

Alamnya yang sangat indah menghadirkan berbagai destinasi wisata dengan karakteristik yang berbeda dan menarik. sehingga Kabupaten Karanganyar menjadi salah satu daerah tujuan wisata unggulan bagi wistawan baik wistawan lokal, wisatawan nusantara, maupun wisatawan mancanegara.

Berbagai destinasi wisata yang menjadi daya tarik unggulan di Kabupaten karanganyar meliputi, Air Terjun Grojogan Sewu, Candi Cetho, Candi Suku, Air Terjun Jumog, Kebun Teh Kemuning, Pablengan, Agrowisata Sondokoro, **Wisata Edukasi Intan Pari** dan lainnya

Jumlah kunjungan wisata ke Kabupaten Karanganyar terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, tercatat pada tahun 2019 jumlah kunjungan wisata ke Kabupaten Karanganyar berjumlah 2,230,073.

Melihat besarnya minat pengunjung terhadap destinasi wisata yang ada di Kabupaten Karanganyar manjaidkan sektor pariwisata sebagai peluang investasi yang sangat layak dan menguntungkan.

Salah satu peluang investasi disektor pariwisata yang ditawarkan di Kabupaten Karanganyar adalah Pengembangan Wisata Edupark “Intan Pari”. Saat ini kawasan wisata edupark “intan pari” cukup ramai dikunjungi baik oleh warga



lokal Kabupaten Karanganyar maupun diluar kabupaten. Pada tahun 2018 tercatat ada 306.467 orang mengunjungi obyek wisata ini, dengan nilai pendapatan mencapai 2 milyar pertahun.

Beberapa atraksi wisata dan fasilitas pendukung yang sudah ada di lokasi ini meliputi : kolam renang anak dan dewasa, anjungan dirgantara (pesawat terbang, helikopter), mini bioskop 3D sebagai wahana edukasi bagi anak anak. Dilokasi ini juga telah dilengkapi lahan parkir yang luas dan nyaman serta terdapat beberapa kios untuk menjual kuliner dan souvenir.

Untuk meningkatkan jumlah pengunjung dan mengembangkan potensi yang sudah ada. Pemerintah daerah telah merancang sebuah rencana strategis untuk mengembangkan daya tarik dan atraksi wisata, yakni mengembangkan wisata edukasi dan kolam renang Intanpari menjadi taman wisata air atau *waterpark* dengan berbagai jenis wahana.

Konsep yang ditawarkan dalam pengembangan wisata edupark “Intan Pari” adalah untuk mengembangkan daya tarik wisata dengan tema *water park*. *Water park* adalah sebuah taman hiburan yang menggunakan media air sebagai wahananya seperti *water slides*, kolam renang, area air mancur dan sebagainya. Atraksi atau waha wisata yang akan di bangun dalam proyek pengembangan Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” adalah sebagai berikut:

- a. Kolam Pantai
- b. Kolam Ombak
- c. Kolam Renang Syariah
- d. Sepeda Layang
- e. Mobil-mobilan Anak
- f. Kolam Anak-Babypool, Tarian Air
- g. Waterboom dan Kolam Arus
- h. Ember Tumpah
- i. Pemancingan
- j. Souvenir dan Food Court
- k. Children Playground
- l. Green Space
- m. Plaza dan pedestrian
- n. Parkir
- o. Fasilitas Pendukung lainnya (Mushola, Kamar Mandi dan WC)

Rencana Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari berada pada lahan aset milik Pemerintah Kabupaten Karanganyar seluas 1,2 Ha nilai investasi yang dibutuhkan sebesar Rp. 15 milyar.

Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Karanganyar merupakan salah satu peluang investasi yang sangat potensial, strategis, dan menguntungkan di Kabupaten Karanganyar.

Dari aspek Lokasi, Lokasi Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari sangat strategis dengan didukung oleh kemudahan akses dan ketersediaan infrastruktur yang memadai. Untuk menuju lokasi Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark ini dapat dicapai dengan sangat mudah. Lokasi telah terhubung dengan Jalan Tol Solo-Kertosono dan dapat ditempuh dalam waktu 5 menit melalui exit Tol Kebakkaramat dengan kondisi jalan yang sangat bagus dan lebar.

Dari aspek legalitas kesesuaian tata ruang wilayah (RTRW) lokasi pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark "Intan Pari" berada pada zona kawasan peruntukan permukiman, yang boleh dikembangkan sebagai peruntukan wisata sesuai dengan Perda Kabupaten Karanganyar No 19 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas peraturan daerah Kabupaten Karanganyar No 1 tahun 2013 tentang RTRW Kab. Karanganyar tahun 2013-2032.

### Foto-Foto Kondisi Eksisting Obyek Wisata "Intan Pari" Kabupaten Karanganyar



Gambar 2 Kolam Renang di Intan Pari



Gambar 3 Anjungan Dirgantara di Intan Pari



## BAB II

# LATAR BELAKANG

### 2.1. Maksud dan Tujuan

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

Alamnya yang sangat indah menghadirkan berbagai destinasi wisata dengan karakteristik yang berbeda dan menarik. Sehingga Kabupaten Karanganyar menjadi salah satu daerah tujuan wisata unggulan bagi wisatawan baik wisatawan lokal, wisatawan nusantara, maupun wisatawan mancanegara.

Jumlah kunjungan wisata ke Kabupaten Karanganyar terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, tercatat pada tahun 2019 jumlah kunjungan wisata ke Kabupaten Karanganyar berjumlah 2,230,073.

Salah satu peluang investasi disektor pariwisata yang ditawarkan di Kabupaten Karanganyar adalah Pengembangan Wisata Edupark “Intan Pari”.

Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” dilakukan dengan maksud untuk mengembangkan wisata edukasi dan waterpark yang terintegrasi dalam satu area atau kawasan. Mengingat di Kabupaten lain khususnya di sekitar Soloraya (Surakarta, Boyolali, Sukoharjo, Wonogiri, dan Klaten) wahana wisata edukasi dan waterpark yang terintegrasi dan skala besar masih jarang di jumpai sehingga adanya pengembangan wisata edukasi dan waterpark “Intan Pari”, menjadi peluang yang sangat prospektif untuk meningkatkan jumlah kunjungan wisata ke Kabupaten Karanganyar.

Sedangkan Tujuan dari Proyek pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” adalah :

1. Meningkatkan jumlah kunjungan wisatawan
2. Mengembangkan obyek wisata di Kabupaten Karanganyar
3. Meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar

4. Membuka lapangan usaha sektor pariwisata

## 2.2. Profil Kabupaten Karanganyar

Kabupaten Karanganyar merupakan salah satu kabupaten di Propinsi Jawa Tengah yang berbatasan dengan Kabupaten Sragen di sebelah utara, Propinsi Jawa Timur di sebelah timur, Kabupaten Wonogiri dan Sukoharjo di sebelah selatan dan Kota Surakarta dan Kabupaten Boyolali di sebelah barat. Bila dilihat dari garis bujur dan garis lintang, maka abupaten Karanganyar terletak antara 1100 40" – 1100 70" Bujur Timur dan 70 28" – 70 46" Lintang Selatan. Ketinggian rata-rata 511 meter di atas permukaan laut serta beriklim tropis dengan temperatur 22-31°C. Luas wilayah Kabupaten Karanganyar adalah 77.378,64 Ha yang terdiri dari beberapa jenis lahan sesuai dengan fungsinya.

### 1) Topografi

Rata-rata ketinggian wilayah di Kabupaten Karanganyar berada pada ketinggian sekitar 511 meter di atas permukaan laut (dpl). Wilayah terendah di Kabupaten Karanganyar berada di Kecamatan Kebakkramat yaitu sekitar 80 meter di atas permukaan laut (mdpl) dan wilayah tertinggi berada di Kecamatan Tawangmangu yang mencapai ketinggian sekitar 2000 m dpl.

### 2) Geologi

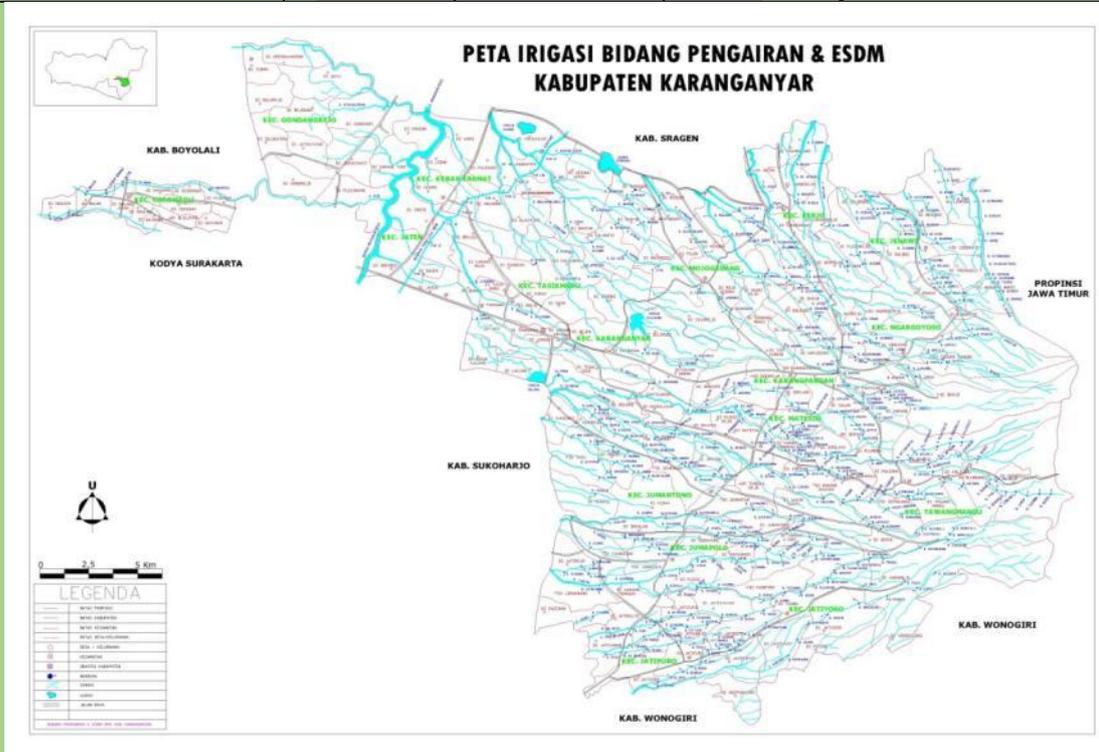
Kondisi geologi di Kabupaten Karanganyar secara umum terdiri atas wilayah dataran tinggi dan wilayah dataran rendah. Jenis tanah yang ada di wilayah Kabupaten Karanganyar meliputi tanah litosol, andosol, mediteran, aluvial, grumosol, dan regosol.

### 3) Hidrologi

Kabupaten Karanganyar memiliki sumber mata air yang relatif banyak karena letaknya yang berada di kaki Gunung Lawu, dimana keadaan tanahnya semakin ke barat semakin datar dan banyak sumber air yang berasal dari Gunung Lawu. Secara umum, kondisi hidrologi yang terdapat di Kabupaten Karanganyar tergolong baik karena terdapat banyak sumber mata air dan wilayahnya dilintasi oleh banyak jaringan sungai. Sungai – sungai yang mengalir pada wilayah tersebut dikelompokkan menjadi enam sub Daerah Aliran Sungai (DAS) yakni Sub DAS Keduwung Hulu, Sub DAS Jlantah Walikan, Sub DAS Samin, Sub DAS Mungkung, Sub DAS Kenatan, dan Sub DAS Pepe. Untuk lebih jelasnya, Sub aliran sungai Sub DAS dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 1 Sub DAS di Wilayah Kabupaten Karanganyar (DAS Bengawan Solo)

No	Nama Sub DAS	Luas (Ha)	Debit Air (m3/detik)	Sungai/Kali yang dilintasi
1	Kedawung Hulu	257	22,3	Kumpul, Jirak, Siwaluh, Jubleg, Jlamprang, Babon
2	Jlantah – Walikan	11.564	3.332	Jlantah, Walikan, Platar, Gatel, Ngeplak, Rapuh, Latah, Lados, Padas, Bagor, Puro
3	Samin	20.412	5.881	Samin, Ranjing, Plawon, Klenteng, Cebong Sapi, Sapari, Salam, Gembong, Kotong Sumbre, Bayas, Sugihan, Sumurup, Pandaan Kowon, Dumpul, Buret, Timin, Wungka Pringgodani, Dem, Duren, Tlogomardido
4	Pepe	7.254	623	Pepe, Cemoro, Jurang/Winong, Glodok
5	Mungkung	31.129	2.571	Karang, Tuban
6	Kenatan	7.408	895	Kenatan, Sragen, Garudo, Sawur



Gambar 4 Peta irigasi Pengairan dan ESDM Kabupaten Karanganyar

Sungai yang melintasi Kabupaten Karanganyar sebanyak 27 sungai/anak sungai. Sungai yang paling panjang adalah sungai/anak sungai Kumpul yang mempunyai jangkauan 43,50 Km dan yang paling pendek adalah sungai/anak sungai Platar dengan panjang hanya 3,50 Km.

#### 4) Klimatologi

Kondisi iklim di Kabupaten Karanganyar adalah tropis dengan musim hujan dan musim kemarau silih berganti sepanjang tahun. Perkembangan curah hujan berdasar data dari 6 stasiun pengukur curah hujan di Kabupaten Karanganyar, menunjukkan bahwa jumlah hari hujan pada tahun 2012 adalah sebanyak 104,9 hari (105 hari) dengan rata-rata curah hujan sebesar 6.275 mm.

Kabupaten Karanganyar termasuk dalam tipe Am (tipe iklim hujan tropis dimana musim kering yang pendek dengan curah hujan yang tinggi) sehingga mempunyai kondisi cukup basah sepanjang tahun atau dengan kata lain besarnya presipitasi (peresapan) sama dengan besarnya evaporasi (penguapan), kecuali wilayah tengah bagian barat Gunung Lawu termasuk tipe Af (sangat basah).

### 5) Penggunaan Lahan

Luas wilayah Kabupaten Karanganyar adalah 77.379 Ha, yang terdiri dari luas tanah sawah 23.107 ha, pertanian bukan sawah sebesar 29.795 Ha dan bukan lahan pertanian 24.477 Ha. Tanahsawah terdiri dari irigasi teknis 20.419 Ha, sedangkan sawah tidak berpengairan/non irigasi sebesar 2.688 Ha. Secara lebih rinci berikut rincian penggunaan lahan Kabupaten Karanganyar :

Tabel 2 Luas dan Jenis Penggunaan Lahan Kabupaten Karanganyar tahun 2018

No	Penggunaan lahan	luas (ha)	prosentase (%)
1	Lahan sawah	23.107,00	29,86
a	Irigasi teknis	20.419,00	26,39
b	Non pengairan	2.688,00	3,47
2	Lahan pertanian bukan sawah	29.795	38,51
a	Tegalan	14.700,00	19,00
b	Padang	145,00	0,19
c	Hutan	6.668,00	8,62
d	Hutan Negara	4.562,00	5,90
e	Perkebunan	3.720,00	4,81
f	tidak diusahakan	170,00	0,22
g	lain-lain	0,00	0,00
3	Bukan Pertanian	24.477	31,63

Sumber : BPS Kabupaten Karanganyar tahun 2019

### 6) Kondisi Sosial Kependudukan

Jumlah Penduduk di Kabupaten Karanganyar berdasarkan data pada tahun 2018 sebanyak 871.596 jiwa, terdiri dari laki-laki 430.975 jiwa dan perempuan

440.621 jiwa. Kecamatan dengan penduduk terbanyak adalah Kecamatan Colomadu, yaitu 88.072 jiwa (10,10 %). Sedangkan kecamatan dengan jumlah penduduk paling sedikit adalah kecamatan Jatipuro, yaitu 25.242 jiwa (2.90 %). Berikut rincian jumlah penduduk Kabupaten Karanganyar Tahun 2018

Tabel 3 Jumlah Penduduk Kabupaten Karanganyar Tahun 2018

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk			Laju Pertumbuhan Penduduk
		2015	2017	2018	2015-2018
1	Jatipuro	28466	28892	29096	0.0073
2	Jatiyoso	36500	37074	37349	0.0077
3	Jumapolo	35661	36210	36474	0.0075
4	Jumantono	42450	43117	43437	0.0077
5	Matesih	40452	41099	41408	0.0078
6	Tawangmangu	44542	45262	45607	0.0079
7	Ngargoyoso	32622	33145	33397	0.0078
8	Karangpandan	39762	40402	40707	0.0078
9	Karanganyar	78613	79913	80538	0.0081
10	Tasikmadu	59011	59995	60468	0.0081
11	Jaten	82354	83717	84371	0.0081
12	Colomadu	74778	76113	76757	0.0087
13	Gondangrejo	76705	78004	78628	0.0083
14	Kebakkramat	61728	62744	63232	0.0080
15	Mojogedang	61149	62151	62632	0.0080
16	Kerjo	34489	35040	35304	0.0078
17	Jenawi	25925	26342	26541	0.0078
	Karanganyar	855207	869220	875946	0.0080

Sumber : Kabupaten Karanganyar dalam angka tahun 2019

Luas wilayah Kabupaten Karanganyar adalah 77.378,64 km<sup>2</sup> , sedangkan jumlah penduduknya adalah 871,596 jiwa, sehingga tingkat kepadatan penduduknya menjadi 11,264 jiwa/km<sup>2</sup>.

Tabel 4 Kepadatan Penduduk Kabupaten Karanganyar

No	Kecamatan	Prosentase Penduduk	luas wilayah (ha)	Kepadatan Penduduk (jiwa/km <sup>2</sup> )
1	Jatipuro	3.32	4037	720.73
2	Jatiyoso	4.26	6717	556.04
3	Jumapolo	4.16	5567	55.18
4	Jumantono	4.96	5355	811.15
5	Matesih	4.73	2627	1576.25
6	Tawangmangu	5.21	7003	651.25
7	Ngargoyoso	3.81	6534	511.13

No	Kecamatan	Prosentase Penduduk	luas wilayah (ha)	Kepadatan Penduduk (jiwa/km <sup>2</sup> )
8	Karangpandan	4.65	3411	1193.40
9	Karanganyar	9.19	4303	1871.67
10	Tasikmadu	6.90	2760	2190.87
11	Jaten	9.63	2554	3303.48
12	Colomadu	8.76	1564	4907.74
13	Gondangrejo	8.98	5680	1384.30
14	Kebakkramat	7.22	3646	1734.28
15	Mojogedang	7.15	5331	1174.86
16	Kerjo	4.03	4682	754.04
17	Jenawi	3.03	5608	473.27
	Karanganyar	100	77379	1132.02

Sumber : Kabupaten Karanganyar dalam angka tahun 2019

## 7) Perekonomian Daerah

Perekonomian dan sektor penggerak utama perekonomian suatu daerah dapat dilihat melalui Produk Domestik Regional Bruto (PDRB). PDRB dapat didefinisikan sebagai jumlah nilai tambah bruto yang dihasilkan oleh seluruh unit usaha dalam suatu wilayah tertentu. Selama lima tahun terakhir ini laju pertumbuhan ekonomi di Kabupten Karanganyar cenderung berfluktuasi. Pada rentang tahun 2014 sampai 2015 laju pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Karangnyar mengalami penurunan yang cukup signifikan, dimana tahun 2015 pertumbuhannya turun dari 5.22 menjadi 5.05 persen. Selanjutnya selama kurun 2016 sampai 2018 pertumbuhan ekonomi terus meningkat dari 5,40 persen menjadi 5,77 persen dan di tahun 2018 menjadi 5,98 persen .

Tabel 5 Laju pertumbuhan PDRB Kabupaten Karanganyar tahun 2014-2018

No	Tahun	Laju Pertumbuhan PDRB
1	2014	5,22
2	2015	5,05
3	2016	5,40
4	2017	5.77
5	2018	5.98

Sumber : BPS Kabupaten Karanganyar, tahun 2019

Sektor ekonomi sebagian masyarakat di Kabupaten Karanganyar telah bergeser dari lapangan usaha Pertanian ke sektor ekonomi lainnya yang terlihat dari penurunan peranan setiap tahunnya terhadap pembentukan PDRB Kabupaten Karanganyar. Sumbangan terbesar pada tahun 2018 dihasilkan oleh lapangan



usaha Industri Pengolahan dengan kontribusi sebesar 45,68 persen, kemudian disusul oleh lapangan usaha pertanian, kehutanan, dan perikanan dengan sumbangan sebesar 13,45 persen, lapangan usaha perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor sebesar 11,15 persen, dan lapangan usaha konstruksi sebesar 6,97 persen. Sedangkan lapangan usaha lain memberikan sumbangan kurang dari 9,11 persen terhadap perekonomian Kabupaten Karanganyar. Untuk lebih jelasnya, kontribusi masing-masing sektor terhadap PDRB Kabupaten Karanganyar dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 6 PDRB ADHB menurut Lapangan Usaha Kabupaten Karanganyar Tahun 2018

No.	Kode	Kategori	Nilai (dalam juta rupiah)	Persentase (%)
1	A	Pertanian Kehutanan dan Perikanan	4612407.76	13.45
2	B	Pertambangan dan Penggalian	419386.56	1.22
3	C	Industri Pengolahan	15661825.97	45.68
4	D	Pengadaan Listrik Gas	52918.48	0.15
5	E	Pengadaan Air	22102.90	0.06
6	F	Konstruksi	2391036.83	6.97
7	G	Perdagangan besar dan eceran reparasi dan perawatan mobil dan sepeda motor	3824610.67	11.15
8	H	Transportasi dan Pergudangan	827743.52	2.41
9	I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	1092714.31	3.19
10	J	Informasi dan Komunikasi	404939.52	1.18
11	K	Jasa Keuangan	1285197.76	3.75
12	L	Real Estate	587930.77	1.71
13	M N	Jasa Perusahaan	129547.33	0.38
15	O	Administrasi Pemerintahan Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	663410.30	1.93
16	P	Jasa Pendidikan	1530703.76	4.46
17	Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	285870.07	0.83
18	R S T U	Jasa lainnya	<b>495526.05</b>	1.45
<b>TOTAL</b>			<b>34287872.56</b>	<b>100.00</b>

Sumber : BPS Kabupaten Karanganyar, tahun 2019

### 2.3. Perkembangan Industri Pariwisata Di Kabupaten Karanganyar

#### 1) Pariwisata

Kabupaten Karanganyar terletak di lereng Gunung Lawu di sisi barat, atau di sebelah timur Kota Solo atau Surakarta. Dengan keindahan pemandangan alamnya, Kabupaten Karanganyar memiliki potensi pengembangan pariwisata yang sangat tinggi, terutama di bidang wisata alam dan sejenisnya.

Tanah Kabupaten Karanganyar juga sangat subur, yang digunakan untuk pertanian, perkebunan, peternakan, dan tentu saja pariwisata agro. Dengan kondisi alamnya yang sangat beragam, Kabupaten Karanganyar sangat cocok untuk wisata alam minat khusus seperti outbound, arung jeram, tracking, hiking, terbang layang, dan banyak lainnya.

Lokasinya yang berdekatan dengan kerajaan Mataram Islam di Surakarta dan Jogja, dan juga dipercaya sebagai tempat tinggal Raja Majapahit terakhir, Brawijaya V, Kabupaten Karanganyar juga mempunyai banyak obyek wisata sejarah dan ziarah. Kebanyakan obyek wisata itu sudah berumur ratusan tahun,

bahkan ada juga situs-situs purba dan prasejarah yang diperkirakan telah berumur ribuan tahun.

Dengan semua potensi yang dimilikinya, Kabupaten Karanganyar sangat layak dikunjungi dan menjadi tujuan wisata unggulan di propinsi Jawa Tengah dan Indonesia.

Kabupaten Karanganyar terkenal akan potensi pariwisatanya. Terdapat objek wisata mulai dari agrowisata, pegunungan, wisata situs sejarah, dan lain-lain. Beberapa objek wisata yang ada antara lain : grojogan sewu, candi cetho, grojogan jumog, parang ijo, candi sukuh, taman balekambang, candi sukuh, sapta tirta pablengan, dan masih banyak lagi. Selama tahun 2018 jumlah pengunjung wisata tercatat sebanyak 838.285 pengunjung dengan perolehan nilai retribusi sebanyak 1.524.419.260 rupiah.

Berikut adalah rincian potensi wisata di kabupaten karanganyar

#### a. Hutan Wisata

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Luas Area	Fasilitas
1	Hutan Puncak Lawu	Gondosuli	Perhutani	200.000 Ha	Jalan Setapak, Pos Keamanan Papan Petunjuk
2	Hutan Pringgodani	Blumbang	Perhutani	20.000 Ha	Pancuran 7, Barak Penginapan, Tempat Ziarah, Jalan Setapak, MCK
3	Hutan Sekipan	Kalisoro	Perhutani	35.000 Ha	Mushola, MCK, Joglo Pertemuan, Rumah Jaga, Camping Ground, Jalan Setapak, Villa, Warung
4	Hutan Gunung Bromo	Delingan	Perhutani		Panggung Hiburan, Arena Bermain Anak, Jalan Aspal, Tempat Parkir, Hutan Lindung
5	Hutan Grojogan Sewu	Tawangmangu	perhutani	30.000 Ha	Air Terjun, Jalan Paving, Shelter, MCK, Mushola, Warung Makan, Kios Cendera Mata, Kolam Renang (Dewasa/ Anak), Hutan Lindung, Fauna Kera

#### b. Wisata Alam

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Luas Area	Fasilitas
1	Monumen Tanah Kritis	Jumantono	Departemen Kehutanan	9.125 Ha	Joglo Pertemuan, Ruang Tunggu, Mck, Monumen Tanah Kritis

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Luas Area	Fasilitas
					Yang Diawetkan, Tanaman Rumput Contoh Teras Bangku, Dan Pengendali, Arbo Retum (Kumpulan Tanaman Langka) Jalan Setapak, Area Tanah
2	Air Terjun Jumog	Ngargoyoso	Desa		Jalan Setapak, MCK, Area Permainan, Kolam, Pangung Hiburan
3	Air Terjun Parang Ijo	Ngargoyoso	Desa		Jalan Setapak, Pangung Hiburan, Tempat Parkir, Kios Souvenir, Warung, MCK, Sheller
4	Telaga Madirda	Ngargoyoso	Desa/ Inventarisasi		Jalan Setapak

#### c. Sumber Air Panas

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Luas Area	Fasilitas
1	Sapta Tirta Pablengan	Matesih	Pariwisata	3.000 m <sup>2</sup>	7 Jenis Sumber Mata Air Alam, Tempat Parkir, Kios, Mushola, MCK, Pangung Terbuka, Jalan Setapak, Rumah Jaga
2	Cumpleng	Plumbon, Tawangmangu	Pariwisata	200.000 m <sup>2</sup>	Jalan Menuju Obyek, Sumber Air Panas, Joglo, MCK, Tempat Parkir, Rumah Jaga

#### d. Goa

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Luas Area	Fasilitas
1	Goa Cokro Kembang	Jenawi	Desa/ Inventarisasi		Jalan Setapak
2	Goa Tlorong	Jenawi	Desa/ Inventarisasi		Jalan Setapak
3	Goa Selo Umeng	Jenawi	Desa/ Inventarisasi		Jalan Setapak

#### e. Bumi Perkemahan

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Luas Area	Fasilitas
1	Bumi Pramuka Delingan	Karanganyar	Swasta	36.000 m <sup>2</sup>	Gedung Pertemuan, Air Bersih, Area Perkemahan
2	Camping Lawu Resort	Tawangmangu	Swasta	3.000 m <sup>2</sup>	Gedung Pertemuan, Air Bersih, Area

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Luas Area	Fasilitas
					Perkemahan

#### f. Peninggalan Sejarah

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Luas Area	Fasilitas
1	Candi Sukuh	Ngargoyoso	Dinas Purbakala	2.000 m <sup>2</sup>	Loket, Jogja Pertemuan, MCK, Area Parkir
2	Candi Cetho	Jenawi	Dinas Purbakala	1.500 m <sup>2</sup>	Loket, Jogja Pertemuan, MCK, Area Parkir, Tempat Do'a
3	Candi Palangatan	Ngargoyoso	Dinas Purbakala	800.000 m <sup>2</sup>	Jalan Setapak
4	Situs Menggung	Tawangmangu	Dinas Purbakala	1.500 m <sup>2</sup>	Jalan Setapak, Rumah Jaga
5	Situs Watukandang	Matesih	Dinas Purbakala	800.000 m <sup>2</sup>	Jalan Setapak, Rumah Jaga
6	Situs Penggalan Fosil Dayu	Gondangrejo	Dinas Purbakala	1.000 m <sup>2</sup>	Bekas Bangunan Museum

#### g. Ziarah

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Luas Area	Fasilitas
1	Astana Mangadeg	Matesih	Yayasan Mangkunegaran	1.400 m <sup>2</sup>	
2	Astana Girilayu	Matesih	Yayasan Mangkunegaran	4.000 m <sup>2</sup>	Kantor Pendaftaran Tamu, Tempat Ziarah Makam Raja Raja, Balai Peristirahatan, Rumah Jaga, Jalan Setapak, MCK, Masjid
3	Astana Giribangun	Matesih	Yayasan Mangkunegaran		Kantor Pendafran Tamu, Tempat Ziarah Makam Ibu Tin Suharto, Ruang Tunggu, Rumah Jaga, Jalan Setapak, MCK, Masjid
4	Astana Derpoyudan	Kerjo	Yayasan Mangkunegaran		Kantor Pendaftaran Tamu, Tempat Ziarah, Rumah Jaga, Jalan Setapak, MCK, Masjid
5	Astana	Karanganyar	Yayasan		Kantor Pendaftaran

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Luas Area	Fasilitas
	Temuireng		Mangkunegaran		Tamu, Tempat Ziarah, Balai Peristirahatan, Rumah Jaga, Jalan Setapak, MCK, Masjid
6	Astana Randusongo	Tasikmadu	Yayasan Mangkunegaran		Kantor Pendaftaran Tamu, Tempat Ziarah, Balai Peristirahatan, Rumah Jaga, Jalan Setapak, MCK, Masjid
7	Krendowahono	Gondangrejo	Keraton Surakarta		Kantor Pendaftaran Tamu, Tempat Ziarah, Rumah Jaga, Jalan Setapak, MCK, Masjid
8	Bulak Kragan	Gondangrejo	Keraton Surakarta		
9	Jabal Kanil	Tawangmangu	Desa		Kantor Pendaftaran Tamu, Tempat Ziarah, Balai Peristirahatan, Rumah Jaga, Jalan Setapak, MCK, Masjid
10	Pringgondani	Tawangmangu	Desa		Kantor Pendaftaran Tamu, Tempat Ziarah, Balai Peristirahatan, Rumah Jaga, Jalan Setapak, MCK, Masjid
11	Tal Pitu	Tawangmangu	desa		Kantor Pendaftaran Tamu, Tempat Ziarah, Balai Peristirahatan, Rumah Jaga, Jalan Setapak, MCK, Masjid
12	Pamecekan	Tawangmangu	Yayasan		Kantor Pendaftaran Tamu, Tempat Ziarah, Balai Peristirahatan, Rumah Jaga, Jalan Setapak, MCK, Masjid

#### h. Bangunan Bersejarah

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Luas Area	Fasilitas
1	Sapta Tirta Pablengan	Matesih	Disparbud		7 Jenis Sumber Air Alam, Tempat Parkir, Kios, Mushola, Panggung Terbuka, Tempat Pertemuan, Jalan Setapak, Rumah Jaga
2	Sondokoro	Tasikmadu	PG Tasikmadu		Bangunan Pabrik Gula, Museum Pabrik, Resto, Sepur Wisata, Panggung Terbuka, Rumah Phon, Tempat Refleksi
3	Giyanti	Karanganyar	Desa		
4	RRI	Jenawi	Desa		

#### i. Wisata Buatan

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Luas Area	Fasilitas
1	Waduk Lalung	Karanganyar	DPU		Jalan Lingkar Waduk, Joglo, Monumen
2	Waduk Delingan	Karanganyar	DPU		Jalan Lingkar Waduk, Joglo, Monumen
3	Waduk Plalar	Kebakkramat	DPU		Jalan Lingkar Waduk
4	Dam Kricikan	Gondangrejo	DPU		Jalan Setapak, Karamba
5	Balekambang	Tawangmangu	PPT		Kolam Renang, Kamar Ganti, MCK, Gardu Pandang, Arena Bermain Anak, Rumah Makan, Sanggar Lukis, Kios Bunga
6	Camping Lawu Resort	Tawangmangu	PT. Camping Resort		Tempat Parkir, Kolam Renang, Villa, MCK, Restaurant

#### j. Kolam Renang

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Luas Area	Fasilitas
1	Intanpari	Karanganyar	BUMD		Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Luas Area	Fasilitas
					Parkir, Area Bermain
2	Balekambang	Tawangmangu	PPT		Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir, Area Bermain
3	Permata	Karanganyar	Swasta		Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir, Area Bermain
4	Tirta Guwo indah	(Kecamatan Kerjo)			Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,
5	Agrowisata Sondokoro	(Kecamatan Tasikmadu)			Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,
6	Kampung Kaliboto Waterboom	(Kec. Mojogedang)			Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,
7	Kolam Renang Tirta Angkasa	(Kec. Colomodu)			Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,
8	Kolam Renang Gubug Asmoro	(Kec. Ngargoyoso)			Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,
9	Waterland Lalung	(Kec. Karanganyar)			Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,
10	Kolam Renang Jumog	Kec. Ngargoyoso)			Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,
11	Waterboom Ngargoyoso	(Kec. Ngargoyoso)			Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,
12	Kolam Renang Nyi Pulungsih	(Kec. Colomadu)			Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,
13	Kolam Renang Watu Judo	(Kec. Matesih)			Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,

### k. Pemancingan

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Luas Area	Fasilitas
1	Putri Duyung	Karangpandan	Perorangan	7.500 m <sup>2</sup>	Arena Pemancingan, Rumah Makan, Joglo, Tempat Parkir MCK
2	Nita	Karangpandan	Perorangan	7.500 m <sup>2</sup>	Arena Pemancingan, Rumah Makan, Joglo, Tempat Parkir MCK
3	Dewa Dewi	Tawangmangu	Perorangan		Arena Pemancingan, Rumah Makan, Joglo, Tempat Parkir MCK
4	Amanah	Karangpandan	Perorangan		Arena Pemancingan, Rumah Makan, Joglo, Tempat Parkir MCK
5	Ganten	Kerjo	Perorangan		Arena Pemancingan, Rumah Makan, Joglo, Tempat Parkir MCK



Gambar 5 Grafik Data Kunjungan Wisatawan Kabupaten Karanganyar Tahun 2018  
 Sumber : BPS Kabupaten Karanganyar, tahun 2019

Pengembangan bidang pariwisata saat ini makin penting, tidak saja dalam rangka meningkatkan penerimaan devisa negara, akan tetapi juga dalam rangka memperluas kesempatan kerja dan pemerataan pendapatan.

Pembangunan pariwisata akan memberikan berbagai dampak baik dampak positif maupun dampak negatif. Dampak positif dari pembangunan pariwisata

dapat meningkatkan pendapatan daerah, menciptakan lapangan pekerjaan serta dapat memunculkan kegiatan ekonomi di daerah dan merangsang pertumbuhan kebudayaan asli Indonesia.

Tabel 7 Jumlah Kunjungan Wisata Berdasarkan Objek yang Dikunjungi

No	Obyek Wisata	Jumlah
1	CANDI CETO WISNUS	127,043
	<b>CANDI CETO WISMAN</b>	<b>3,133</b>
2	CANDI SUKUH WISNUS	24,200
	<b>CANDI SUKUH WISMAN</b>	<b>4,007</b>
3	GROJOGAN SEWU WISNUS	351,554
	<b>GROJOGAN SEWU WISMAN</b>	<b>446</b>
4	RUMAH POHON TUGULASI	7,680
	<b>WISMAN</b>	<b>1,065</b>
5	WISATA ALAM RUMAH POHON	2,100
	<b>WISMAN</b>	<b>1,375</b>
6	JAMBU MERAH PAK WAJIB	4,772
	<b>WISMAN</b>	<b>353</b>
7	GANTEN PERMAI	5,711
	<b>WISMAN</b>	<b>62</b>
8	SANUR. RIVER TUBING ADVENTURE	975
	<b>WISMAN</b>	<b>198</b>
9	SAPTA TIRTA PABLENGAN	4,670
10	AIR TERJUN JUMOG	86,156
11	AIR TERJUN PARANG IJO	27,431
12	MUSEUM KAMPUNG PURBA DAYU	16,027
13	HW. SEKIPAN	77,442
14	HW. PRINGGODANI	7,572
15	HW.PUNCAK LAWU(CMR KANDANG)	6,723
16	WANA WISATA Gn. BROMO	4,764
17	NEW BALEKAMBANG	8,556
18	AGROWISATA SONDOKORO	210,902
19	MENARA DEWA DARMA JATI PETANI JIWA	7,187
20	THUK MANGKLUNG INDAH ( TMI )	6,054
21	RUMAH ATSIRI INDONESIA	7,518
22	AIR TERJUN SEDINDING SEWAWAR	2,050
23	GOA SARI RIVER TUBING	2,744
24	RUMAH POHON BANYU ANYEP	2,043
25	KEBUN JAMBU MERAH SEGAR 234 KEMUNING	1,100
26	MUSEUM KERIS BROJOBOWONO	1,514
27	WISATA ARUM JERAM MINI TUBING SENATAH	75,525
28	TUBING KALI GEDE GIRILAYU	3,284
29	RIVER TUBING KALI JELANTAH	31,956
30	RIVER TUBING MUSLIM KALI WATU GEDE	1,808
31	RIVER TUBING MUSLIM KALI WALIKAN	9,040
32	WANA WISATA PRINGGODANI	7,408
33	WANA WISATA PUNCAK LAWU	7,228
34	KAMPUNG HELLOWEEN BUKIT SEKIPAN	163,499
35	RUMAH PRODUKSI GETHUK SEMAR	25,952
36	KALI PUCUNG ADVENTURE	90,824

No	Obyek Wisata	Jumlah
37	TAMAN HUTAN RAYA( TAHURA)	40,478
38	TUBING KALIGUNG	85,239
39	GUNUNG CILIK ADVENTURE	36,515
40	TAMAN BOGOR	2,480
41	HUTAN WISATA GUNUNG BROMO	4,032
42	GRIYA GAYATRI	10,719
43	OUTBOND AMANAH	57,242
44	ASTANA MANGADEG	134,073
45	PURA PAMACEKAN	5,812
46	PADAS OMBO	5,826
47	LEMBAH SEMILIR	17,381
48	KALIMAS KEMUNING	15,508
49	GUNUNG CILIK TEA GARDEN	1,886
50	MAKAM ASTANA GIRIBANGUN	135,855
51	BPTO	10,814
52	BUKIT BALANGGA	4,020
53	SENDANG PLESUNGAN	51,921
52	ASTANA GIRILAYU	1,786
53	KAMPOENG KARET	27,099
54	EDUPARK	77,302
55	PMS DELINGAN	495
56	MAKAM DERPOYUDO	1,155
57	BUKIT GANDUMAN	31,969
58	MAKAM RANDU SONGO	351
59	BATUR INDAH	682
60	SENDANG PENGARON	4,352
61	JAMBU KRISTAL	5,858
62	TUBING KALI WUNGU	4,520
65	KALI PRING KUNING TUBING	4,558
66	WISATA CAMPING TAWANGMANGU RESORT	16,929
67	BUKIT DZIKIR JABAL- KANIL	1,565
	JUMLAH	2,230,073

Sumber : Dinas Pariwisata Pemuda dan Olah Raga Kabupaten Karanganyar 2019

Usaha wisata tirta di Kabupaten Karanganyar masih di dominasi oleh jenis usaha tirta yang menggunakan kolam renang skala kecil yang sudah semakin banyak sehingga berpotensi meningkatkan persaingan yang tidak sehat seperti perang tarif

Untuk menambah jenis usaha wisata tirta di Kabupaten Karanganyar serta menambah variasi rekreasi keluarga, maka perlu dibuat wahana rekreasi wisata tirta yang memberikan beraneka ragam permainan air dalam satu obyek yaitu seperti taman bermain air atau Water Park.



## 2) Hotel

Pengembangan bidang pariwisata saat ini makin penting, tidak saja dalam rangka meningkatkan penerimaan devisa negara, akan tetapi juga dalam rangka memperluas kesempatan kerja dan pemerataan pendapatan. Pada tahun 2018, banyaknya usaha akomodasi hotel di Kabupaten Karanganyar sebanyak 179 usaha (9 hotel bintang dan 170 non bintang). Malam kamar yang tersedia sebanyak 541017 dan malam kamar terjual sebanyak 167215 selama tahun 2018. Sedangkan Tingkat Penghunian Hotel (TPK) sebanyak 30.90. Tamu menginap sebanyak 314366 yang terdiri dari 889 tamu mancanegara dan 313477 tamu nusantara. Rata-rata lama menginap total yaitu 1.02.

### 2.4. Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” Sebagai Proyek Prioritas Investasi

Kabupaten Karanganyar memiliki beragam obyek daya tarik wisata alam, budaya, dan buatan yang beragam dan menjadi daya tarik bagi wisatawan nasional dan wisatawan mancanegara untuk berkunjung ke Kabupaten Karanganyar. Kunjungan wisata ke Kabupaten Karanganyar pada tahun 2018 tercatat mencapai 2,2 juta orang. Dan untuk kunjungan ke obyek wisata “Intan Pari” juga relative sangat besar yaitu 300 ribu pengunjung per tahun.

Sebagai salah satu destinasi wisata yang cukup banyak dikunjungi di Kabupaten Karanganyar, maka perlu untuk dilakukan upaya pengembangan wisata “Intan Pari” untuk meningkatkan jumlah kunjungan. Dari aspek lokasi proyek pengembangan wisata ini juga sangat strategis dan memiliki keuntungan investasi maka lokasi yang layak untuk ditawarkan kepada investor.

Penentuan objek wisata intanpari sebagai proyek prioritas investasi didasarkan pada beberapa aspek yang menjadi pertimbangan yaitu :

#### a. Aspek Legalitas

Pengembangan objek wisata intanpari telah didukung oleh kelengkapan dokumen perizinan, dan dokumen kajian pendukung pengembangan, sehingga untuk pengembangan lokasi dimasa yang akan datang akan lebih mudah.

#### b. Aspek lokasi (keterjangkauan aksesibilitas)

- ✓ Lokasi objek wisata intanpari yang berada di pusat ibukota kabupaten Karanganyar, menjadi lokasi yang sangat strategis, karena lokasinya



dilalui oleh pengunjung yang akan berkunjung ke objek wisata andalan karanganyar yang ada di sebelah timur (karangpandan, Tawangmangu)

- ✓ Lokasi proyek pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” telah didukung oleh infrastruktur dan sarana pendukung yang memadai. Untuk menuju lokasi wisata edukasi dan waterpark Intanpari dapat diakses menggunakan kendaraan pribadi maupun oleh angkutan umum. Jika diakses dari exit tol solo-kertosono hanya memerlukan waktu  $\pm 5$  menit

a. Peluang Pengembangan

Belum ada objek wisata yang menggabungkan atraksi wisata waterpark dan wisata edukasi yang lengkap di wilayah sekitar (Subosukowonosraten)



## BAB III

# ASPEK LEGALITAS

### 3.1. Pemenuhan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan

Lokasi kegiatan pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” berada Lokasi ini berada di sebelah obyek wisata taman dirgantara dan kolam renang intan pari. Didalam Perda Kabupaten Karanganyar No 19 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas peraturan daerah Kabupaten Karanganyar No 1 tahun 2013 tentang RTRW Kab. Karanganyar tahun 2013-2032, lokasi pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” berada **pada zona kawasan peruntukan permukiman**. Olehkarena itu, Berdasarkan arahan tata ruang yang terdapat pada RTRW Kabupaten Karanganyar tersebut maka perlu diperhatikan mengenai beberapa hal terkait dengan ketentuan zonasi pada lokasi pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari”. ketentuan umum peraturan zonasi kawasan peruntukan permukiman meliputi :

- a. Diwajibkan pengembangan prasarana dan sarana permukiman yang berwawasan lingkungan;
- b. Diperbolehkan pengembangan perdagangan dan jasa di kawasan permukiman;
- c. Diperbolehkan terbatas dengan syarat kegiatan industri eksisting;
- d. Diperbolehkan terbatas pemanfaatan lahan untuk pergudangan skala kecil;
- e. Diperbolehkan terbatas kegiatan pengembangan pariwisata;
- f. Diperbolehkan terbatas dengan syarat kegiatan peternakan dan perikanan rakyat;
- g. Diperbolehkan terbatas pemanfaatan lahan untuk tempat pemakaman umum (TPU);
- h. Diperbolehkan dengan syarat pengembangan fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai dengan skalanya;
- i. Diperbolehkan dengan syarat pengembangan kegiatan industri skala kecil dan mikro pada kawasan permukiman;

- j. Tidak diperbolehkan pengembangan permukiman eksklusif berdasarkan suku dan agama; dan
- k. Setiap pembangunan wajib menyediakan jaringan drainase lingkungan dan/atau sumur resapan yang terintegrasi dengan sistem drainase sekitarnya sesuai ketentuan teknis yang berlaku

### 3.2. Akta-akta dan Perizinan yang diperlukan

#### A. Akta-akta

Dalam Rencana Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari telah disiapkan lahan aset milik Pemerintah Kabupaten Karanganyar seluas 1,8 Ha. Sertifikat tanah Hak Pakai Nomor 29 (sertifikat terlampir)

#### B. Perizinan

Perizinan Rencana Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Kabupaten Karanganyar mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, Penyelesaian perizinan berusaha melalui Sistem OSS (*Online Single Submission*) dilakukan berdasarkan komitmen penyelesaian perizinan, baik untuk Izin Usaha ataupun Izin Operasional atau Komersial sesuai sektornya. Penyelesaian komitmen perizinan dilakukan oleh kementerian/lembaga atau pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya, namun tetap diintegrasikan dengan Sistem OSS (*real time*).

Pengembangan Kawasan wisata edukasi dan water park memerlukan perizinan penanaman modal dan perizinan usaha. Perizinan usaha yang dibutuhkan adalah :

Tabel 8 Jenis dan Lama Proses Perizinan Investasi Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari

No	Jenis perizinan	Dasar Hukum	Waktu Pengurusan
1	Nomor Induk Berusaha (NIB)	PP No. 24 Tahun 2018	1 Hari
1	IMB	Peraturan BupatiKabupaten KaranganyarNo.101 Tahun 2018	30 Hari
2	ANDALALIN	Peraturan Daerah No.4 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan Jalan Daerah Peraturan Bupati No.25 Tahun 2012 Tentang Juklak	90 Hari

		Perda Kab.Karanganyar No.4 Tahun 2011	
3	AMDAL/UKL UPL/Ijin Lingkungan	Peraturan Bupati No.8 Tahun 2017 Tentang Izin Lingkungan dan Dokumen Lingkungan Hidup	30 Hari
4	Pertimbangan Teknis Pertanahan	Peraturan Menteri ATR No.15 Tahun 2018	10 Hari
4	Rekomendasi OPD Teknis	Perda No.1 tahun 2013 dan Perda No.19 Tahun 2019	10 Hari
5	Rekomendasi Persetujuan Pemanfaatan Ruang ( RPPR )	Perda Kabupaten Karanganyar No 19 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas peraturan daerah Kabupaten Karanganyar No 1 tahun 2013 tentang RTRW Kab. Karanganyar tahun 2013-2032	12 Hari

Sumber : Dinas Penanaman Modal PerizininanTerpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Karanganyar

### 3.3. Penanggung Jawab Proyek

Penanggung jawab Proyek tersebut adalah sebagai berikut :

1) Setda Kabupaten Karanganyar

Nama Penanggung Jawab : Drs.Sutarno,M.Si  
 Jabatan : Sekda kabupaten Karanganyar  
 Contact Person : 0857 2851 9686

2) DPMPTSP

Nama Penanggung Jawab : Timotius Suryadi, S.Sos, M.Si  
 Jabatan : Plt.Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Karanganyar  
 Contact Person : 0812 2611 5510

3) Dinas Pariwisata

Nama Penanggung Jawab : Drs.Titis Sri Jawoto  
 Jabatan : Kepala Dinas Pariwisata kabupaten Karanganyar  
 Contact Person : 0812 2628 4151

4) PUD Aneka Usaha

Nama Penanggung Jawab :Samidi,ST  
 Jabatan :Direktur PUD ; Aneka Usaha ‘  
 Contact Person :0813 8584 9209



## BAB IV

# ASPEK PEMASARAN

### 4.1. Analisis Permintaan (Demand)

Perkembangan pariwisata suatu daerah dapat dilihat dari perkembangan arus wisatawan yang berkunjung ke daerah tersebut. Dengan jumlah wisatawan yang besar akan mempengaruhi tumbuhnya fasilitas penunjang pariwisata dan berkembangnya industri pariwisata. Pengunjung wisata di Kabupaten adalah wisatawan dari dalam negeri maupun dari mancanegara. Melihat perkembangan destinasi pariwisata di Kabupaten Karanganyar beberapa tahun terakhir, telah mengalami peningkatan dimana adanya berbagai destinasi wisata yang dikembangkan berupa objek wisata alam maupun buatan. Selama ini Kabupaten Karanganyar sangatlah dikenal dengan wisata alamnya dengan keindahan alam pegunungan dan perkebunan yang ada khususnya di kecamatan Karangpandan, Jenawi, Tawangmangu). Berbagai daya tarik wisata unggulan beserta fasilitas pendukung berkembang dengan pesat di beberapa Kecamatan tersebut. Daya tarik wisata alam ini menjadi andalan di Kabupaten Karanganyar. Sedangkan untuk Destinasi wisata buatan khususnya wisata air masih belum cukup berkembang di Kabupaten Karanganyar.

Besarnya minat terhadap wisata air yang lengkap berupa waterpark menjadi salah satu jenis daya tarik wisata yang sangatlah ditunggu-tunggu oleh warga di Kabupaten Karanganyar maupun sekitarnya. Melihat besarnya minat pengunjung terhadap destinasi wisata yang ada di Kabupaten Karanganyar inilah yang harus ditangkap oleh pemerintah daerah Kabupaten Karanganyar maupun oleh pihak swasta, dalam hal ini investor untuk menanamkan investasinya di Kabupaten Karanganyar khususnya di sektor pariwisata.

Lokasi objek wisata intanpari yang berada di pusat ibukota kabupaten Karanganyar, menjadi lokasi yang sangat strategis, karena lokasinya menjadi jalur wisata ke objek wisata andalan Karanganyar yang ada di sebelah timur (karangpandan, Tawangmangu).

Karakteristik wisatawan yang ada di objek wisata intanpari :

- mayoritas pengunjung adalah dari wisatawan lokal (weekdays dan weekend), Sedangkan untuk wisatawan dari daerah lain hanya pada hari-hari tertentu (hari libur nasional)
- wisatawan cenderung merupakan wisatawan rombongan dan unjungan cuup besar di akhir pekan,.
- Wisatawan terdiri dari anak-anak, remaja sampai dewasa.
- Anak-anak biasa berenang di kolam renang atau menaiki pesawat

Perimtaan akan wisata yang berhubungan dengan air atau wisata tirta (waterpark) di Kabupaten Karanganyar sangat tinggi. Berikut adalah grafik pengunjung wisata tirta di Kabupaten Karanganyar :



Gambar 6 Grafik Pengunjung Ke Obyek Wisata Obyek Wisata Kolam Renang dan Edupark Intan Pari

*Sumber : Perusahaan Umum Daerah (PUD) Aneka Usaha (Pengelola Obyek Wisata Kolam Renang dan Edupark Intan Pari)*

Melihat besarnya jumlah pengunjung ini menjadi potensi yang sangat menjanjikan untuk pengembangan objek wisata tirta kedepannya. Dengan pengembangan objek wisata tirta yang ada menjadi waterpark yang dilengkapi dengan atraksi yang lebh lengkap dan memadai akan menjadi magnet bagi pengunjung.



#### 4.2. Analisis Pasar (Market)

Berikut adalah Karakteristik wisatawan yang ada di objek wisata intanpari :

- mayoritas pengunjung adalah dari wisatawan lokal (weekdays dan weekend), Sedangkan untuk wisatawan dari daerah lain hanya pada hari-hari tertentu (hari libur nasional)
- wisatawan cenderung merupakan wisatawan rombongan dan kunjungan cukup besar di akhir pekan,.
- Wisatawan terdiri dari anak-anak, remaja sampai dewasa.
- Pengunjung anak-anak hingga dewasa biasa berenang di kolam renang, atau menikmati wahana wisata edukasi yang dikembangkan
- Pengunjung Remaja biasa mengunjungi taman selfie
- Pengunjung Dewasa menemani anak-anak atau sekedar refreasing sejenak di sekitar kolam

Melihat Segmentasi pengunjung adalah anak-anak hingga dewasa, sehingga atraksi yang ditawarkan harus dapat memenuhi kebutuhan atraksi bagi usia anak-anak hingga dewasa.

Sedangkan jika dilihat dari waterpark lain, baik di Kab. Karanganyar maupun Kabupaten sekitarnya, memiliki fasilitas dan segmen pasar yang beragam. Berikut fasilitas dan segmen pasar waterpark lain, baik di Kab. Karanganyar maupun Kabupaten sekitarnya :

Tabel 9 fasilitas dan segmen pasar waterpark lain di Kab. Karanganyar dan Kabupaten sekitarnya

No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Fasilitas	Segmen pasar
<b>Waterpark sejenis di Kab. Karanganyar</b>					
1	Balekambang	Tawangmangu	PPT	Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir, Area Bermain	• Karakteristik wisatawan : anak-anak hingga dewasa
2	Permata	Karanganyar	Swasta	Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir, Area Bermain	• Karakteristik wisatawan : anak-anak hingga dewasa
3	Tirta Guwo indah	(Kecamatan Kerjo)		Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,	• Karakteristik wisatawan : anak-anak hingga dewasa
4	Agrowisata Sondokoro	(Kecamatan Tasikmadu)		Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,	• Karakteristik wisatawan : anak-anak hingga dewasa
5	Kampung Kaliboto Waterboom	(Kec. Mojogedang)		Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,	• Karakteristik wisatawan : anak-anak hingga dewasa



No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Fasilitas	Segmen pasar
6	Kolam Renang Tirta Angkasa	(Kec. Colomodu)		Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,	<ul style="list-style-type: none"> <li>Karakteristik wisatawan : anak-anak hingga dewasa</li> </ul>
7	Kolam Renang Gubug Asmoro	(Kec. Ngargoyoso)		Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,	<ul style="list-style-type: none"> <li>Karakteristik wisatawan : anak-anak hingga dewasa</li> </ul>
8	Waterland Lalung	(Kec. Karanganyar)		Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,	<ul style="list-style-type: none"> <li>Karakteristik wisatawan : anak-anak hingga dewasa</li> </ul>
9	Kolam Renang Jumog	Kec. Ngargoyoso)		Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,	<ul style="list-style-type: none"> <li>Karakteristik wisatawan : anak-anak hingga dewasa</li> </ul>
10	Waterboom Ngargoyoso	(Kec. Ngargoyoso)		Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,	<ul style="list-style-type: none"> <li>Karakteristik wisatawan : anak-anak hingga dewasa</li> </ul>
11	Kolam Renang Nyi Pulungsih	(Kec. Colomadu)		Kolam Renang, Kamar Mandi, Bilas, MCK, Area Parkir,	<ul style="list-style-type: none"> <li>Karakteristik wisatawan : anak-anak hingga dewasa</li> </ul>
12	Kolam Renang Watu Judo	(Kec. Matesih)		Kolam Tempat Pemancingan ikan yang cukup luas, Area mainan mobil-mobilan anak, Gazebo makan yang teduh, Kolam renang, Kolam Perahu Bebek, Penjualan Tanaman Buah, Musholla, Kamar Mandi, Tempat parkir yang luas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Karakteristik wisatawan : anak-anak hingga dewasa</li> </ul>
<b>Waterpark sejenis di Kabupaten Sukoharjo</b>					
1	Royal waterpark	Telukan, Grogol, Sukoharjo	swasta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wahana Air, Kolam Renang, kolam arus, play ground, body slide</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Karakteristik wisatawan : anak-anak hingga dewasa</li> <li>Jumlah pengunjung dalam setahun rata2: 30677</li> </ul>
2	Pandawa Water world	Grogol	swasta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Atraksi-atraksi yang ada di kawasan Pandawa Waterworld (PWW) ini antara lain: prosotan, action river, rock timing dan bungee jumping. Bungee jumping ini merupakan yang tertinggi di Indonesia dengan ketinggian 47 meter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>waterpark ini bukan hanya objek wisata untuk turis lokal tapi juga untuk turis internasional</li> <li>Jumlah pengunjung dalam setahun rata2: 26414</li> </ul>
3	Kidoland	Plesan, Kec. Nguter,	swasta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kolam renang.</li> <li>Taman bunga.</li> <li>Kebun Buah-buahan dan sayuran.</li> <li>Kuliner Jamu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pengunjung rombongan anak-anak sekolah</li> <li>Orang tua yang ingin berenang untuk kesehatan</li> </ul>



No	Nama Obyek	Lokasi	Pengelola	Fasilitas	Segmen pasar
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terapi ikan.</li> <li>• Ruang pertemuan dan ruang santai.</li> <li>• Peternakan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keluarga yang sedang berlibur</li> </ul>
4	Kolam Renang Kora-Kora	Purbayan, Kec. Baki	swasta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kolam renang</li> <li>• Wisata Keluarga</li> <li>• Kolam renang didesain hanya untuk anak-anak ( kedalaman air yang dangkal).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mayoritas dari wisatawan adalah anak – anak karena desain kolam renang untuk anak-anak</li> </ul>
5	Wisata Alam Batu Seribu	Gentan, Bulu, Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo.	Pemerintah daerah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wisata alam yang berada di daerah pegunungan atau perbukitan</li> <li>• Adanya kolam renang dari sumber mata air</li> <li>• Adanya hutan rakyat, panggung, gazebo, taman, area bermain anak</li> <li>• Terdapat kebun binatang mini</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengunjung dari lokal daerah dan luar daerah</li> <li>• Usia anak-anak hingga dewasa</li> <li>• wisatawan tiap bulan</li> </ul>
<b>Waterpark sejenis di Kabupaten Klaten</b>					
1	Cokro Waterboom, Kabupaten Klaten	Cokro, Tulung, Klaten		<ul style="list-style-type: none"> <li>• omac miracle garden</li> <li>• waterboom cokro</li> <li>• waterslide</li> <li>• snorkeling</li> <li>• river tubing</li> <li>• rafting</li> <li>• bungy jumping</li> <li>• ATV dan mini trail</li> <li>• Kolam mandi bola</li> <li>• Outbond</li> <li>• Fasilitas penunjang (warung makan, gazebo, kamar mandi, kamar bilas, parkir area)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengunjung dari lokal daerah dan luar daerah</li> <li>• Usia anak-anak hingga dewasa</li> </ul>
<b>Waterpark sejenis di Kabupaten Boyolali</b>					
1	Pengging, Kabupaten Boyolali	Banyudono, boyolali		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiga buah kolam pemandian dengan air alami berasal dari umbul (umbul pengantin, umbul ngabean, umbul dudo)</li> <li>• Kolam renang anak</li> <li>• Pemancingan dan kolam ikan</li> <li>• Panggung kesenian terbuka</li> <li>• Area bermain anak-anak</li> <li>• Warung makan</li> <li>• Area parkir, mushola</li> <li>• ruang tunggu, ruang ganti pakaian, WC dan kamar mandi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengunjung dari lokal daerah dan luar daerah</li> <li>• Usia anak-anak hingga dewasa</li> </ul>

### 4.3. Analisis Pemasaran

Dalam melakukan analisis Pemasaran perlu diketahui terlebih dahulu pengertian waterpark dan wisata edukasi yang akan menjadi tema pengembangan objek wisata Intanpari. Waterpark adalah suatu taman hiburan atau rekreasi yang menggunakan elemen air sebagai media wahannya. Sedangkan Wisata edukasi atau edutourism adalah suatu program dimana wisatawan berkunjung ke suatu lokasi wisata dengan tujuan utama untuk memperoleh pengalaman pembelajaran secara langsung di obyek wisata tersebut. Dari kedua pengertian tersebut, maka pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” ini nantinya akan mengakomodasi kedua fungsi tersebut dalam pengembangan setiap atraksi yang ada. Untuk menunjang pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” dilakukan analisis pemasaran yang memuat kajian *Segmentation, Targeting, and Positioning* (STP) dan Kajian 4P. Secara lebih rinci berikut adalah analisa Pemasaran pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” di Kabupaten Karanganyar :

#### 4.3.1 Kajian *Segmentasi, Targeting dan Positioning* (STP)

Kajian *Segmentation, Targeting, and Positioning* sangat diperlukan dalam menganalisis pasar. Tentu saja *Segmentation, Targeting, Positioning* sangat membantu perusahaan dalam menganalisis kebutuhan yang berbeda-beda yang diinginkan oleh konsumen. STP sangatlah dibutuhkan karena terjadinya peningkatan permintaan atas barang atau jasa yang dibutuhkan oleh konsumen terhadap tingkat pencarian yang berbeda-beda.

##### **A. Segmentasi**

Industri pariwisata tirta di Indonesia sangat terfragmentasi, dimana terdapat banyak kompetitor kecil dengan skala regional. Usaha wisata tirta di Kabupaten Karanganyar masih di dominasi oleh jenis usaha tirta yang menggunakan kolam renang skala kecil yang sudah semakin banyak sehingga berpotensi meningkatkan persaingan yang tidak sehat seperti perang tarif.

Untuk menambah jenis usaha wisata tirta di Kabupaten Karanganyarserta menambah variasi rekreasi keluarga, maka perlu dibuat wahana rekreasi wisata tirta yang memberikan beraneka ragam permainan air dalam satu obyek yaitu seperti taman bermain air atau Water Park.

Karakteristik wisatawan yang ada di objek wisata intanpari :

- 
- mayoritas pengunjung adalah dari wisatawan lokal (weekdays dan weekend), Sedangkan untuk wisatawan dari daerah lain hanya pada hari-hari tertentu (hari libur nasional)
  - wisatawan cenderung merupakan wisatawan rombongan dan kunjungan cukup besar di akhir pekan,.
  - Wisatawan terdiri dari anak-anak, remaja sampai dewasa.
  - Pengunjung anak-anak hingga dewasa biasa berenang di kolam renang, atau menikmati wahana wisata edukasi yang dikembangkan
  - Pengunjung Remaja biasa mengunjungi taman selfie
  - Pengunjung Dewasa menemani anak-anak atau sekedar refreking sejenak di sekitar kolam

Melihat Segmentasi pengunjung adalah anak-anak hingga dewasa, sehingga atraksi yang ditawarkan harus dapat memenuhi kebutuhan atraksi bagi usia anak-anak hingga dewasa.

### **B. Targeting**

Karakteristik wisatawan yang ada di objek wisata Intan Pari :

- mayoritas pengunjung adalah dari wisatawan lokal (weekdays dan weekend), Sedangkan untuk wisatawan dari daerah lain hanya pada hari-hari tertentu (hari libur nasional)
- wisatawan cenderung merupakan wisatawan rombongan dan kunjungan cukup besar di akhir pekan,.
- Wisatawan terdiri dari anak-anak, remaja sampai dewasa.
- Pengunjung anak-anak hingga dewasa biasa berenang di kolam renang, atau menikmati wahana wisata edukasi yang dikembangkan
- Pengunjung Remaja biasa mengunjungi taman selfie
- Pengunjung Dewasa menemani anak-anak atau sekedar refreking sejenak di sekitar kolam

Melihat Segmentasi pengunjung adalah anak-anak hingga dewasa, sehingga atraksi yang ditawarkan harus dapat memenuhi kebutuhan atraksi bagi usia anak-anak hingga dewasa.

Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Kabupaten Karanganyar ini diproyeksikan akan meningkatkan jumlah pengunjung sebesar 2,22 % pertahun dari jumlah wisatawan yang sudah ada saat ini.



Tabel 10 Target Jumlah Pengunjung Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Kabupaten Karanganyar

Tahun	Proyeksi Jumlah Pengunjung	Angka Pertumbuhan
2016*)	345092	Proyeksi Jumlah Pengunjung ( angka pertumbuhan Pengunjung = 2,22 % pertahun)
2017*)	353026	
2018*)	306467	
2019*)	279955	
2020	286114	
2021	292409	
2022	298842	
2023	305416	
2024	312135	
2025	319002	
2026	326020	
2027	333193	
2028	340523	
2029	348014	
2030	355671	
2031	363495	
2032	371492	
2033	379665	
2034	388018	
2035	396554	
2036	405278	
2037	414195	
2038	423307	
2039	432620	
2040	442137	

\*) Data real dari Perusahaan Umum Daerah (PUD) "Aneka Usaha" (Pengelola Obyek Wisata Kolam Renang dan Edupark Intan Pari)

### C. Positioning

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

Usaha wisata tirta di Kabupaten Karanganyar masih di dominasi oleh jenis usaha tirta yang menggunakan kolam renang skala kecil yang sudah semakin banyak sehingga berpotensi meningkatkan persaingan yang tidak sehat seperti perang tarif.

Sedangkan luar Kabupaten Karanganyar atau sekitar wilayah Soloraya (Surakarta, Boyolali, Sukoharjo, Wonogiri, dan Klaten) wahana wisata edukasi dan waterpark yang terintegrasi dan skala besar masih jarang di jumpai sehingga adanya pengembangan wisata edukasi dan waterpark “Intan Pari”, menjadi peluang yang sangat prospektif untuk meningkatkan jumlah kunjungan wisata ke Kabupaten Karanganyar.

Perkembangan jenis usaha wisata tirta di Kabupaten Karanganyar dan di Luar Kabupaten adalah sebagai berikut:

Tabel 11 Perkembangan jenis usaha wisata tirta di Kabupaten Karanganyar dan sekitarnya

No	Usaha Wisata Tirta/ Waterpark	Harga Tiket	
		Weekday	Weekend
<b>Di Wilayah Kabupaten Karanganyar</b>			
1	Tirta Guwo indah (Kecamatan Kerjo)	7500	10000
2	Agrowisata Sondokoro (Kecamatan Tasikmadu)	5000	15000
3	Kampung Kaliboto Waterboom (Kec. Mojogedang)	10000	15000
4	Kolam Renang Tirta Angkasa (Kec. Colomodu)	7500	10000
5	Kolam Renang Gubug Asmoro (Kec. Ngargoyoso)	7500	15000
6	Waterland Lalung (Kec. Karanganyar)		
7	Kolam Renang Jumog (Kec. Ngargoyoso)	7000	10000
8	Waterboom Ngargoyoso (Kec. Ngargoyoso)	10000	15000
9	Kolam Renang Nyi Pulungsih (Kec. Colomadu)	7500	15000
10	Kolam Renang Watu Judo (Kec. Matesih)	7000	10000
<b>Di Luar Wilayah Kabupaten Karanganyar</b>			
1	Pandawa Water World, Kabupaten Sukoharjo	100000	125000
2	Cokro Waterboom, Kabupaten Klaten	5000	10000
3	Pengging, Kabupaten Boyolali	7000	15000

Dari beberapa pesaing yang ada, Pandawa Woter World di Kabupaten Sukoharjo memposisikan diri sebagai destinasi wisata dengan full package dengan tarif premium yang ditujukan bagi wisatawan yang cukup budget dan cukup waktu. Sedangkan untuk pesaing dengan skala kecil menawarkan tarif yang murah namun dengan atraksi/ wahana yang terbatas.

Oleh Karena itu maka posisi yang dikehendaki oleh konsumen dalam Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari adalah wisata air yang memadukan unsur wisata hiburan, pendidikan dengan biaya yang relative murah.

Berikut analisis segmentasi, targetting, dan Positioning pengembangan Wisata “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar :

Tabel 12 analisis segmentasi, targeting, dan Positioning pengembangan Wisata “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar

No	Aspek pemasaran	Analisa	Arahan Pengembangan
1	Segmentasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jika dilihat dari segmen pasar di Kabupaten Karanganyar, mayoritas pengunjung adalah dari wisatawan lokal (weekdays dan weekend)</li> <li>- Sedangkan untuk wisatawan dari daerah lain hanya pada hari-hari tertentu (hari libur nasional)</li> <li>- Segmentasi pengunjung adalah anak-anak hingga dewasa,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Segmentasi untuk semua kalangan sehingga harga yang ditawarkan untuk setiap atraksi wisata dapat dijangkau oleh semua kalangan</li> <li>-</li> </ul>
2	Targeting	<p>Beberapa tahun terakhir jumlah wisatawan dan lokal Kabupaten dan wisatawan luar kabupaten meningkat dengan segmentasi pengunjung anak-anak hingga dewasa</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Target pengunjung anak-anak hingga dewasa, sehingga atraksi yang ditawarkan harus dapat memenuhi kebutuhan atraksi bagi usia anak-anak hingga dewasa</li> </ul>
3	Positioning	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perkembangan objek wisata lain di Kabupaten Karanganyar di wilayah timur (wisata alam Karangpandan, Tawangmangu) yang cukup pesat menjadi daya tarik tersendiri bagi pengunjung dari luar daerah.</li> <li>- Lokasi objek wisata IntanPari yang berada di pusat ibukota kabupaten Karanganyar, menjadi lokasi yang sangat strategis, karena lokasinya dilalui oleh pengunjung yang akan berkunjung ke objek wisata andalan Karanganyar yang ada di sebelah timur (Karangpandan, Tawangmangu)</li> <li>- Belum ada objek wisata air (waterpark) yang lengkap di wilayah sekitar (Subosukowonosraten). Berikut beberapa kompetitor wisata sejenis yang ada : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Sukoharjo : terdapat Pandawa Waterboom di Kabupaten Sukoharjo yang banyak dikunjungi oleh warga Karanganyar, namun bila dilihat dari segi kelengkapan atraksi hanya fokus pada atraksi wisata air saja</li> <li>✓ Boyolali : terdapat wisata air Umbul Pengging, yang menonjolkan wisata tirta yang berasal dari mata air dan beberapa kolam renang dengan</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pengembangan Wisata “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar menjadi wisata waterpark sangatlah potensial untuk dikembangkan, mengingat pasar wisatawan yang cukup besar dan potensial</li> <li>- Pengembangan waterpark dan wisata edukasi dengan kelengkapan jenis atraksi dan fasilitas menjadi daya tarik wisata yang banyak diminati oleh penduduk perkotaan maupun pedesaan dengan biaya murah</li> </ul>



No	Aspek pemasaran	Analisa	Arahan Pengembangan
		<p>fasilitas mini waterboom</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Surakarta : Belum memiliki potensi wisata waterpark, wisata tirta yang ada berupa kolam renang umum dan kolam renang khusus muslimah</li><li>✓ Wonogiri : terdapat mini waterboom waduk gajah mungkur</li><li>✓ Sragen : Wisata tirta yang berkembang di kabupaten Sragen baru berupa kolam renang</li><li>✓ Klaten : terdapat wisata air umbul cokro, yang menonjolkan wisata tirta yang berasal dari mata air</li><li>✓ Wisata tirta yang berkembang di kabupaten Karanganyar baru berupa kolam renang dan mini waterboom</li></ul>	

Sumber : Analisis Penyusun, 2020

#### 4.3.2 Kajian 4P

Dalam memperkenalkan pengembangan proyek wisata edukasi dan waterpark baru kepada masyarakat, pengelola secara teratur akan melakukan kegiatan promosi yang meliputi penempatan iklan di surat kabar, radio dan melakukan kegiatan promosi lainnya.

Harga tiket masuk pada awalnya ditetapkan berdasarkan beberapa kriteria, termasuk lokasi properti, target pasar, fasilitas permainan yang tersedia atau disewakan, fasilitas-fasilitas yang disediakan dan kondisi pasar secara umum yang terjadi pada saat penetapan harga. pengelola secara teratur akan mempekerjakan tim marketingnya untuk mengevaluasi strategi pemasaran dan penetapan harga.

Saat ini trend waterpark menjadi salah satu primadona wisata. Wisata permainan air sedang terus tumbuh diberbagai daerah dengan tipologi yang sama. Untuk menghindari kejenuhan konsumen yang semakin rasional maka perlu dilakukan studi lebih lanjut untuk inovasi dan difersifikasi desain atas jenis-jenis permainan yang produktif dan diminati oleh captive market terutama yang sudah jenuh dengan desain yang ada di kompetitor. Konsep pemasaran Wisata Edukasi dan waterpark Intan Parimenawarkan hal baru yang belum dimiliki

wisata tirta yang ada di kabupaten Karanganyar. Untuk konsep pemasaran dengan “*Selling Point Product*” yang dimiliki, yaitu :

- Lokasi strategis
- Harga jual tiket lebih rendah dibandingkan dengan waterpark lain.
- Area pengembangan yang cukup luas untuk jenis wisata air dan sejenisnya.
- Sasaran captive market adalah kalangan menengah dan wisatawan disekitar lokasi sehingga tidak akan saling berebut dengan water park terdekat
- Parkir luas dan nyaman
- Kualitas bangunan yang bagus
- Desain inovatif
- Keamanan yang terjaga

#### 4.4. Estimasi Pendapatan Bisnis

Estimasi pendapatan bisnis diperoleh dari tiket masuk untuk menikmati masing-masing wahana wisata, sewa kios, dan parkir.

Jumlah pengunjung yang diasumsikan yaitu dengan menggunakan data jumlah kunjungan rata-rata di Obyek Wisata Edupark dan Waterpark Intan Pari Kabupaten Karanganyar

Tabel 13 Proyeksi Jumlah Kunjungan Wisata di Obyek Wisata Kolam Renang dan Edupark Intan Pari Kabupaten Karanganyar

Tahun	Proyeksi Jumlah Pengunjung	Angka Pertumbuhan
2016*)	345092	Proyeksi Jumlah Pengunjung ( angka pertumbuhan Pengunjung = 2,22 % pertahun)
2017*)	353026	
2018*)	306467	
2019*)	279955	
2020	286114	
2021	292409	
2022	298842	
2023	305416	
2024	312135	
2025	319002	
2026	326020	
2027	333193	
2028	340523	
2029	348014	
2030	355671	
2031	363495	
2032	371492	
2033	379665	
2034	388018	

Tahun	Proyeksi Jumlah Pengunjung	Angka Pertumbuhan
2035	396554	
2036	405278	
2037	414195	
2038	423307	
2039	432620	
2040	442137	

\*) Data real dari Perusahaan Umum Daerah (PUD) "Aneka Usaha" (Pengelola Obyek Wisata Kolam Renang dan Edupark Intan Pari)

Dalam melakukan perhitungan pendapatan bisnis estimasi yang digunakan adalah seperti pada table berikut:

No	Uraian Pendapatan	Harga	Asumsi
1	Tiket Masuk (tiket terusan : menikmati seluruh wahana yang ada)	25000/orang	<ul style="list-style-type: none"> <li>kenaikan tarif tiket sebesar Rp. 5000 setiap 5 Tahun sekali</li> </ul>
2	Parkir		
	a. Motor (70 %)	2000/unit	<ul style="list-style-type: none"> <li>kenaikan tarif tiket sebesar Rp. 500 setiap 5 Tahun sekali</li> </ul>
	b. Mobil (30%)	3000/unit	<ul style="list-style-type: none"> <li>opportunity keterisian mobil 30 %</li> <li>opportunity keterisian mobil 70 %</li> </ul>
3	Sewa Kios/ Food Court	15000000/unit/thn	<ul style="list-style-type: none"> <li>kenaikan sewa kios setiap 2 tahun sekali sebesar 10 %</li> <li>terjual 5 unit pertahun</li> </ul>

### Tiket Masuk

Perhitungan perkiraan pendapatan dari sektor ticketing. Salah satu strategi untuk menarik jumlah kunjungan wisata di waterpark initanpari ini yaitu dengan menerapkan tiket murah dan mendapatkan berbagai wahana wisata.

Asumsi harga tiket yaitu **Rp. 25.000 /orang**. Tiket tersebut merupakan tiket terusan yang berarti bahwa sudah bisa menikmati wahana wisata yang ada.

Penentuan harga tiket tersebut yaitu dengan melihat harga tiket pada wahana wisata sejenis dan relative lebih terjangkau bagi masyarakat. Adapun hasil perkiraan hasil perhitungan perkiraan pendapatan dari sector ticketing dapat dilihat ditabel berikut:

Tabel 14 Perkiraan Pendapatan dari Sektor Tiket

Tahun	Proyeksi Jumlah Pengunjung	Harga Tiket	Total Pendapatan pertahun
2021	292409	25.000	5.848.180.000
2022	298842	25.000	5.848.180.000
2023	305416	25.000	5.848.180.000
2024	312135	25.000	5.848.180.000
2025	319002	25.000	5.848.180.000
2026	326020	30.000	5.848.180.000

Tahun	Proyeksi Jumlah Pengunjung	Harga Tiket	Total Pendapatan pertahun
2027	333193	30.000	5.848.180.000
2028	340523	30.000	5.848.180.000
2029	348014	30.000	5.848.180.000
2030	355671	30.000	5.848.180.000
2031	363495	35.000	5.848.180.000
2032	371492	35.000	5.848.180.000
2033	379665	35.000	5.848.180.000
2034	388018	35.000	5.848.180.000
2035	396554	35.000	5.848.180.000
2036	405278	40.000	5.848.180.000
2037	414195	40.000	5.848.180.000
2038	423307	40.000	5.848.180.000
2039	432620	40.000	5.848.180.000
2040	442137	40.000	5.848.180.000
			<b>116.963.600.000</b>

Tabel 15 Tabel Estimasi Proyeksi Pendapatan Bisnis per Tahun

No	Uraian Pendapatan	Harga	Tahun Ke 1	Tahun ke 2	Tahun ke 3	Tahun ke 4	Tahun ke 5
			Tahun 2021	2022	2023	2024	2025
1	Tiket Masuk (tiket terusan menikmati seluruh wahana yang ada)	25.000,00	7.310.212.955,50	7.471.037.640,52	7.635.400.468,61	7.803.379.278,92	7.975.053.623,06
2	Parkir						
	a. Motor (70 % dari pengunjung)	2.000,00	204.685.962,75	209.189.053,93	213.791.213,12	218.494.619,81	223.301.501,45
	b. Mobil (30% dari pengunjung)	3.000,00	65.791.916,60	67.239.338,76	68.718.604,22	70.230.413,51	71.775.482,61
3	Sewa Kios/ Food Court	15.000.000,00	75.000.000,00	75.000.000,00	82.500.000,00	82.500.000,00	90.750.000,00
	<b>PENDAPATAN</b>		<b>7.655.690.834,85</b>	<b>7.822.466.033,22</b>	<b>8.000.410.285,95</b>	<b>8.174.604.312,24</b>	<b>8.360.880.607,11</b>

No	Uraian Pendapatan	Harga	Tahun ke 6	Tahun ke 7	Tahun ke 8	Tahun ke 9	Tahun ke 10
			2026	2027	2028	2029	2030
1	Tiket Masuk (tiket terusan menikmati seluruh wahana yang ada)	30.000,00	9.780.605.763,32	9.995.779.090,11	10.215.686.230,09	10.440.431.327,16	10.670.120.816,35
2	Parkir						
	a. Motor (70 % dari pengunjung)	2.500,00	285.267.668,10	291.543.556,79	297.957.515,04	304.512.580,38	311.211.857,14
	b. Mobil (30% dari pengunjung)	3.500,00	85.580.300,43	87.463.067,04	89.387.254,51	91.353.774,11	93.363.557,14
3	Sewa Kios/ Food Court	15.000.000,00	90.750.000,00	99.825.000,00	99.825.000,00	109.807.500,00	109.807.500,00
	<b>PENDAPATAN</b>		<b>10.242.203.731,84</b>	<b>10.474.610.713,95</b>	<b>10.702.855.999,65</b>	<b>10.946.105.181,64</b>	<b>11.184.503.730,64</b>

No	Uraian Pendapatan	Harga	Tahun ke 11	Tahun ke 12	Tahun ke 13	Tahun ke 14	Tahun ke 15
			2031	2032	2033	2034	2035
1	Tiket Masuk (tiket terusan menikmati seluruh wahana yang ada)	35.000,00	12.722.340.720,03	13.002.232.215,87	13.288.281.324,62	13.580.623.513,76	13.879.397.231,07
2	Parkir						
	a. Motor (70 % dari pengunjung)	3.000,00	381.670.221,60	390.066.966,48	398.648.439,74	407.418.705,41	416.381.916,93
	b. Mobil (30% dari pengunjung)	3.500,00	109.048.634,74	111.447.704,71	113.899.554,21	116.405.344,40	118.966.261,98
3	Sewa Kios/ Food Court	15.000.000,00	120.788.250,00	120.788.250,00	132.867.075,00	132.867.075,00	146.153.782,50
	<b>PENDAPATAN</b>		<b>13.333.847.826,38</b>	<b>13.624.535.137,06</b>	<b>3.933.696.393,57</b>	<b>14.237.314.638,58</b>	<b>14.560.899.192,48</b>

No	Uraian Pendapatan	Harga	Tahun ke 16	Tahun ke 17	Tahun ke 18	Tahun ke 19	Tahun ke 20
			2036	2037	2038	2039	2040
1	Tiket Masuk (tiket terusan menikmati seluruh wahana yang ada)	40.000,00	16.211.135.965,89	16.567.780.957,14	16.932.272.138,19	17.304.782.125,23	17.685.487.331,99
2	Parkir						
	a. Motor (70 % dari pengunjung)	3.500,00	496.466.038,96	507.388.291,81	518.550.834,23	529.958.952,59	541.618.049,54
	b. Mobil (30% dari pengunjung)	4.000,00	136.781.459,71	139.790.651,83	142.866.046,17	146.009.099,18	149.221.299,36
3	Sewa Kios/ Food Court	15.000.000,00	146.153.782,50	160.769.160,75	160.769.160,75	176.846.076,83	176.846.076,83
	<b>PENDAPATAN</b>		<b>17.375.729.061,52</b>	<b>17.754.458.179,34</b>	<b>18.157.596.253,82</b>	<b>18.553.172.757,72</b>	<b>17.375.729.061,52</b>



# BAB V

## ASPEK TEKNIS

### 5.1. Kebutuhan Infrastruktur dan Sarana Pendukung

Lokasi proyek pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” telah didukung oleh infrastruktur dan sarana pendukung yang memadai. Namun demikian karena proyek ini merupakan proyek pengembangan wisata waterpark, maka perlu didukung oleh infrastruktur terkait dengan suplay air bersih. Berikut adalah kebutuhan infrastruktur dan sarana pendukung pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” :

#### 1) Kebutuhan Listrik

Selama ini kebutuhan listrik di IntanPari sebesar 53.000 watt, dengan adanya penambahan kegiatan serta kebutuhan listrik untuk sumur dalam maka Kebutuhan listrik untuk pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” meningkat menjadi sekitar  $\pm 300.000$  watt. Dalam hal ini PLN berkomitmen untuk mensuplay kebutuhan listrik melalui melalui program PLN Premium. Layanan ini memiliki beberapa kelebihan seperti keandalan tinggi karena *double sistem* PLN, bila terjadi sistem krisis, Pelanggan Premium tidak dikenakan pengurangan beban (Load Curtailment), serta bila terjadi padam karena gangguan, pelanggan premium akan mendapat pengurangan pembayaran rekening.

#### 2) Kebutuhan Air Bersih

Kebutuhan untuk suply air bersih di IntanPari menggunakan dua sumber air, yaitu sumber air dari PDAM serta sumber air menggunakan sumur dalam. Kelebihan Suplay air dari PDAM yang digunakan untuk kebutuhan air pada wahana air adalah kualitas air PDAM yang lebih baik karena sumber air yang digunakan berasal dari mata air pegunungan, sehingga kualitas air untuk kolam renang lebih jernih dan segar. Sedangkan untuk air dari sumur dalam digunakan untuk keperluan bilas pengunjung dan keperluan lainnya



### **3) Jaringan Telekomunikasi**

Prasarana umum pendukung pariwisata yang berperan penting dalam mendorong percepatan arus informasi adalah jaringan telekomunikasi. Jaringan telekomunikasi di lokasi rencana pengembangan wisata edukasi dan water park Intanpari telah didukung oleh prasarana jaringan kabel fiber optik. Pelayanan telekomunikasi di Kabupaten Karanganyar dipenuhi oleh PT. Telkom Tbk. Selain itu, untuk jaringan seluler juga telah dijangkau oleh semua provider seluler yaitu telkomsel, excelcomindo, dan indosat yang sudah menjangkau di seluruh wilayah di kabupaten Karanganyar. Ketersediaan jaringan seluler dan internet nirkabel turut meningkatkan kenyamanan wisatawan selama berkunjung di Kabupaten Karanganyar pada umumnya dan pengunjung Intanpari pada khususnya karena dapat menjamin keterhubungan dengan pihak lain. Selain itu nantinya penyediaan Jaringan internet berupa area freewifi dilakukan memberikan kenyamanan dan kelengkapan fasilitas bagi pengunjung serta sebagai sarana penyebaran informasi dan promosi pariwisata Kabupaten Karanganyar ke luar daerah.

### **4) Jaringan Sanitasi**

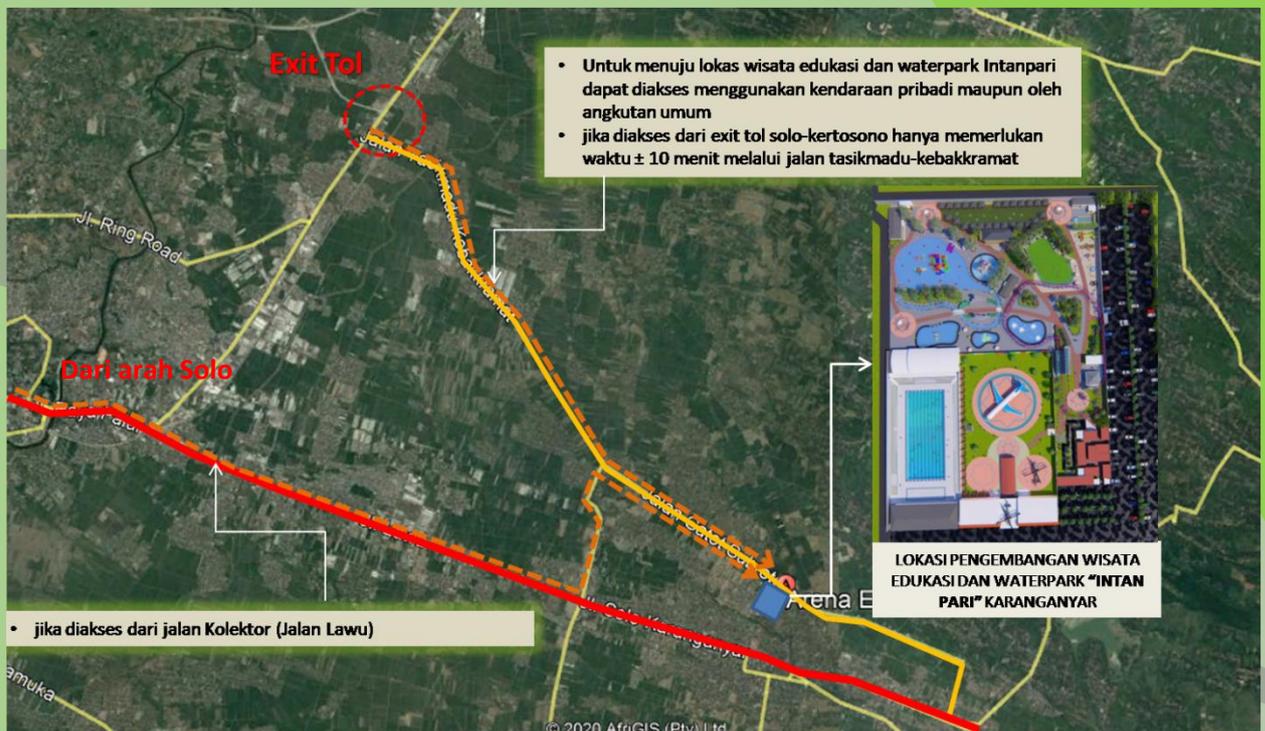
Rencana jaringan sanitasi yang direncanakan adalah sebagai berikut :

- Instalasi perpipaian air limbah dalam gedung, terdiri dari : instalasi pipa air kotor (sewage) dari toilet; instalasi pipa air bekas (drain) dari wastafel dan floor drain toilet; instalasi pipa air limbah kitchen drain (pantry); dan instalasi pipa ven (udara).
- Jenis pipa untuk instalasi jaringan air limbah adalah pipa PVC tipe AW.
- Aliran Air Limbah
- Air bekas dan air kotor gedung dialirkan langsung menuju STP/unit IPAL.
- Air limbah kitchen drain, setelah melalui portable greasetrap di setiap unit kitchen sink, dialirkan menuju bak pre-treatment lemak. Dari bak pre-treatment, kemudian air limbah dialirkan menuju STP / unit IPAL.
- Air hasil pengolahan STP, dapat digunakan kembali untuk keperluan siram taman.

### **5) Jaringan Transportasi**

Untuk menuju lokasi wisata edukasi dan waterpark Intanpari dapat diakses menggunakan kendaraan pribadi maupun oleh angkutan umum. Jika diakses

dari exit tol solo-kertosono hanya memerlukan waktu  $\pm 5$  menit melalui jalan tasikmadu-kebakkramat, selain itu dapat juga diakses dari jalan Kolektor (Jalan Lawu). Berikut adalah skema keterjangkauan aksesibilitas lokasi pengembangan wisata edukasi dan waterpark Intanpari :



Sedangkan untuk angkutan umum yang melintasi lokasi pengembangan wisata edukas dan waterpark intanpari berupa ;

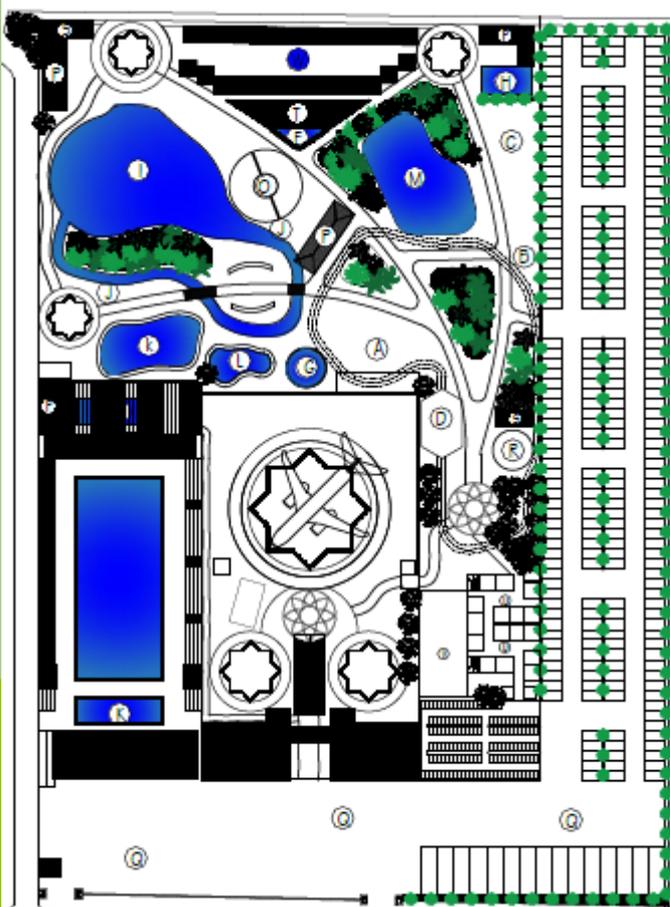
- ✓ Angkutan pedesaan
- ✓ Bus yang melayani Trayek Solo-Tawangmangu

## 5.2. Desain Dan Spesifikasi Teknis

Proyek pengembangan wisata edukasi dan waterpark "Intan Pari" memerlukan ruang terbuka yang cukup luas. Lahan yang disediakan untuk pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari adalah seluas 18.219 m<sup>2</sup> atau 1,8 Ha. Pembangunan wisata edukasi dan waterpark intan pari dilakukan pada lahan perluasan dari lahan yang saat ini menjadi kolam renang, yaitu di sebelah utara dan barat. Sehingga untuk fasilitas kolam renang intanpari lama masih tetap dipertahankan.



Konsep yang ditawarkan untuk pengembangan wisata “Intan Pari” adalah untuk mengembangkan daya tarik wisata dengan tema *water park*. *Water park* adalah sebuah taman hiburan yang menggunakan media air sebagai wahananya seperti *water slides*, kolam renang, area air mancur dan sebagainya. *Water park* umumnya memiliki kolam renang besar dan seluncuran untuk keluarga. atraksi wisata edukasi, waterpark, kuliner, dan wahana arena bermain. Atraksi atau wahana wisata yang akan di bangun dalam proyek pengembangan Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” adalah sebagai berikut:



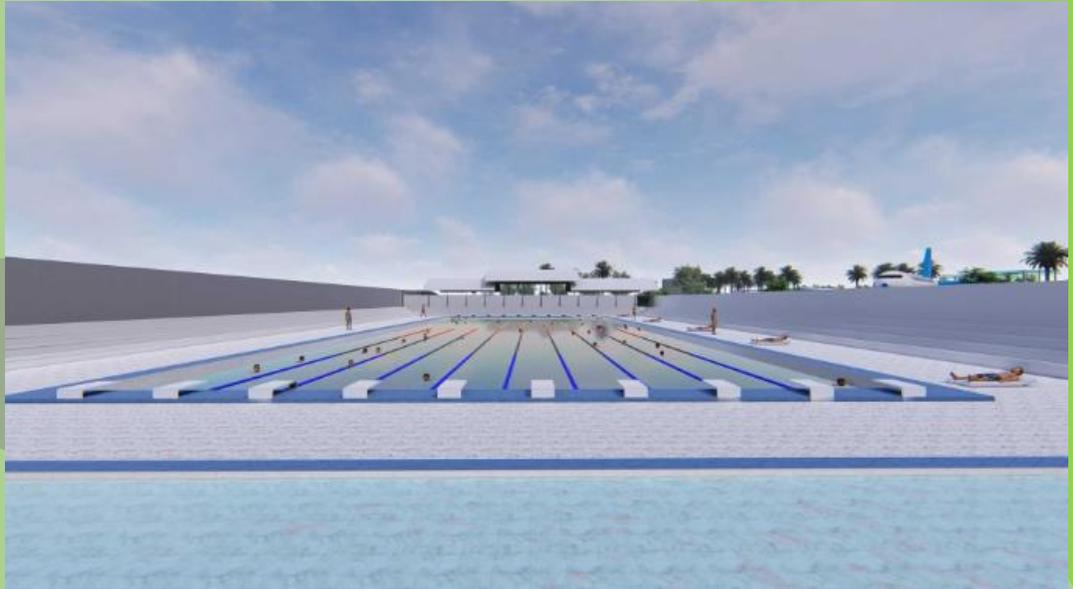
**KETERANGAN :**

- A. = MOBIL-MOBILAN ANAK
- B. = TAMAN BERMAIN EDUKASI
- C. = CILDERN PLAYGROUND
- D. = SEPEDA TERBANG
- E. = KOLAM TERAPI
- F. = KOLAM PENERIMA PEROSOTAN
- G. = TARIAN AIR
- H. = KOLAM OMBAK
- I. = WATER PLAYGROUND
- J. = KOLAM ARUS ANAK
- K. = KOLAM ANAK
- L. = BABY POOL
- M. = KOLAM PANTAI
- N. = KOLAM SYARIAH
- O. = EMBER TUMPAH
- P. = R GANTI
- Q. = PARKIR
- R. = MUSHOLA
- S. = KM UMUM
- T. = PENGELOLA
- U. = SOUVENIR
- V. = RUMAH MAKAN
- W. = KOLAM PEMANCINGAN
- X. = R. POMPA

**MASTERPLAN PENGEMBANGAN WISATA EDUKASI DAN WATERPARK  
INTAN PARI KABUPATEN AKARANGANYAR**



a. Kolam renang



b. Kolam Pantai dan kolam Ombak





c. Kolam Renang Syariah



d. Sepeda Layang

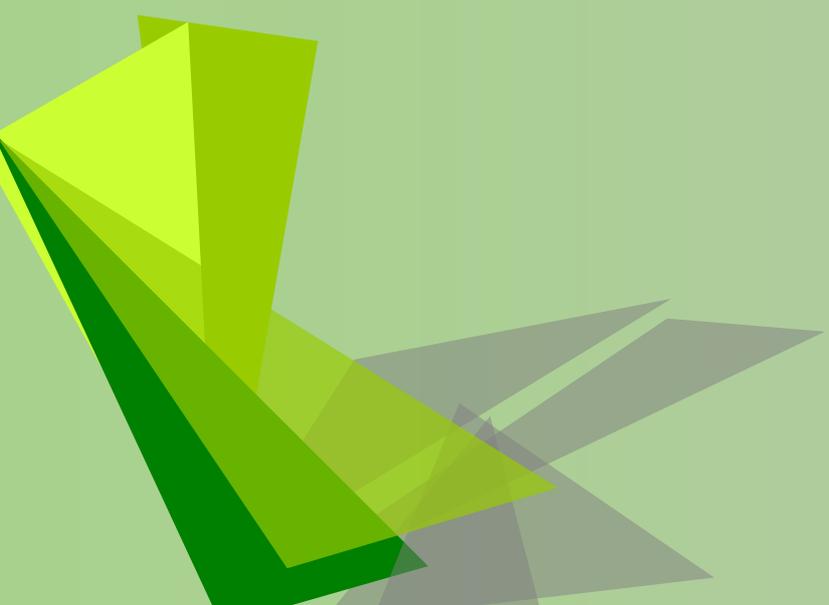
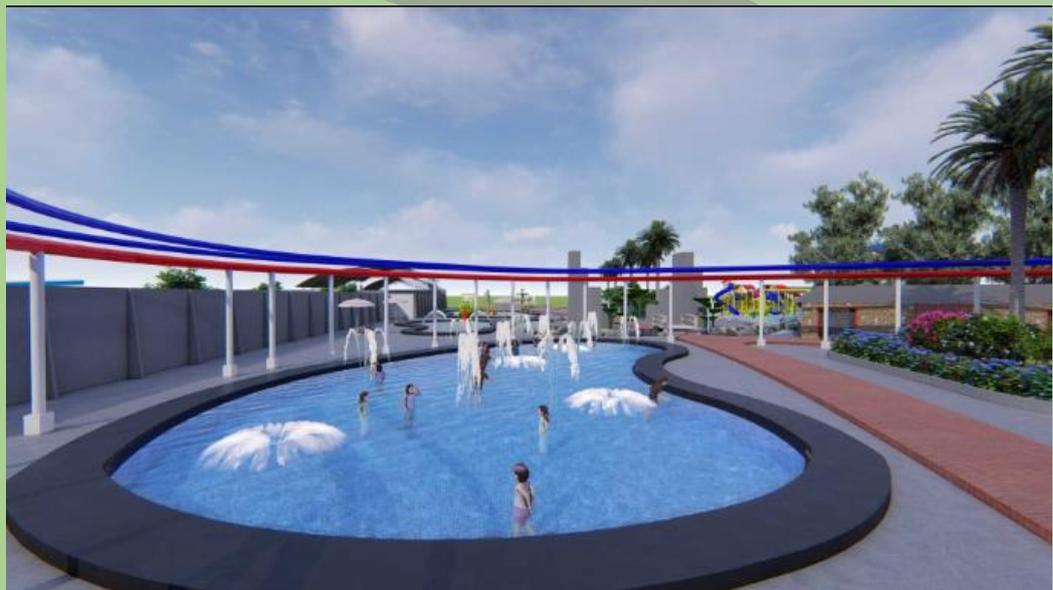


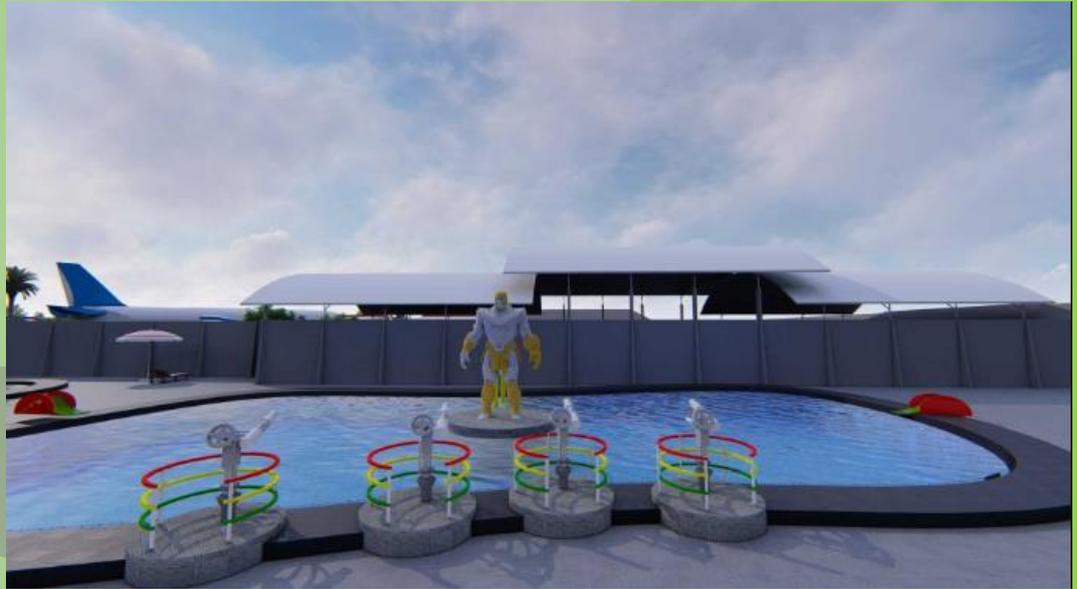


e. Mobil-mobilan Anak



f. Kolam Anak-Babypool, Tarian Air



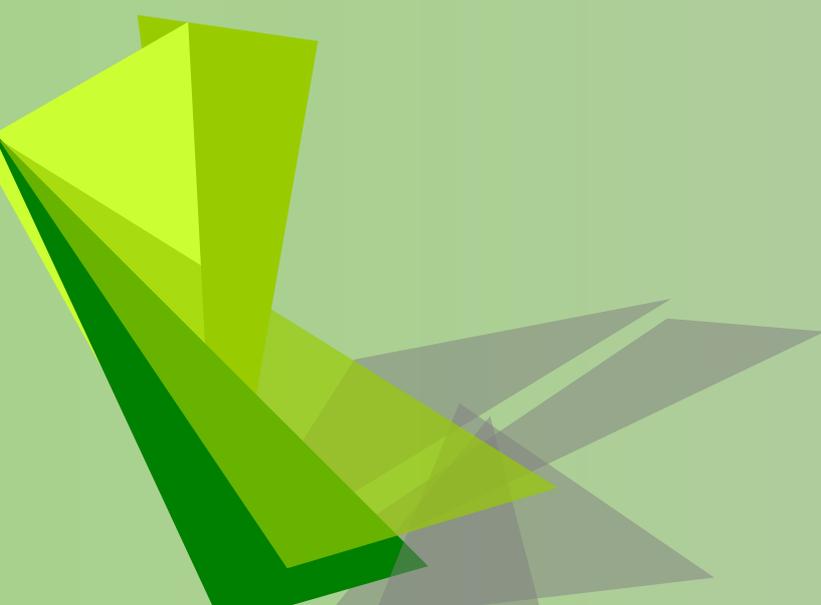


g. Waterboom dan Kolam Arus





h. Ember Tumpah





i. Pemancingan



j. Souvenir dan Food Court





k. Children Playground

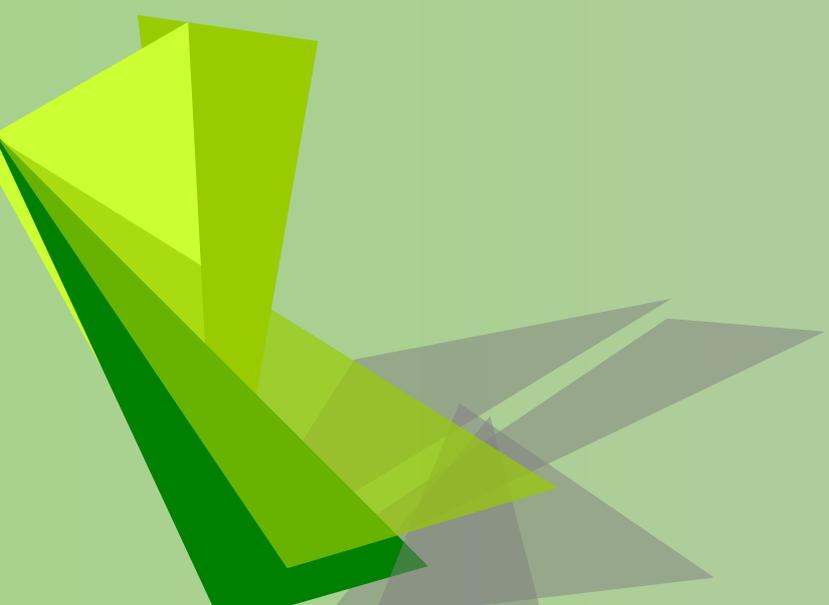


l. Green Space





m. Plaza dan pedestrian





n. Parkir



o. Fasilitas Pendukung lainnya (Mushola, Kamar Mandi dan WC)



Spesifikasi dan RKS ditentukan oleh konsultan perencana yang ditunjuk oleh owner. Berikut adalah spesifikasi dan RKS dalam proyek water park:

**Pekerjaan Kolam Renang:**

1. Beton K. 225, K 300.
2. Begesting luar menggunakan bata merah.
3. Pembesian double / rangkap menggunakan besi 10mm dan 8mm. besi 10mm untuk pokok tulangan dan besi 8mm untuk pembagi.

- 
4. Beton lantai tebal 15cm dan dinding tebal 12cm.
  5. Urugan sirtu 5cm.
  6. Balok beton 20/30, menggunakan besi 10 dan ring besi 8mm.
  7. Pemipaan menggunakan pipa PVC Wavin 1,5" AW.
  8. Pembuatan ruang pompa dan balancing tank.
  9. Finishing lantai dan dinding kolam renang keramik roman/sejenis, batu dan mosaic.
  10. Finishing bibir kolam renang batu alam, batu palimanan, batu paras jogja dan keramik.

#### **Pabrikasi Produk Fiberglass:**

1. Bahan menggunakan Resin type Isophthalic tahan terhadap cuaca (Setara Yucalac 157/Justus)
2. Gelcoat Fiberglass harus menggunakan bahan anti UV dan tidak dicampur manual (Gelcoat harus menggunakan standart Eropa / Amerika / Jepang / Taiwan)
3. Pewarna Fiber / Pigmen menggunakan bahan anti UV (pada bidang gesek)
4. Proses Pewarnaan / Finishing menggunakan metode Spray Up / Hand Lay Up
5. Serat Fiberglass harus menggunakan buatan Eropa / Amerika / Jepang / Taiwan
6. Pada lapisan pertama Water Slide harus dilengkapi bahan serat fiber yang menutupi pori-pori sangat halus (Surface Mat)
7. Ketebalan Fiberglass 6 – 8mm dan 8 – 10mm untuk flange/sambungan atau sesuai prioritas kemananan.
8. Material Serat Fiber terdiri dari: – Glass MAT 300, 450 – Woven Roving 400, 600.
9. Ketahanan Fiberglass mencapai lebih dari 15 tahun dengan jaminan garansi minimal 5 Tahun.

### **5.3. Estimasi Biaya Investasi**

Nilai investasi yang dibutuhkan dalam proyek pengembangan wisata edukasi dan waterpark "Intan Pari" Kabupaten Karanganyar dapat dibedakan menjadi dua yaitu **biaya pembangunan konstruksi** dan **biaya prakonstruksi dan administrasi** yang meliputi biaya perizinan, biaya perencanaan (studi kelayakan, Amdal atau UKL/UPL, perencanaan DED, Andalalin), biaya supervisi (pengawasan konstruksi atau manajemen proyek), dan pajak.



## A. Biaya Pembangunan (Konstruksi)

Investasi konstruksi pembangunan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar terdiri dari biaya pembangunan wahana rekreasi, gedung dan infrastruktur pendukung lainnya seperti kolam renang syariah, kolam pantai, kolam ombak, sepeda laying, mobil-mobilan anak, ember tumpah, waterboom dan kolam arus, air mancur menari, *green space*, pedestrian dan plaza, pemancingan, kamar mandi/WC, *food court*, tempat parkir, *children playground*, mushola, dan lain-lain.

Rencana Anggaran Biaya pembangunan konstruksi Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar seperti pada tabel berikut

Tabel 16 Rencana Anggaran Biaya (RAB) Konstruksi Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar

No	URAIAN KEGIATAN	Satuan	Volume	Harga
<b>TAHAP 1</b>				
<b>I PEKERJAAN PERSIAPAN</b>				
1	Pengukuran dan pemasangan bouwplank	m'	112	7.216.957
2	Brak Kerja & Gudang	m2	21	6.300.000
3	Bak adukan	m2	4	400.000
4	Pembersihan lapangan dan perataan	m2	520	1.040.000
5	Administrasi dan dokumentasi	paket	1	1.500.000
				<b>16.456.957</b>
<b>II KOLAM RENANG SYARIAH &amp; RUANG GANTI-KM/WC &amp; RG POMPA</b>				
<b>1 KOLAM RENANG SYARIAH</b>				
<b>A Pekerjaan Tanah</b>				
1	Galian tanah pondasi Footplat	m3	54,208	4.268.741
2	Pengurangan kembali galian tanah	m3	16,2624	692.795
3	Galian tanah pondasi batu belah	m3	145,86	11.486.102
4	Pengurangan kembali galian tanah	m3	43,758	1.864.135
				<b>18.311.772</b>
<b>B Pekerjaan Pondasi &amp; Beton Bertulang</b>				
1	Pasir urug bawah pondasi bt belah	m3	5,525	1.239.535
2	(K3) Memasang batu kosong ( anstamping )	m3	15,45	8.455.134
3	Memasang pondasi batu belah, campuran 1 PC : 5 PP	m3	55,25	50.963.837
4	Pasir urug bawah pondasi beton	m3	2,8	628.181
5	Lantai kerja	m3	1,4	1.222.633
6	Membuat pondasi beton K.225 (150 kg besi + bekisting)	m3	10,92	44.399.518
7	Membuat sloof beton K.225 ( 150 kg besi + bekisting )	m3	11,05	46.788.302
8	Membuat kolom beton K.225 ( 300 kg besi + bekisting )	m3	12,32	89.103.915

No	URAIAN KEGIATAN	Satuan	Volume	Harga
9	Ring balok beton K225 (150 kg besi + bekisting)	m3	3,315	18.050.076
				<b>260.851.130</b>
<b>C</b>	<b>Pekerjaan Kolam dan Lantai</b>			
1	Cut (galian)	m3	196	15.434.498
2	Fill (urug sisi lain)	m3	196	8.349.796
3	Galian tanah pondasi tapak (batu belah)	m3	53,24	4.192.514
4	Pengurugan kembali galian tanah	m3	15,972	680.423
5	Pemadatan tanah	m2	196	3.920.000
6	Pasir urug bawah pondasi bt belah	m3	2,2	493.570
7	Memasang pondasi batu belah, campuran 1 PC : 5 PP	m3	11	10.146.646
8	Pasir urug bawah plat lantai kolam beton	m2	29,4	6.595.896
9	Lantai kerja bawah plat lantai beton kolam	m3	29,4	25.675.292
10	Membuat plat beton K.225 ( 125 kg besi + bekisting )	m3	29,4	123.633.680
11	Membuat dinding beton bertulang ( 150 kg besi + bekisting )	m3	18,45	102.794.071
12	Lantai beton K225 + wiremess	m3	27	30.991.672
13	Guter water flow + gutter air hujan	m'	75	49.125.000
14	Lantai batu andesit 400x400x40	m2	60	21.882.620
15	Foot step batu andesit	m2	4,5	1.641.196
16	Border batu andesit 200x80x20	m2	15	5.470.655
17	Water proofing membran	m2	112,5	15.187.500
18	Lantai kayu bengkirai 40x60 tebal 4 cm	m2	270	121.500.000
19	Balok bengkirai 8/12 diangkur 3 m'	batang	61	18.910.000
20	Lantai kolam keramik 85x85	m2	225	40.452.701
21	Dinding Kolam keramik 85x85mm	m2	112,5	20.226.350
22	Kuda-kuda rangka batang pipa hollow Ø 1"	kg	982,8	23.095.800
23	Gording pipa hollow 5/10	kg	686	16.121.000
24	Penutup atap spandex	m2	600	81.000.000
				<b>747.520.881</b>
<b>D</b>	<b>Pekerjaan Pagar Dinding , Plesteran dan Finishing</b>			
1	Membuat dinding bata merah tebal 1/2 bata , camp 1 PC : 5 PP	m2	583	72.585.482
2	Memasang Plesteran Ciprat 1 PC : 2 PP	m2	583	24.547.833
3	Sponengan	m'	308	4.620.000
4	Memasang dinding batu tempel hitam/lempeng	m2	196	45.171.401
5	Cat dinding (exterior)	m2	583	39.419.294
6	Cat anti lumut (eksterior)	m2	196	11.760.000
				<b>198.104.010</b>
<b>E</b>	<b>Pekerjaan Kosen, Pintu dan Jendela</b>			
1	Pasang kosen aluminium pintu 4"	m'	12,8	1.184.000
2	Pasang pintu kaca es rangka aluminium	bh	4	3.000.000
				<b>4.184.000</b>
<b>2</b>	<b>KAMAR GANTI &amp; KMWC</b>			

No	URAIAN KEGIATAN	Satuan	Volume	Harga
	<b>A Pekerjaan Tanah</b>			
1	Galian tanah pondasi batu belah	m3	10	787.474
				<b>787.474</b>
	<b>B Pekerjaan Pondasi , Beton Bertulang dan Diding</b>			
1	Memasang pondasi batu belah, campuran 1 PC : 5 PP	m3	20	18.448.448
2	Sloof beton 15x15	m'	50	3.925.225
3	Kolom Praktis 15x15	m'	144	17.937.276
4	Ringbalk 15x15	m'	50	4.865.837
5	Pasang dinding 1 : 5	m2	40	4.980.136
6	Plesteran 1 : 3	m2	40	2.282.645
7	Acian	m2	40	1.230.909
8	Pasang keramik dinding	m2	40	4.980.136
9	Cat dinding	m2	40	867.745
10	Cat anti lumut (eksterior)	m2	40	840.000
				<b>60.358.357</b>
	<b>D Pekerjaan Kosen, Pintu</b>			
1	Pasang kosen aluminium pintu 4"	m'	66	7.590.000
2	Pasang pintu rangka aluminium 2/8	m2	24	13.200.000
3	Pasang pintu doble wing rangka aluminium	m2	2,4	1.560.000
				<b>22.350.000</b>
	<b>E Pekerjaan lantai Dinding keramik dan Sanitasi</b>			
1	Pasang lantai keramik anti slip	m2	39	6.407.425
2	Pasang keramik dinding	m2	240	38.996.390
3	Pasang Shower	bh	20	13.000.000
4	Pasang kran	bh	4	140.000
5	Pasang closet	bh	4	7.000.000
6	Saringan floor drain	bh	12	240.000
7	Septiktank biofeel 1,5 m3	bh	1	15.000.000
				<b>80.783.816</b>
	<b>F Penerangan</b>			
1	Instalasi lampu		17	3.825.000
2	Instalasi stop kontak		4	900.000
3	Pasang lampu 13 watt		13	520.000
4	Pasang lampu spot 250 watt		4	1.300.000
5	Pasang stop kontak		4	100.000
6	Pasang sklar double		2	50.000
				<b>6.695.000</b>
<b>1.a</b>	<b>RUANG POMPA</b>			
	<b>A Pekerjaan Tanah</b>			
1	Galian tanah pondasi Footplat	m3	3,072	241.912
2	Galian tanah pondasi batu belah	m3	6,6	519.733
				<b>761.645</b>

No	URAIAN KEGIATAN	Satuan	Volume	Harga
	<b>B Pekerjaan Pondasi &amp; Beton Bertulang</b>			
1	Pondasi Beton bertulang	m3	0,64	2.602.170
2	Pondasi bt kali 1 : 5	m3	4,62	4.261.591
3	Pasang sloof 15x25	m3	0,36	1.524.325
4	Pasang kolon 15x20	m3	0,36	2.603.686
5	Pasang ringbalok	m3	0,36	1.524.325
				<b>12.516.096</b>
	<b>C Pekerjaan Dinding, Plesteran dan Finishing</b>			
1	Pasang dinding bata 1/2 bt 1 : 5	m2	36	33.207.206
2	Plesteran 1 : 3	m2	72	4.108.761
3	Cat dinding	m2	72	1.561.941
				<b>38.877.909</b>
	<b>D Pekerjaan Kosen, Pintu dan Jendela</b>			
1	Pasang kosen aluminium pintu 3"	m'	4,2	483.000
2	Pasang pintu kaca es rangka aluminium	m2	2,52	1.386.000
3	Pasang pintu tralis	m2	2,52	856.800
				<b>2.725.800</b>
	<b>E Pompa</b>			
1	Pasang 4 pompa + instalasi pembersih + pipa	unit	1	87.500.000
				<b>87.500.000</b>
<b>TAHAP 2</b>				
I	<b>PEKERJAAN PERSIAPAN</b>			
1	Pengukuran dan pemasangan bouwplank	m'	420	3.382.949
2	Brak Kerja & Gudang	m2	18	5.400.000
3	Bak adukan	m2	4	400.000
4	Pembersihan lapangan dan perataan	m2	9000	4.500.000
5	Administrasi dan dokumentasi	paket	1	1.500.000
				<b>15.182.949</b>
II	<b>PEDESTRIAN PLAZA &amp; SOUVENIR-FOOD COURT &amp; MUSHOLA &amp; PARKIR</b>			
1	<b>PEDESTRIAN PLAZA</b>			
A	<b>Pekerjaan Tanah</b>			
1	Urug tanah	m3	720	59.994.864
2	Galian tanah kansteen	m3	22,05	1.304.379
B	<b>Pekerjaan Kansteen dan Paving</b>			
1	Pasang kansteen	m'	245	30.625.000
2	Pasir pasang bawah kanteen dan paving	m3	7,35	1.648.974
3	Pasang paving warna	m3	490	98.951.727
				<b>192.524.944</b>
2	<b>SOUVENIR &amp; FOOD COURT</b>			
A	<b>Pekerjaan Tanah</b>			
1	Galian tanah pondasi Footplat	m3	51,84	4.082.267

No	URAIAN KEGIATAN	Satuan	Volume	Harga
2	Galian tanah pondasi batu belah	m3	56	4.409.857
				<b>8.492.124</b>
<b>B</b>	<b>Pekerjaan Pondasi &amp; Beton Bertulang</b>			
1	Pondasi Beton bertulang	m3	7,704	31.323.616
2	Pondasi bt kali 1 : 5	m3	26,25	24.213.588
3	Pasang sloof 15x25	m3	2,625	11.114.868
4	Pasang kolom 15x20	m3	4,32	31.244.230
5	Pasang ringbalok	m3	2,625	11.114.868
				<b>109.011.170</b>
<b>C</b>	<b>Pekerjaan Dinding, Plesteran dan Finishing</b>			
1	Pasang dinding bata 1/2 bt 1 : 5	m2	56,25	51.886.259
2	Plesteran 1 : 3	m2	112,5	6.419.940
3	Cat dinding	m2	112,5	2.440.533
4	Pasang batu hias bulat Ø 4cm di kolom	m2	64,8	9.849.600
5	Cat batu anti lumut	m2	64,8	1.360.800
				<b>71.957.132</b>
<b>D</b>	<b>Pekerjaan Kansteen dan Paving</b>			
1	Pasang kansteen	m'	37,5	4.687.500
2	Pasir pasang bawah kanteen dan paving	m3	15	3.365.253
3	Pasang paving warna	m2	150	30.291.345
				<b>38.344.098</b>
<b>E</b>	<b>Pekerjaan Atap</b>			
1	Pasang Angkur	bh	96	3.432.000
2	Kuda2 besi bulat Ø 1,5"	kg	545	12.807.500
3	Gording C 125.70.	m'	576	31.680.000
4	Atap Galvalum lapis bitumen pasir	m2	480	37.680.000
				<b>85.599.500</b>
<b>F</b>	<b>Pekerjaan KM/WC</b>			
1	Galian tanah pondasi batu belah	m3	13,44	1.058.366
2	Memasang pondasi batu belah, campuran 1 PC : 5 PP	m3	9,24	8.523.183
3	Sloof beton 15x15	m'	28	2.198.126
4	Kolom Praktis 15x15	m'	54	6.726.479
5	Ringbalk 15x15	m'	28	2.724.868
6	Pasang dinding 1 : 5	m2	84	10.458.286
7	Plesteran 1 : 3	m2	168	9.587.110
8	Acian	m2	168	9.587.110
9	Pasang keramik dinding	m2	84	10.458.286
10	Cat dinding	m2	168	3.644.530
11	Pasang kloset jongkok	bh	4	1.400.000
12	Pasang kran	bh	16	560.000
13	Pasang Washtavel	bh	12	4.500.000

No	URAIAN KEGIATAN	Satuan	Volume	Harga
14	Pasang saringan floordrain	bh	4	80.000
15	Ember 25 lt (bak air)	bh	4	200.000
16	Pasang kosen aluminium pintu 4"	m'	20,8	2.392.000
17	Pasang pintu rangka aluminium 2/8	m2	6,4	3.520.000
				<b>77.618.342</b>
<b>G</b>	<b>Penerangan</b>			
1	Instalasi lampu	titik	60	13.500.000
2	Instalasi stop kontak	titik	48	10.800.000
3	Pasang lampu 13 watt	bh	60	2.400.000
4	Pasang lampu spot 150 watt	bh	4	800.000
5	Pasang stop kontak	bh	48	1.200.000
6	Pasang sklar double	bh	12	300.000
				<b>29.000.000</b>
<b>3</b>	<b>MUSHOLA DAN T WUDLU</b>			
<b>A</b>	<b>Pekerjaan Tanah</b>			
1	Galian tanah pondasi batu belah	m3	61,44	4.838.243
2	Galian tanah pondasi Footplat	m3	7,776	612.340
				<b>5.450.583</b>
<b>B</b>	<b>Pekerjaan Pondasi , Beton Bertulang dan Diding</b>			
1	Pondasi Beton bertulang	m3	2,12	8.619.687
2	Pondasi bt kali 1 : 5	m3	52,8	48.703.902
3	Pasang sloof 15x25	m3	3,75	15.878.383
4	Kolom 25x30	m3	1,4	10.125.445
5	Kolom 20x20	m3	1,92	13.886.324
6	Ringbalk 15x20	m3	37,92	160.562.208
7	Pasang dinding bt 1/2 bt 1 : 5	m2	204	25.398.694
8	Plesteran 1 : 3	m2	408	23.282.981
9	Acian	m2	408	12.555.274
10	Pasang batu hias bulat Ø 4cm di kolom	m2	72	10.944.000
11	Cat dinding	m2	408	8.851.001
12	Cat anti lumut (eksterior)	m2	72	1.512.000
				<b>340.319.898</b>
<b>C</b>	<b>Pekerjaan Kosen, Pintu</b>			
1	Pasang kosen aluminium pintu 4"	m'	82,2	9.453.000
2	Pasang pintu rangka aluminium 2/8	m2	9,6	5.280.000
3	Pasang kaca mati 5mm ryben	m2	16,8	2.814.000
4	Pintu KM/WC	m2	8,4	3.780.000
				<b>21.327.000</b>
<b>D</b>	<b>Pekerjaan LANTAI-DINDING keramik dan SANITASI</b>			
1	Pasang lantai granit eks china 60x60	m2	64	14.400.000
2	Pasang lantai keramik anti slip	m2	55	11.518.073

No	URAIAN KEGIATAN	Satuan	Volume	Harga
3	Pasang keramik dinding	m2	32	3.984.109
4	Pasang kran	bh	28	980.000
5	Pasang closet jongkok	bh	6	2.100.000
6	Saringan floor drain	bh	6	120.000
7	Septiktank biofeel 1,5 m3	bh	1	15.000.000
				<b>48.102.182</b>
<b>E</b>	<b>Penerangan</b>			
1	Instalasi lampu	titik	21	4.725.000
2	Instalasi stop kontak	titik	8	1.800.000
3	Pasang lampu 23 watt	bh	21	840.000
4	Pasang stop kontak	bh	8	200.000
5	Pasang sklar double	bh	6	150.000
				<b>7.715.000</b>
<b>4</b>	<b>Tempat PARKIR ZONA 1</b>			
<b>A</b>	<b>Pekerjaan Tanah</b>			
1	Urug tanah	m3	720	59.994.864
2	Galian tanah kansteen	m3	54	3.194.397
				<b>63.189.261</b>
<b>B</b>	<b>Pekerjaan Kansteen dan Paving</b>			
1	Pasang kansteen	m'	600	75.000.000
2	Pasir pasang bawah kanteen dan paving	m3	3600	807.660.720
3	Pasang paving warna	m2	3600	726.992.280
				<b>1.609.653.000</b>
<b>C</b>	<b>Pekerjaan Median Parkir</b>			
1	Tanam rumput gajah mini	m2	240	8.400.000
2	Ketapang diameter batang 5cm	bh	80	14.000.000
				<b>22.400.000</b>
<b>TAHAP 3</b>				
<b>I</b>	<b>PEKERJAAN PERSIAPAN</b>			
1	Pengukuran dan pemasangan bouwplank	m'	300	19.331.136
2	Brak Kerja & Gudang	m2	21	6.300.000
3	Bak adukan	m2	4	400.000
4	Pembersihan lapangan dan perataan	m2	520	1.040.000
5	Administrasi dan dokumentasi	paket	1	1.500.000
				<b>28.571.136</b>
<b>II</b>	<b>PLAZA &amp; PEDESTRIAN , GREENSPACE, PLAYGROUND, KOLAM PANTAI,KOLAM OMBAK, R GANTI, PARKIR ZONA 2, SEPEDA LAYANG</b>			
<b>1</b>	<b>PLAZA DAN PEDESTRIAN</b>			
<b>A</b>	<b>Pekerjaan Tanah</b>			
1	Urug tanah		2700	224.980.740
2	Galian tanah kansteen		51,48	3.045.325

No	URAIAN KEGIATAN	Satuan	Volume	Harga
				<b>228.026.065</b>
B	<b>Pekerjaan Kansteen dan Paving</b>			
1	Pasang kansteen		572	71.500.000
2	Pasir pasang bawah kanteen dan paving		17,16	3.849.849
3	Pasang paving warna		1144	231.021.991
				<b>306.371.841</b>
<b>2</b>	<b>GREENSPACE</b>			
1	Urug tanah subur	m3	270	22.950.000
2	Rumput gajah mini	m2	1620	72.900.000
3	Tanam pohon Flamboyan Ø batang 5 cm	btng	20	8.000.000
4	Galian tanah untuk lubang pohon	m3	10	591.555
5	Cor beton Bak bunga/pohon	m3	9	11.210.798
				<b>115.652.353</b>
<b>3</b>	<b>CHILDREN PLAYGROUND</b>			
1	Jungkat jungkit 4 orang 2 m	bh	2	5.000.000
2	Prosotan fiber	bh	1	3.000.000
3	Prosotan seluncur spiral	bh	1	8.000.000
4	Ayunan 2 bangku	bh	1	2.800.000
5	Perkerasan rabat	m3	7,5	6.549.819
6	Rubber floor (cat perkerasan)	m2	21	2.625.000
7	Mangkuk putar	bh	2	4.900.000
8	Jaring laba-laba	bh	1	2.100.000
				<b>34.974.819</b>
<b>4</b>	<b>KOLAM PANTAI</b>			
1	Galian tanah untu kolam	m3	714	56.225.672
2	Pasir pasang bawah kolam	m3	59,5	13.348.837
3	Lantai kerja	m3	41,65	36.373.331
4	Lantai beton K225 + wiremess	m3	89,25	102.444.692
5	Membuat dinding beton bertulang ( 150 kg besi + bekisting )	m3	18,9	105.301.244
6	Pasir pantai (pasir putih)	m3	324	113.400.000
7	Tanah subur	m3	172,8	14.688.000
8	Tanam rumput gajah mini	m2	576	25.920.000
				<b>467.701.776</b>
<b>5</b>	<b>KOLAM OMBAK</b>	paket	147,25	145.262.125
<b>6</b>	<b>RUANG GANTI &amp; KM/WC</b>	paket	187,5	346.875.000
<b>7</b>	<b>RUANG PARKIR ZONA 2</b>	paket	2700	540.000.000
<b>8</b>	<b>SEPEDA LAYANG</b>	paket	1	450.000.000
				<b>1.482.137.125</b>
<b>VI.</b>	<b>TAHAP 4</b>			

No	URAIAN KEGIATAN	Satuan	Volume	Harga
<b>I</b>	<b>PLAZA AIR MANCUR-PEDESTRIAN, GREENSPACE, MOBIL2AN ANAK, KOLAM ANAK-BABYPOL, TARIAN AIR,R GANTI -KM/WC, AREA PEMANCINGAN, WATERBOOM &amp;KOLAM ARUS, SCULPTURE, EMBER TUMPAH</b>			
<b>1</b>	<b>PLAZA AIR MANCUR-PEDESTRIAN</b>			
	<b>A Pekerjaan Tanah</b>			
	1 Urug tanah	m3	720	59.994.864
	2 Galian tanah kansteen	m3	22,05	1.304.379
				<b>61.299.243</b>
	<b>B Pekerjaan Kansteen dan Paving</b>			
	1 Pasang kansteen	m'	245	30.625.000
	2 Pasir pasang bawah kanteen dan paving	m3	7,35	1.648.974
	3 Pasang paving warna	m3	490	98.951.727
				<b>131.225.701</b>
<b>2</b>	<b>GREENSPACE</b>			
	1 Urug tanah subur	m3	270	22.950.000
	2 Rumput gajah mini	m2	1620	72.900.000
	3 Tanam pohon Tabib buya Ø batang 5 cm	btg	20	8.000.000
	4 Galian tanah untuk lubang pohon	m3	10	591.555
	5 Cor beton Bak bunga/pohon	m3	9	11.210.798
				<b>115.652.353</b>
<b>3</b>	<b>MOBIL2AN ANAK</b>	Paket	1	114.453.000
<b>4</b>	<b>KOLAM ANAK-BABYPOL, TARIAN AIR</b>	Paket	1	467.701.776
				<b>582.154.776</b>
<b>5</b>	<b>R GANTI -KM/WC</b>			
	<b>A Pekerjaan Tanah</b>			
	1 Galian tanah pondasi batu belah		61,44	4.838.243
	2 Galian tanah pondasi Footplat		7,776	612.340
				<b>5.450.583</b>
	<b>B Pekerjaan Pondasi , Beton Bertulang dan Diding</b>			
	1 Pondasi Beton bertulang	m3	2,12	8.619.687
	2 Pondasi bt kali 1 : 5	m3	52,8	48.703.902
	3 Pasang sloof 15x25	m3	3,75	15.878.383
	4 Kolom 20x20	m3	1,92	13.886.324
	5 Ringbalk 15x20	m3	37,92	160.562.208
	6 Pasang dinding bt 1/2 bt 1 : 5	m2	204	25.398.694
	7 Plesteran 1 : 3	m2	408	23.282.981
	8 Acian	m2	408	12.555.274
	9 Cat dinding	m2	408	8.851.001
				<b>317.738.453</b>
	<b>C Pekerjaan Kosen, Pintu</b>			

No	URAIAN KEGIATAN	Satuan	Volume	Harga
1	Pasang kosen aluminium pintu 4"	m'	82,2	9.453.000
2	Pintu KM/WC	m2	8,4	3.780.000
3	Kaca Cermin	m2	3	750.000
				<b>13.983.000</b>
<b>6</b>	<b>AREA PEMANCINGAN</b>	Paket	1	2.864.356.000
<b>7</b>	<b>WATERBOOM &amp; KOLAM ARUS</b>	Paket	1	1.826.548.000
<b>8</b>	<b>SCULPTURE</b>	Paket	1	112.543.000
<b>9</b>	<b>EMBER TUMPAH</b>	Paket	1	107.120.000
				<b>4.910.567.000</b>
<b>JUMLAH</b>				<b>13.106.178.254</b>
<b>PPN (10%)</b>				<b>1.310.617.825</b>
<b>TOTAL PEMBANGUNAN</b>				<b>14.416.796.079</b>
<b>PEMBULATAN</b>				<b>14.416.796.000</b>

## B. Biaya Prakonstruksi dan Administrasi Perijinan

Biaya prakonstruksi dan administrasi ini digunakan untuk membiayai penyusunan Detail Engineering Design, penyusunan Andalalin, penyusunan UKL UPL, dan perijinan lainnya.

Total investasi yang dikeluarkan untuk membiayai proyek pembangunan Wisata Edukasi dan Waterpark "Intan Pari" Kabupaten Karanganyar adalah sebesar **Rp. 15.072.701.696**. Ringkasan estimasi investasi adalah sebagai berikut:

Tabel 17 Investasi Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark "Intan Pari" Kabupaten Karanganyar

No	Uraian Biaya	Volume	Satuan	Harga	ket
<b>I</b>	<b>Biaya Perencanaan dan perijinan</b>				
1	perijinan	1	Ls	35.000.000,00	
2	perencanaan/DED	1	Ls	200.000.000,00	
3	AMDAL (UKL dan UPL)	1	Ls	50.000.000,00	
4	Andalalin	1	Ls	50.000.000,00	
	<b>Sub Total II</b>			<b>335.000.000,00</b>	
<b>II</b>	<b>Biaya Konstruksi</b>				
1	persiapan konstruksi	1	Ls	60.211.042,24	
2	Kolam Renang Syariah	148	m2	1.228.971.793,02	
3	Kamar mandi dan WC/Toilet	7	unit	190.408.229,93	1 unit = 107 m2
4	Ruang Pompa	32	m2	142.381.450,34	
5	Plaza dan pedestrian	2400	m2	859.845.540,15	
6	Souvenir dan Food Court	16	unit	420.022.366,14	
7	Mushola dan Tempat Wudhu	96	m2	422.914.662,76	



No	Uraian Biaya	Volume	Satuan	Harga	ket
8	Parkir	8500	m2	2.235.242.261,00	
9	Green Space	1620	m2	231.304.705,60	
10	Children Playground	1	Unit	34.974.819,45	
11	Kolam Pantai	529	m2	552.945.056,78	
12	Kolam Ombak	84	m2	325.447.634,38	
13	Plaza Air Mancur	1	Unit	555.837.353,39	
14	Sepeda Layang	1	Unit	364.227.396,24	
15	Mobil-mobilan Anak	1	Unit	114.453.000,00	
16	Kolam Anak-Babypool, Tarian Air	1	Unit	467.701.775,85	
17	Pemancingan	1	Unit	2.864.356.000,00	
18	Waterboom dan Kolam Arus	1	Unit	1.826.548.000,00	
19	Sculpture	1	Unit	112.543.000,00	
20	Ember Tumpah	1	Unit	107.120.000,00	
	<b>Sub Total III</b>			<b>13.117.456.087,28</b>	
<b>III</b>	<b>Supervisi (Pengawasan/Manajemen Konstruksi)</b>				
1	Supervisi (Pengawasan/Manajemen Konstruksi)	1	Ls	250.000.000,00	
	<b>Sub Total IV</b>			<b>250.000.000,00</b>	
<b>JUMLAH</b>				<b>13.702.456.087,28</b>	
<b>IV</b>	<b>Pajak ( 10 % dari Nilai Investasi)</b>				
1	Pajak ( 10 % dari Nilai Investasi) 10 % x 13,502,736,800.45			<b>1.370.245.608,73</b>	
<b>TOTAL NILAI INVESTASI</b>				<b>15.072.701.696,01</b>	

#### 5.4. Estimasi Biaya Operasional

Biaya yang dikeluarkan untuk operasional proyek meliputi: Biaya-biaya operasional yang dikeluarkan yaitu biaya pemasaran, biaya gaji karyawan, biaya utilita, biaya perbaikan dan perawatan, biaya pembelian perlengkapan kantor, biaya pelatihan, biaya penyusutan, biaya asuransi untuk gedung dan peralatan perusahaan (PAR), biaya pajak, biaya untuk melakukan outsourcing dan biaya lain-lain.

##### A. Biaya Gaji Karyawan

Biaya gaji karyawan terdiri dari gaji manajemen dan staff yang menjadi tenaga kerja dalam operasinolisasi proyek pembangunan wisata edukasi dan waterpark “Intanpari” Kabupaten Karanganyar. Dalam mengestimasi biaya gaji karyawan asumsi yang digunakan adalah sebagai berikut:

- Untuk gaji staff mengacu pada UMR kabupaten Karanganyar yaitu sebesar Rp. 1.988.000.

- Besarnya gaji naik 2 % setiap tahun dari tahun sebelumnya

Dengan asumsi tersebut maka estimasi biaya gaji karyawan adalah sebagai berikut.

Tabel 18 Estimasi Jumlah dan Gaji Karyawan Biaya Gaji Karyawan

No	Sumber daya Manusia (Karyawan)	jumlah	Besaran Gaji perbulan
1	Direktur	1	8.000.000
2	Manager Operational & Maintenance	1	5.000.000
4	Finance Staff	2	3.000.000
5	Operational & Maintenance Staff	4	3.000.000
6	Public Relations Staff	2	3.000.000
7	Sales & Marketing Staff	2	3.000.000
8	Pool Atandant	10	2.000.000
9	Technician	3	2.500.000
10	Security	4	2.000.000
11	Office Boy/Girl	5	1.800.000
12	Receptionist	3	1.988.000

## B. Biaya Operasional

Selain gaji karyawan, biaya operasional yang dikeluarkan untuk menjalankan bisnis wisata edukasi dan waterpark "Intanpari" meliputi biaya PAM/PDAM, biaya listrik, biaya telekomunikasi, biaya promosi, biaya perawatan, dan pajak.

Dalam mengestimasi biaya operasional asumsi yang digunakan adalah sebagai berikut:

No	Uraian Biaya	Asumsi
1	Pajak Air/ PDAM	10 % dari pendapatan
2	Listrik	10 % dari pendapatan
3	Telekomunikasi dan Komunikasi/Wifi	3 % dari pendapatan)
4	Perawatan dan Perbaikan	10 % dari biaya konstruksi
5	Perlengkapan kantor	1 % dari pendapatan
6	Promosi	1 % dari pendapatan
7	Pajak	12,5 % Pendapatan



### 5.5. Jadwal Pelaksanaan Kerja dan Tahap Pelaksanaan

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

- 1) Kegiatan Pra Konstruksi, meliputi : Studi Kelayakan, Penyusunan Master Plan, Penyusunan Detailed Engineering Design (DED), Pembebasan Lahan, Perizinan, Penataan Lahan (*Cut and Fill*).
- 2) Kegiatan Konstruksi, meliputi : Persiapan Pembangunan, Pekerjaan wahana/ atraksi wisata dan Fasilitas Umum lainnya, Pekerjaan Instalasi jaringan Air bersih.

Tabel 19 Target pengerjaan proyek dan penyelesaiannya terlihat pada tabel berikut:

No	Tahun	Rencana Tahapan Pengembangan
1	2019	Penyusunan Konsep dan Pembuatan Masterplan Pengembangan Wisata Edukasi dan aterpark Intan Pari
2	2020	Penawaran Proposal Pengembangan ke Investor
3	2020	- Proses Kerjasama dan Sosialisasi Masyarakat pada Triwulan I - Studi Kelayakan (Pra- Konstruksi) dan DED pada Triwulan II - Perizinan terkait pada Triwulan III-IV
4	2020-2021	Pembangunan dan Pengadaan Alat Proyek
5	2021	Opening

Tabel 20 Estimasi Biaya Operasional

No	Biaya Pengeluaran	Tahun ke 1	Tahun ke 2	Tahun ke 3	Tahun ke 4	Tahun ke 5
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Gaji Karyawan	1.121.568.000,00	1.143.999.360,00	1.166.879.347,20	1.190.216.934,14	1.214.021.272,83
2	Pemasaran/ promosi	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00
4	Operasional					
a	Pajak Air/ PDAM	619.364.824,38	632.825.850,51	647.333.019,22	661.392.845,65	676.586.988,25
b	Listrik	619.364.824,38	632.825.850,51	647.333.019,22	661.392.845,65	676.586.988,25
c	Telekomunikasi dan Komunikasi/Wifi	185.809.447,31	189.847.755,15	194.199.905,77	198.417.853,69	202.976.096,47
d	Perawatan dan Perbaikan	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00
e	Perlengkapan kantor	61.936.482,44	63.282.585,05	64.733.301,92	66.139.284,56	67.658.698,82
f	promosi	61.936.482,44	63.282.585,05	64.733.301,92	66.139.284,56	67.658.698,82
g	Pajak (12,5 % dari Pendapatan)	774.206.030,47	791.032.313,14	809.166.274,03	826.741.057,06	845.733.735,31
<b>TOTAL PENGELUARAN</b>		<b>4.905.865.691,41</b>	<b>4.978.775.899,42</b>	<b>5.056.057.769,29</b>	<b>5.132.119.705,32</b>	<b>5.212.902.078,76</b>

No	Biaya Pengeluaran	Tahun ke 6	Tahun ke 7	Tahun ke 8	Tahun ke 9	Tahun ke 10
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Gaji Karyawan	1.238.301.698,28	1.263.067.732,25	1.288.329.086,89	1.314.095.668,63	1.340.377.582,00
2	Pemasaran/ promosi	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00
4	Operasional					
a	Pajak Air/ PDAM	861.210.277,13	880.864.753,23	900.024.162,80	920.603.329,38	940.615.026,12
b	Listrik	861.210.277,13	880.864.753,23	900.024.162,80	920.603.329,38	940.615.026,12
c	Telekomunikasi dan Komunikasi/Wifi	258.363.083,14	264.259.425,97	270.007.248,84	276.180.998,81	282.184.507,84
d	Perawatan dan Perbaikan	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00
e	Perlengkapan kantor	86.121.027,71	88.086.475,32	90.002.416,28	92.060.332,94	94.061.502,61
f	promosi	86.121.027,71	88.086.475,32	90.002.416,28	92.060.332,94	94.061.502,61
g	Pajak (12,5 % dari Pendapatan)	1.076.512.846,41	1.101.080.941,53	1.125.030.203,50	1.150.754.161,72	1.175.768.782,66
<b>TOTAL PENGELUARAN</b>		<b>5.929.519.837,52</b>	<b>6.027.990.156,85</b>	<b>6.125.099.297,38</b>	<b>6.228.037.753,80</b>	<b>6.329.363.529,97</b>

No	Biaya Pengeluaran	Tahun ke 11	Tahun ke 12	Tahun ke 13	Tahun ke 14	Tahun ke 15
		2031	2032	2033	2034	2035
1	Gaji Karyawan	1.367.185.133,64	1.394.528.836,32	1.422.419.413,04	1.450.867.801,30	1.479.885.157,33
2	Pemasaran/ promosi	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00
4	Operasional					
a	Pajak Air/ PDAM	1.151.637.058,07	1.176.707.339,19	1.203.537.049,01	1.229.722.556,52	1.257.812.815,95
b	Listrik	1.151.637.058,07	1.176.707.339,19	1.203.537.049,01	1.229.722.556,52	1.257.812.815,95
c	Telekomunikasi dan Komunikasi/Wifi	345.491.117,42	353.012.201,76	361.061.114,70	368.916.766,96	377.343.844,78
d	Perawatan dan Perbaikan	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00
e	Perlengkapan kantor	115.163.705,81	117.670.733,92	120.353.704,90	122.972.255,65	125.781.281,59
f	promosi	115.163.705,81	117.670.733,92	120.353.704,90	122.972.255,65	125.781.281,59
g	Pajak (12,5 % dari Pendapatan)	1.439.546.322,58	1.470.884.173,99	1.504.421.311,26	1.537.153.195,65	1.572.266.019,93
<b>TOTAL PENGELUARAN</b>		<b>7.147.503.701,39</b>	<b>7.268.860.958,29</b>	<b>7.397.362.946,81</b>	<b>7.524.006.988,25</b>	<b>7.658.362.817,13</b>

No	Biaya Pengeluaran	Tahun ke 16	Tahun ke 17	Tahun ke 18	Tahun ke 19	Tahun ke 20
		2036	2037	2038	2039	2040
1	Gaji Karyawan	1.509.482.860,48	1.539.672.517,69	1.570.465.968,04	1.601.875.287,40	1.633.912.793,15
2	Pemasaran/ promosi	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00
4	Operasional					
a	Pajak Air/ PDAM	1.496.414.525,13	1.530.475.644,19	1.563.792.416,21	1.599.449.848,82	1.634.248.684,12
b	Listrik	1.496.414.525,13	1.530.475.644,19	1.563.792.416,21	1.599.449.848,82	1.634.248.684,12
c	Telekomunikasi dan Komunikasi/Wifi	448.924.357,54	459.142.693,26	469.137.724,86	479.834.954,65	490.274.605,24
d	Perawatan dan Perbaikan	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00
e	Perlengkapan kantor	149.641.452,51	153.047.564,42	156.379.241,62	159.944.984,88	163.424.868,41
f	promosi	149.641.452,51	153.047.564,42	156.379.241,62	159.944.984,88	163.424.868,41
g	Pajak (12,5 % dari Pendapatan)	1.870.518.156,41	1.913.094.555,24	1.954.740.520,26	1.999.312.311,02	2.042.810.855,15
<b>TOTAL PENGELUARAN</b>		<b>8.582.716.929,72</b>	<b>8.740.635.783,39</b>	<b>8.896.367.128,82</b>	<b>9.061.491.820,47</b>	<b>9.224.024.958,61</b>



## **BAB VI**

# **ASPEK MANAJEMEN DAN ORGANISASI**

### **6.1. Pola Manajemen**

Pola manajemen yang ditawarkan dalam Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari meliputi beberapa pihak, yaitu bagi investor dalam negeri/swasta/asing, berupa

- Build, Operate, and Transfer Contract (BOT)
- Operation, Maintenance and service Contract
- Konsesi dengan masa 20 (dua puluh) tahun

### **6.2. Sistem Pengelolaan**

Setelah pembangunan selesai, maka investor menyerahkan aset tersebut kepada Pemerintah Kabupaten Karanganyar dalam hal ini kepada Perusahaan Umum Daerah (PUD Aneka Usaha) dengan imbal balik berupa hak pengelolaan aset selama masa konsesi. Selanjutnya investor membayar sewa tahunan sesuai dengan yang disepakati, sementara PUD. Aneka Usaha berhak melakukan pengawasan. Besaran sewa akan dievaluasi setiap lima tahun sekali. Selama masa konsesi, pengelolaan diserahkan sepenuhnya kepada investor, termasuk dalam melakukan kerja sama dengan pihak lain.

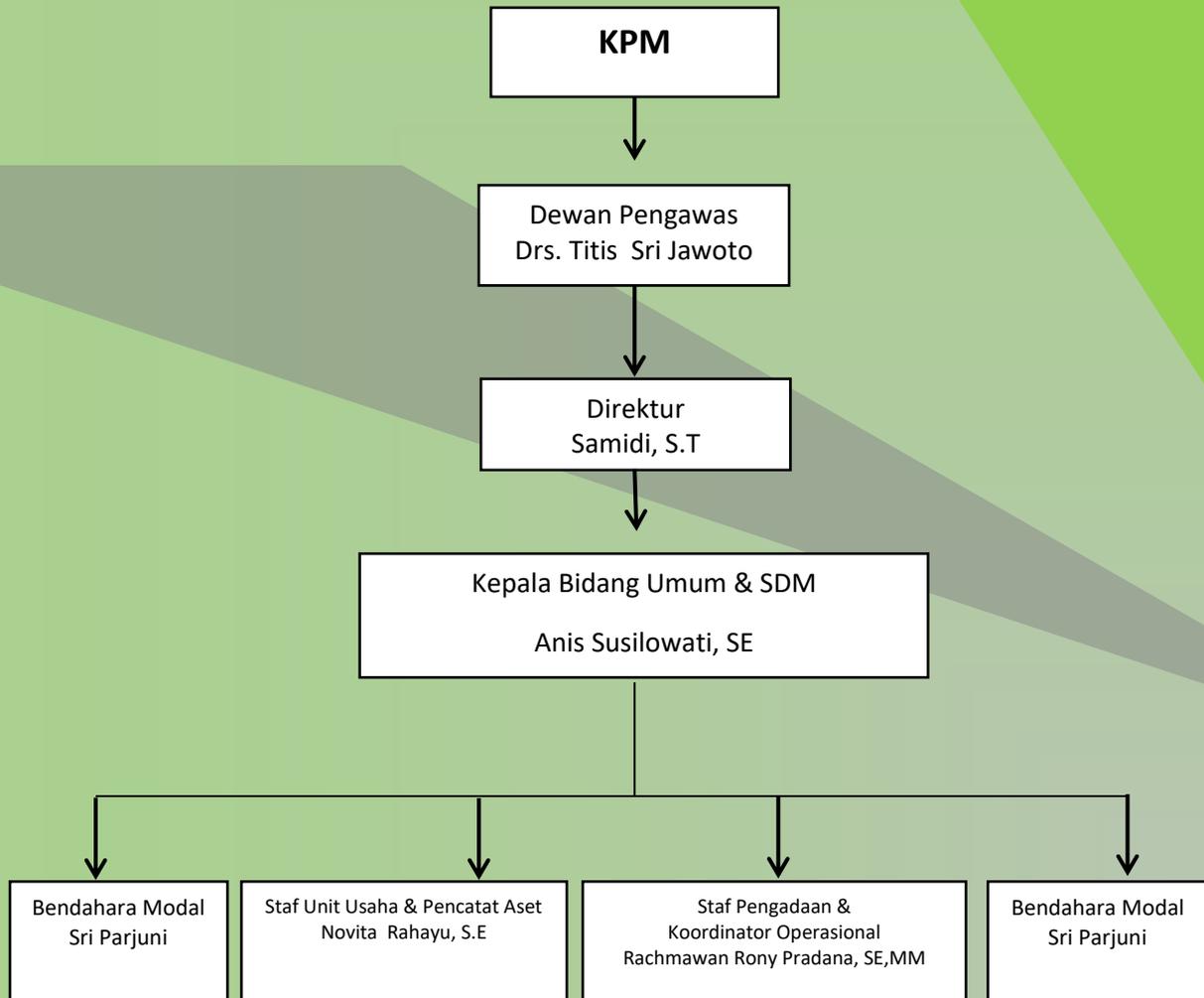
Kebutuhan investasi sebesar Rp 15 Milyar untuk Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark diharapkan berasal dari investor/swasta. Sementara sharing yang diberikan oleh PUD Aneka Usaha selama masa konsesi adalah lahan yang tersedia seluas kebutuhan dan aset eksisting yang saat ini dimiliki.

### **6.3. Kelembagaan**

Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari saat ini dikelola oleh Perusahaan Umum Daerah (PUD Aneka Usaha) dengan struktur organisasi sebagaimana bagan berikut:



STRUKTUR ORGANISASI PUD ANEKA USAHA  
KABUPATEN KARANGANYAR





## BAB VII

# ASPEK SOSIAL DAN LINGKUNGAN

### 7.1. Kajian dan Identifikasi Awal Dampak Lingkungan

#### a. Dampak Lingkungan Tahap Pra Konstruksi

##### 1) Kegiatan Survey dan Investigasi Awal

Kegiatan survey lapangan dan investigasi awal merupakan kegiatan pra kondisi di lapangan untuk mendapatkan data-data awal terkait dengan rencana pembangunan Wisata edukasi dan waterpark intan pari dan juga kondisi awal lingkungan sekitar proyek. Kegiatan survey lapangan dapat menimbulkan dampak *persepsi negatif* dan *keresahan masyarakat*, yaitu adanya kemungkinan kecurigaan, kekhawatiran dan protes masyarakat yang belum mengetahui rencana kegiatan pembangunan Wisata edukasi dan waterpark intan pari .

##### 2) Tapak dan perijinan

Untuk memastikan batas-batas petak lokasi pembangunan Wisata edukasi dan waterpark intan parimaka persiapan kegiatan pembangunan konstruksi Wisata edukasi dan waterpark intan pari diawali dengan kegiatan penentuan batas lokasi tapak dan perijinan. Kegiatan ini dimaksudkan untuk menentukan lokasi proyek pembangunan Wisata edukasi dan waterpark intan paridan melakukan pelengkapan perijinan yang berlaku di Kabupaten Karanganyar yang disyaratkan dalam setiap proses kegiatan pembangunan objek wisata agung. Dampak potensial yang diperkirakan timbul adalah adanya *persepsi positif* maupun *keresahan masyarakat*.

##### 3) Penyampaian informasi/ Sosialisasi

Kegiatan sosialisasi dengan jamaah, organisasi takmir objek wisata yang ada di lokasi site objek wisata dan masyarakat sekitar, merupakan kegiatan informasi awal bahwa akan dilakukan kegiatan pembangunan pembangunan objek wisata agung, yang bertujuan untuk mendapatkan masukan yang berupa saran pendapat dan tanggapan masyarakat secara langsung terhadap rencana proyek, masukan dan tanggapan tersebut akan dijadikan sebagai bahan kajian dan



telaahan dalam penyusunan ANDALALIN. Dari kegiatan publikasi rencana kegiatan tersebut juga akan diketahui semua aspirasi masyarakat yang berhubungan dengan proyek. Kegiatan sosialisasi pada masyarakat yang dilakukan untuk memberikan informasi awal tentang rencana proyek, kemungkinan akan memberikan dampak adanya persepsi positif dari jamaah, masyarakat, keresahan jamaah dan masyarakat terutama dari jamaah yang telah rutin mengadakan kegiatan di Wisata edukasi dan waterpark intan pari, serta masyarakat yang menempati hunian terdekat dengan rencana pembangunan Wisata edukasi dan waterpark intan pari. Keresahan tersebut dapat berlanjut pada adanya gangguan kamtibmas.

#### **4) Penghapusan Aset**

Di dalam *lokasi* site pengembangan Wisata edukasi dan waterpark intan pari saat ini terdapat beberapa bangunan yang kepemilikan asetnya dan pengelola bangunan yang berbeda-beda. Berbagai tahapan dalam penghapusan aset bangunan yang ada sebelumnya ini dilakukan dan harus selesai sebelum proses pembangunan Wisata edukasi dan waterpark intan pari dimulai.

Dampak keresahan pengguna bangunan yang ada sebelumnya dari penghapusan aset yang ada di lokasi pengembangan Wisata edukasi dan waterpark intan pari ini diminimalisir dengan penggantian bangunan yang ada sebelumnya dengan lokasi bangunan untuk fungsi tersebut di tempat yang lain baik sementara maupun permanen.

### **b. Dampak Lingkungan Tahap Konstruksi**

#### **1) Mobilisasi tenaga kerja**

Tenaga kerja yang akan terserap selama tahap konstruksi cukup besar jumlahnya, dimana pekerja tersebut terdiri dari tenaga kerja terdidik, tenaga terampil serta tenaga kerja kasar. Dampak potensial yang diperkirakan akan timbul adalah adanya peningkatan kesempatan kerja, kecemburuan sosial, timbulnya gangguan kamtibmas, peningkatan peluang usaha dan peningkatan pendapatan.

#### **2) Mobilisasi material dan alat berat**

Kegiatan ini meliputi pengangkutan material untuk keperluan konstruksi dan pengangkutan material sisa yang dihasilkan dari kegiatan pembersihanlahan. Material diangkut dari lokasi pengambilan bahan menuju lokasi pembangunan menggunakan dump truck. Material yang dipergunakan antara lain pasir, sirtu, batukali, besi, bata merah dan PC. Dampak potensial yang diperkirakan akan



timbul adalah penurunan kualitas udara, gangguan kesehatan, peningkatan kebisingan, dan peningkatan volume lalu lintas.

**3) Pembangunan dan Pengoperasian Base Camp**

Base camp secara khusus merupakan pusat kegiatan manajemen proyek, penyimpanan material, peralatan serta tempat tinggal tenaga kerja. Pengoperasian base camp adalah aktivitas sehari-hari tenaga kerja. Dampak potensial yang diperkirakan akan timbul adalah peningkatan volume air limbah, peningkatan volume sampah, dan gangguan kamtibmas.

**4) Pematokan dan pemagaran**

Kegiatan pematokan dan pemagaran dilakukan untuk memperjelas lokasi proyek dan untuk mengurangi dispersi debu dan kebisingan ke lingkungan sekitar. Kegiatan ini diperkirakan berpotensi menimbulkan dampak persepsi positif pada masyarakat.

**5) Penyiapan Lahan**

Termasuk dalam kegiatan penyiapan lahan adalah pembersihan, cut and fill dan perataan lahan sehingga diperlukan perataan dan pemadatan yang cukup. Dalam kegiatan penyiapan lahanakan menggunakan beberapa alat berat seperti buldozer, maupun excavator dan dump truk untuk mengangkut sisa hasil pembersihan lahan. Kegiatan penyiapan lahan diperkirakan dapat menimbulkan dampak terjadinya penurunan kualitas udara dengan adanya peningkatan kadar debu, gangguan kesehatan, peningkatan kebisingan, berkurangnya keanekaragaman flora, peningkatan limpasan air permukaan, dan peningkatan volume sampah.

**6) Pembangunan Konstruksi objek wisata**

Pembangunan konstruksi objek wisata terdiri dari rangka bangunan dengan struktur konstruksi beton bertulang. Dampak potensial yang diperkirakan akantimbuladalah penurunan kualitas udara, gangguan kesehatan, peningkatan kebisingan, dan peningkatan potensi kecelakaan kerja.

**7) Penataan Landscape**

Pada saat hampir terselesainya proyek pembangunan objek wisata, maka kawasan terbuka (RTH) ditanami dengan tanaman penghijauan dan berkonsep ekologi serta estetika. Dampak potensial yang diperkirakan akan timbul dari kegiatan penghijauan adalah peningkatan bertambahnya keanekaragaman flora dan fauna, peningkatan kualitas udara, dan peningkatan peresapan air ke dalam tanah.



#### **8) Demobilisasi alat berat**

Setelah kegiatan pembangunan Objek wisata selesai maka akan dilakukan demobilisasi peralatan ke tempat asal peralatan tersebut melalui jalan-jalan Kabupaten di wilayah kecamatan dan sekitarnya. Kegiatan demobilisasi alat-alat berat karena sifatnya bertahap maka dapat menimbulkan dampak adanya penurunan kualitas udara, gangguan kesehatan, peningkatan kebisingan, dan peningkatan volume lalu-lintas.

#### **9) Demobilisasi sisa material**

Kegiatan demobilisasi sisa material dilakukan setelah pembangunan objek wisataselesai. Kegiatan ini bertujuan mengangkut material-material sisa konstruksi yang sudah tidak diperlukan lagi. Kegiatan demobilisasi sisa material diperkirakan menimbulkan dampak penurunan kualitas udara, gangguan kesehatan, peningkatan kebisingan, dan peningkatan volume lalu-lintas.

#### **10) Demobilisasi tenaga kerja**

Setelah kegiatan pada tahap konstruksi pembangunan objek wisata dan infrastruktur lingkungannya selesai maka akan dilakukan demobilisasi tenaga kerja. Kegiatan demobilisasi tenaga kerja yang terjadi pada tahap konstruksi dapat menimbulkan dampak hilangnya kesempatan kerja dan penurunan pendapatan bagi pekerja yang telah habis masa kontraknya sesuai jadwal pekerjaan yang telah ditentukan.

### **c. Dampak Lingkungan Tahap Operasional**

Operasional pengembangan Wisata edukasi dan waterpark Intan Pari merupakan tahapan yang paling berpotensi menimbulkan dampak khususnya bagi masyarakat di sekitar lokasi. Adapun kegiatan-kegiatannya meliputi:

#### **1) Operasional objek wisata**

Kegiatan operasional objek wisata agung yang baru dengan kapasitas jamaah yang lebih besar serta fungsi bangunan yang berkembang dengan adanya fungsi wisata berupa menara pandang, sehingga selain aktivitas keagamaan, wisata edukasi dan waterpark Intan Pari nantinya juga akan di datangi oleh masyarakat yang ingin mengunjungi wisata edukasi dan waterpark Intan Pari sebagai salah satu destinasi wisata. Operasional Wisata edukasi dan waterpark Intan Pari nantinya akan meningkatkan tarikan dan bangkitan lalu lintas karena lebih besarnya aktifitas yang terwadahi. Dampak yang akan di timbulkan yaitu adanya peningkatan volume lalu-lintas yang memicu terjadinya simpul kemacetan, penurunan kualitas udara, peningkatan kebisingan, peningkatan volume air limbah, peningkatan volume sampah domestik, peningkatan konsumsi air bersih.



## 2) Pemeliharaan Lingkungan

Selama masa operasional maka pemeliharaan lingkungan Wisata edukasi dan waterpark intan pari harus mendapat perhatian secara terus menerus. Pemeliharaan gedung Wisata edukasi dan waterpark intan pari yang dilakukan, antara lain meliputi kegiatan perbaikan atau pemeliharaan bangunan gedung serta fasilitas penunjangnya termasuk perbaikan utilitas baik di dalam maupun di luar Wisata edukasi dan waterpark intan pari. Diprakirakan bahwa kegiatan pemeliharaan Wisata edukasi dan waterpark intan pari akan memberikan dampak positif adanya peningkatan kualitas lingkungan dan peningkatan kesehatan masyarakat.

Tabel 21 Matrik identifikasi Dampak Potensial

Komponen Lingkungan	Tahap		
	Pra Konstruksi	Konstruksi	Operasional
<b>I. FISIK KIMIA</b>			
<b>A. Kualitas Udara dan Kebisingan</b>			
• Kualitas Udara			
• Kebisingan			
• Potensi Kebakaran			
<b>B. Hidrologi</b>			
• Kualitas air permukaan			
• Kuantitas air permukaan/limpasan			
• Potensi Limbah cair			
<b>C. Ruang Lahan dan tanah</b>			
• Tata guna lahan/fungsi lahan			
• Tata ruang			
• Keretakan bangunan			
<b>D. Transportasi</b>			
• Peningkatan volume lalin			
<b>E. Volume Sampah</b>			
<b>II. BIOLOGI</b>			
Komunitas flora dan fauna			
<b>III. SOSEKBUD</b>			
<b>A. Sosial Ekonomi</b>			
• Pendapatan			
• Kesempatan kerja			
• Kecemburuan sosial			
• Peluang Usaha			
<b>B. Sosial Budaya</b>			
• Keresahan masyarakat			
• Kambtibmas			
• Persepsi masyarakat			
<b>IV. KESEHATAN MASYARAKAT</b>			
• Kesehatan masyarakat			
• K3			
<b>V. KESEHATAN LINGKUNGAN</b>			



#### **a. Arahan Pengelolaan Lingkungan**

Dalam merumuskan rencana pengelolaan lingkungan, pertimbangan utama adalah pengendalian sumber penyebab dampak agar dampak yang masuk ke dalam lingkungan dapat dicegah atau dikurangi. Tindakan pencegahan dan atau mengurangi dampak tersebut dapat dilakukan melalui aplikasi ilmu pengetahuan dan teknologi serta perubahan sikap manusia yang terlibat dalam aktivitas rencana kegiatan. Untuk dampak sosial-ekonomi-budaya, tindakan pencegahan dapat dilakukan melalui pendekatan yang intensif kepada instansi yang terkait dan jamaah maupun masyarakat yang terkena dampak sedini mungkin, selanjutnya rencana pengelolaan lingkungan dirumuskan untuk mengendalikan dampak yang masuk ke dalam lingkungan. Selain itu pertimbangan ekonomi selalu diperhatikan agar perhitungan biaya/manfaat ekonomi masih tetap menguntungkan, dengan kata lain penanganan dampak masih layak secara ekonomi. Beberapa pendekatan pengelolaan lingkungan yang dilakukan pada setiap tahap kegiatan adalah sebagai berikut :

##### **1) Pendekatan Teknologi**

Pendekatan teknologi merupakan pendekatan dengan memanfaatkan teknologi yang ada dalam melakukan pencegahan, pengendalian dan penanggulangan dampak. Pendekatan teknologi pada prinsipnya memusatkan perhatian pada alternatif cara-cara teknologi apa saja yang tepat dan dapat digunakan secara berhasil-guna dan berdaya-guna dalam menangani dampak lingkungan yang ditimbulkan. Teknologi yang dipergunakan tentunya harus disesuaikan dengan dampak yang diperkirakan akan timbul, antara lain sebagai berikut :

##### **a. Pada Tahap Pra konstruksi**

Pada tahap pra konstruksi rencana kegiatan pembangunan Wisata edukasi dan waterpark intan pari tidak ada pengelolaan dengan pendekatan teknologi, dikarenakan memang belum melangkah kepada bangunan fisik gedung dan hanya menyangkut rencana desain yang perlu diketahui oleh masyarakat.

##### **b. Pada Tahap Konstruksi**

Lingkungan sekitar lokasi pengembangan Wisata edukasi dan waterpark intan pari berupa lingkungan pusat kota karanganyar, sehingga aktivitas publik yang ada disekitarnya cukup besar. Pada tahap konstruksi rencana kegiatan pembangunan Wisata edukasi dan waterpark intan pari terdapat kegiatan yang mempunyai dampak besar dan penting terhadap lingkungan, diantaranya kegiatan mobilisasi material dan alat berat, pembangunan dan pengoperasian



base camp, penyiapan lahan, pembangunan pondasi dan lantai kerja, pembangunan konstruksi Wisata edukasi dan waterpark intan pari dan fasilitas penunjang, pembangunan jalan dan saluran drainase, penataan landscape, demobilisasi alat berat, dan demobilisasi material. Dari contoh kegiatan yang menimbulkan dampak besar dan penting tersebut terdapat beberapa pendekatan teknologi dalam pengelolaan dampak yaitu :

- Untuk mengelola dampak terjadinya penurunan udara dan kebisingan saat mobilisasi alat dan material, dilakukan pengaturan lalu-lintas, pengaturan waktu (menghindari jam sibuk jalan sekitar), dan pengoperasian kendaraan proyek serta pengiriman material proyek sehingga tidak menimbulkan keresahan atau konflik dengan masyarakat.
- Melengkapi kendaraan truk pengangkut dengan penutup agar material tidak tercecer terutama untuk material yang mudah terdispersi ke udara, saat kegiatan mobilisasi alat dan material
- Penentuan letak penimbunan material yang akan digunakan untuk keperluan proyek yang aman dari gangguan keamanan
- Pemilihan alat berat yang memenuhi syarat secara teknis operasional dan menghasilkan emisi gas buang sekecil mungkin mobilisasi peralatan dan material
- Pembersihan jalan yang kotor oleh ceceran tanah pada radius kurang lebih sampai 500 meter saat mobilisasi peralatan dan material
- Pemasangan rambu-rambu atau warning light yang dapat menunjukkan posisi pelaksanaan proyek sehingga tidak mengganggu masyarakat sekitar proyek saat melakukan mobilisasi alat dan bahan berlangsung
- Melakukan pembasahan atau penyiraman pada areal proyek yang rawan debu terutama saat kegiatan pembersihan lahan dan pembangunan konstruksi berlangsung
- Melakukan revegetasi segera berdasar peraturan yang ada di Kabupaten Karanganyar terkait masalah penanaman pohon (RTH)
- Pemasangan Pagar Keliling sementara (seng) saat konstruksi berlangsung
- Pendataan kondisi bangunan sekitar sebelum dan sesudah masa konstruksi
- Menyiapkan tempat pembuangan sampah dan penyediaan air bersih yang memadai bagi pekerja
- Menyiapkan MCK sementara bagi pekerja yang memenuhi standar kesehatan.

- Penyediaan lahan sementara dengan jumlah terbatas di dalam area proyek untuk menampung adanya peluang warung makan bagi pekerja proyek

### **c. Tahap Operasional**

- Untuk mengelola dampak terjadinya banjir dilakukan dengan mengkaji kelayakan kapasitas saluran baik di dalam lokasi proyek maupun saluran di sekitar proyek termasuk daya tampung gorong-gorong dan debit limpasan air permukaan baik akibat tertutupnya lahan oleh bangunan dan melakukan kajian sistem drainase. Perlu dilakukan pula pertimbangan pembangunan saluran dengan saluran irigasi yang sudah ada saat ini.
- Pengelolaan sampah yang tepat dan benar sesuai dengan pedoman sanitasi bangunan yang ada.
- Untuk membuang dan mengelola air limbah harus dilakukan dengan pembangunan infrastruktur kamar mandi dan WC yang memenuhi syarat kesehatan dilakukan dengan pembuatan IPAL sesuai dengan sifat dan karakteristik limbah bangunan peribadatan.
- Untuk mengelola kemacetan lalu-lintas atau peningkatan kinerja jalan diupayakan dengan melakukan pemasangan rambu lalu-lintas secara jelas, dan pengaturan lalu lintas,
- Pemeliharaan sarana sanitasi Wisata edukasi dan waterpark intan pari yang memadai (air bersih, air limbah, sampah)
- Penyediaan alat-alat pemadam kebakaran di dalam dan di luar gedung sesuai rekomendasi dari Pemerintah Kabupaten Karanganyar

## **2) Pendekatan Sosial, Ekonomi, Budaya**

Pendekatan sosial ekonomi merupakan tahapan-tahapan yang ditempuh dalam upaya mencegah, menanggulangi dan menangani dampak besar dan penting yang terjadi terhadap lingkungan terutama lingkungan sosial–ekonomi–budaya melalui tindakan-tindakan yang berlandaskan pada interaksi sosial dan bantuan peran serta pemerintah. Beberapa upaya yang dapat dilakukan untuk mengurangi terjadinya gesekan antara masyarakat sekitar proyek dan pemrakarsa proyek tersebut secara prinsip dapat berupa:

### **a. Tahap Pra Konstruksi**

Pada rencana kegiatan pembangunan objek wisata di tahap pra konstruksi, yaitu survey dan investigasi awal memberikan dampak adanya persepsi negatif dan keresahan masyarakat. Pengelolaan tersebut dilakukan dengan :

- 
- Melakukan sosialisasi dan pemberian informasi awal yang jelas dan rinci tentang rencana pembangunan wisata edukasi dan waterpark intan pari dan manfaat proyek tersebut bagi semua pihak
  - Melakukan dialog dengan jamaah, takmir, dan masyarakat berkaitan dengan adanya gagasan, masukan dan aspirasi masyarakat yang penting terhadap rencana proyek sehingga gesekan dan konflik dengan masyarakat sekitar proyek dapat dihindari.
  - Melakukan pertemuan (dialog) dengan jamaah, takmir, dan warga dalam rangka mencari solusi pemecahan masalah berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan fisik proyek;
  - Melakukan kegiatan pengamanan lingkungan secara bersama-sama antara pemrakarsa dan masyarakat sekitar proyek
  - Melakukan keterbukaan pemrakarsa untuk meningkatkan *community development* kepada jamaah, takmir, dan masyarakat sekitar proyek terutama pada saat proyek telah berjalan
  - Melakukan kesepakatan untuk meredam adanya kekhawatiran jamaah, takmir, dan masyarakat terhadap adanya gangguan-gangguan yang mungkin seperti gangguan kebisingan yang lebih tinggi, kerusakan bangunan/retak akibat pemancangan, banjir maupun masalah sosial lainnya seperti masalah tenaga kerja

#### **b. Tahap Konstruksi**

Pada tahap konstruksi terdapat beberapa kegiatan yang menimbulkan dampak penting yaitu mobilisasi tenaga kerja, pembangunan dan pengoperasian base camp, dan kegiatan pembangunan konstruksi pondasi dan lantai kerja, kegiatan pembangunan konstruksi objek wisata agung dan fasilitas penunjang, dan demobilisasi tenaga kerja. Pendekatan sosial yang dilakukan adalah:

- Memberikan prioritas penerimaan tenaga kerja sesuai dengan jumlah kebutuhan dan jenis keahliannya.
- Keterbukaan pemrakarsa dalam rekrutmen tenaga kerja lokal
- Tenaga kerja pendatang wajib lapor RT dan RW setempat.
- Adanya gangguan kesehatan masyarakat baik pekerja maupun penduduk sekitar proyek dapat dilakukan dengan keringanan biaya pengobatan kesehatan selama tahap konstruksi/pelaksanaan proyek dan penggantian (kompensasi) apabila terdapat kerusakan pada rumah/tempat tinggal masyarakat sekitar proyek.

- 
- Penyimpanan peralatan dan material proyek dengan aman sehingga terhindar dari pencurian, dengan pengoperasian petugas keamanan 24 jam, sehingga keresahan masyarakat dapat dikurangi.
  - Pemakaian base camp seminimal mungkin untuk tempat tinggal sementara tenaga proyek untuk mengurangi permasalahan sosial dengan masyarakat sekitar.
  - Pemberian informasi secara terus menerus dan rutin kepada masyarakat sekitar menjelang tahap konstruksi sampai konstruksi berakhir sehingga masyarakat mengetahui tahapan kegiatan proyek.
  - Bagi masyarakat yang kehilangan pekerjaan karena sawah yang dikelola telah berubah peruntukan maka dilakukan dengan memberikan prioritas pekerjaan yang dapat terserap oleh masyarakat tersebut.

### **c. Tahap Operasional**

Pada tahap operasional, pengoperasian Wisata edukasi dan waterpark intan pari dapat menimbulkan dampak pada komponen lingkungan sosial ekonomi budaya. Upaya yang dilakukan :

- Mengoperasikan Wisata edukasi dan waterpark intan pari secara keseluruhan secara benar dan memenuhi syarat-syarat teknis dan kesehatan yang berlaku sehingga tidak membuat keresahan masyarakat.
- Membuka Pusat Pengaduan atau Pos Pengaduan dari Pemrakarsa maupun dari dengan jamaah, takmir, dan masyarakat guna menjalin komunikasi dengan dengan jamaah, takmir, dan masyarakat dalam pelaksanaan pengelolaan lingkungan objek wisata agung secara konsisten.

### **3) Pendekatan Institusional**

Pendekatan institusional adalah pendekatan yang dilakukan melalui mekanisme kerjasama antara kelembagaan baik kelembagaan pemerintah maupun swasta yang akan ditempuh pemrakarsa dalam rangka menanggulangi dampak besar dan penting terhadap lingkungan hidup. Pendekatan institusional dilakukan untuk mendapatkan pengelolaan lingkungan yang lebih efektif dan efisien. Bentuk pendekatan institusional ini antara lain berupa :

- Pengawasan terhadap pelaksanaan pengelolaan lingkungan hidup yang dilakukan oleh pemrakarsa proyek oleh instansi yang berwenang seperti Dinas Lingkungan Hidup.
- Pembentukan institusi/wadah yang melibatkan berbagai pihak yang berkepentingan yang didalamnya duduk wakil-wakil dari pemrakarsa,



kelurahan dan masyarakat, terutama pada saat survey, sosialisasi dengan melaksanakan sosialisasi dan penyuluhan pada masyarakat.

- Pemrakarsa harus selalu berkoordinasi dengan institusi terkait baik di tingkat Kabupaten, Kecamatan bahkan Kelurahan, RT maupun RW setempat.
- Melakukan koordinasi dengan Dinas Lingkungan Hidup, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Dinas Kesehatan, Dinas Perhubungan, serta instansi lain yang terkait seperti Satpol PP dan lain-lain.
- Pemrakarsa menjamin akan melaksanakan peraturan-peraturan dalam bidang lingkungan hidup baik berupa Undang-undang hingga Perda dan SK Bupati Kabupaten Karanganyar

#### **7.2. Rencana Pengadaan Tanah**

Lahan/tanah yang akan direncanakan untuk pengembangan proyek merupakan aset milik pemerintah Kabupaten Karanganyar seluas 18.219 m<sup>2</sup> atau 1,8 Ha yang dibuktikan dengan sertifikat tanah Hak Pakai No : 29 Sehingga tidak memerlukan rencana pengadaan tanah.

#### **7.3. Kajian Dampak Sosial**

Adapun faktor yang mendukung kelayakan secara sosial ekonomi, budaya dan lingkungan antara lain sebagai berikut:

- a. Rencana lokasi secara eksisting merupakan kompleks Wisata edukasi intan pari, sehingga diharapkan masyarakat mempunyai pemahaman yang lebih baik terhadap rencana pembangunan Wisata edukasi dan waterpark intan pari.
- b. Pembangunan wisata edukasi dan waterpark intan pari akan meningkatkan kunjungan wisata ke Kabupaten Karanganyar, sehingga diharapkan masyarakat sekitar dapat menikmati dampak ekonomi seperti peningkatan peluang usaha, peningkatan pendapatan.

#### **7.4. Sumber Daya Alam**

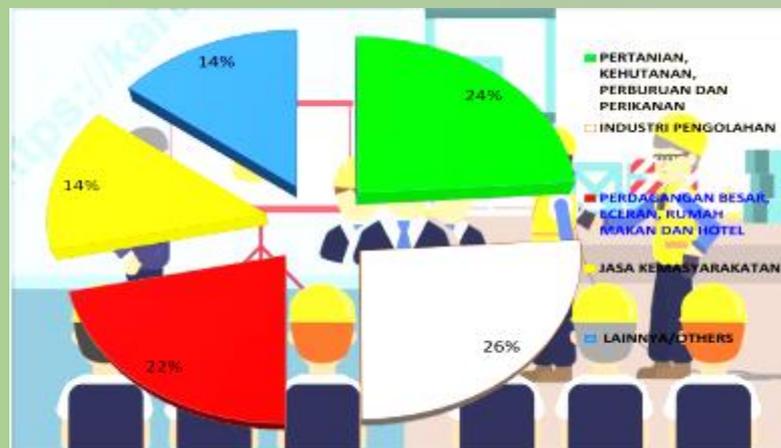
Dalam pengembangan objek wisata membutuhkan suplay air bersih yang berasal dari sumber mata air pegunungan yang dikelola PDAM Tirta Lawu serta sumber air dalam.

#### **7.5. Sumber Daya Manusia**

Dalam mendukung pembangunan yang ada di Kabupaten Karanganyar. Aspek Sumber Daya Manusia merupakan salah satu modal utama. Jumlah penduduk Kabupaten Karanganyar usia 15 tahun ke atas atau yang termasuk Penduduk

Usia Kerja (PUK) pada tahun 2018 sebanyak 672.333 jiwa. Dari total PUK, sebanyak 472.241 jiwa adalah angkatan kerja (bekerja dan/atau mencari kerja) dan yang bukan angkatan kerja (sekolah, mengurus rumahtangga, lainnya) sebanyak 200.092 jiwa. Dari total angkatan kerja tersebut, ada sebanyak 457.277 jiwa yang telah bekerja, sedangkan sisanya 14.964 adalah pengangguran.

Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) Kabupaten Karanganyar tahun 2018 sebesar 70.24 persen artinya sebesar 70.24 persen penduduk usia kerja aktif secara ekonomi. Adapun tingkat pengangguran terbuka untuk Kabupaten Karanganyar tahun 2018 sebesar 3,17 artinya dari 100 penduduk yang termasuk angkatan kerja, secara rata-rata 3 - 4 orang diantaranya pencari kerja. Penduduk usia kerja yang bekerja apabila dilihat dari sektor lapangan pekerjaan tampak bahwa sebesar 23,90 persen terserap di sektor pertanian, 26,06 persen terserap di sektor industri pengolahan, dan 21,49 persen terserap di sektor perdagangan besar, eceran, rumah makan dan hotel. Sebanyak 14,28 persen terserap di sektor jasa kemasyarakatan dan sisanya terserap disektor lainnya sebanyak 14,27 persen.



Melihat Potensi Sumber Daya manusia yang ada ini diharapkan dalam pengembangan berbagai objek wisata yang ada nantinya dapat memberikan manfaat untuk sebesar-besarnya meningkatkan kualitas ekonomi masyarakat yang ada.

Dengan pengembangan wisata edukasi dan waterpark intanpari, nantinya akan memberkan dampak terhadap SDM yang terserap secara langsung yaitu akan meningkatkan jumlah SDM pendukung sebanyak 37 personil. Sedangkan di sektor yang tidak secara langsung yaitu akan akan meningkatkan aktifitas ekonomi dan diharapkan masyarakat sekitar dapat menikmati dampak ekonomi

seperti peningkatan peluang usaha, peningkatan pendapatan, salah satunya dengan penyediaan ruang foodcourt di dalam area wisata edukasi dan waterpark intanpari yang dapat disewa oleh masyarakat sekitar.

Tabel 22 dampak pembangunan wisata edukasi dan waterpark intanpari terhadap aspek sumber daya manusia.

No	Sumber Dampak	Jenis Dampak	Besaran Dampak
<b>A TAHAP KONSTRUKSI</b>			
1	Rekrutmen tenaga Kerja	Terbukanya peluang kerja bagi masyarakat di sekitar lokasi pengembangan	Jumlah penduduk usia kerja di Kecamatan Tasikmadu yang bekerja sebagai tukang yaitu sejumlah ± 2.657
		Terjadinya peningkatan pendapatan sebagai dampak turunan dari terbukanya kesempatan kerja	Jumlah penduduk usia kerja di Kecamatan tasikmadu yang belum bekerja dan bermukim di sekitar lokasi proyek yaitu Sejumlah ± 6.911
<b>B TAHAP OPERASIONAL</b>			
1	Kesempatan Kerja	Terbukanya peluang kerja bagi masyarakat di sekitar lokasi pengembangan	Peningkatan pendapatan masyarakat sekitar akibat terciptanya kesempatan kerja dan berusaha dengan adanya ruang yang disediakan untuk menampung kegiatan perekonomian warga (adanya foodcourt, kios cinderamata)
		Terjadinya peningkatan pendapatan sebagai dampak turunan dari terbukanya kesempatan kerja	Dengan adanya pembangunan kawasan wisata edukasi dan waterpark, maka akan membuka kesempatan kerja baru bagi warga sekitar dengan berjualan di sekitar maupun kesempatan dalam rekrutmen pengelolaan wisata di kawasan wisata edukasi dan waterpark intanpari



## BAB VIII

# ASPEK KEUANGAN

Analisis keuangan diperlukan untuk menghitung perkiraan nilai investasi yang dibutuhkan untuk pengembangan wisata “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar, perkiraan biaya pokok dan biaya operasional serta perkiraan pendapatan yang dapat diperoleh dari berbagai potensi bisnis yang ditawarkan dalam pengembangan wisata “Intan Pari”. Perkiraan nilai investasi, biaya dan pendapatan selanjutnya akan menjadi acuan bagi perhitungan *net cash flow* (Proceed) yang merupakan dasar bagi penentuan tingkat *pay back period*, *Internal Rate of Return* (IRR), *Net present value* (NPV), sebagai patokan bagi penentuan kelayakan aspek financial dari proyek pengembangan wisata “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar

### 8.1. Analisis Alternatif Pembiayaan Bisnis

Pengembangan wisata “intan Pari” di Kabupaten Karanganyar dibutuhkan nilai investasi yang cukup besar yaitu sebesar Rp 15 milyar. Saat ini pengelolaan wisata edukasi “intan pari” dilakukan melalui Perusahaan Umum Daerah (PUD) Aneka Usaha. Proyek pengembangan wisata ini tentunya harus mampu mendorong jumlah kunjungan wisatawan ke intan pari. Selain itu proyek pengembangan ini juga harus mampu memberikan kontribusi terhadap daerah serta masyarakat yang ada di sekitar lokasi.

Dalam rencana proyek pengembangan wisata edukasi “intan Pari” beberapa alternatif yang bisa ditawarkan dalam pembiayaan proyek investasi ini bisa dilakukan dengan skema Pola BOT (*Built, Operation, Transfer*).

Kebutuhan investasi sebesar Rp 15 milyar pengembangan wisata edukasi “intan Pari” diharapkan berasal dari investor/swasta. Sementara sharing yang diberikan oleh PUD Aneka Usaha selama masa konsesi adalah lahan yang tersedia seluas kebutuhan dan aset eksisting yang saat ini dimiliki.

## 8.2. Analisis Keuangan

Analisis kelayakan keuangan pengembangan wisata edukasi dan *waterpark* “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar ini menggunakan beberapa indikator untuk menilai apakah investasi yang dilakukan memberikan return yang layak atau tidak. Indikator-indikator tersebut adalah *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate Return*,. Meski secara konseptual keempat indikator tersebut dapat dipakai secara mandiri atau independen, namun dalam model ini keempat indikator tersebut dipakai secara bersama-sama. Artinya, meskipun misalnya IRR menunjukkan tingkat return yang memungkinkan investasi bisa diterima, namun jika indikator yang lain menunjukkan hal yang berbeda, maka investasi secara agregat ditolak. Atau dengan kata lain, semua indikator harus secara bersama-sama menunjukkan nilai yang memungkinkan investasi dapat diterima.

Untuk menghitung *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate Return*. Maka semua penerimaan (revenue) yang diperkirakan akan diterima dari aktivitas pembangunan dan pengelolaan edukasi dan *waterpark* “Intan Pari” akan dimasukkan dalam model analisis untuk menentukan tingkat kelayakan investasi, khususnya penerimaan dari berbagai wahana wisata edukasi yang ada termasuk parkir. Demikian juga dengan pengeluaran. Semua bentuk pengeluaran yang diperkirakan akan diperlukan untuk aktivitas pengembangan wisata “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar akan digunakan untuk menentukan tingkat kelayakan investasi, khususnya:

1. *Revenue expenditure (expense* atau pengeluaran yang digunakan untuk membiayai kegiatan sehari-hari), yaitu gaji, perawatan gedung dan perlengkapan (*property and equipment*), dan sebagainya.
2. *Capital expenditure (cost* atau pengeluaran yang digunakan untuk memperoleh barang-barang modal), yaitu pembangunan gedung, pengadaan perlengkapan (*property and equipment*), dan sebagainya.

Periode analisis kelayakan yang digunakan adalah 20 tahun. Hal ini disesuaikan dengan umur ekonomis bangunan. Artinya semua penerimaan dan pengeluaran yang diperkirakan akan terjadi selama 20 tahun mendatang digunakan sebagai variable untuk menentukan tingkat kelayakan investasi.

Dalam perhitungan seluruh pengeluaran dan penerimaan digunakan asumsi-asumsi sebagai berikut:

1. Tingkat *discount rate* sebesar 5 %. Tingkat discount rate ini disesuaikan dengan tingkat suku bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) bulan Desember 2019 sebagai free risk investment.
2. Tingkat inflasi sebesar 3 %. Angka ini mengacu pada tingkat inflasi di Kabupaten Karanganyar pada bulan November 2019 sebesar 2,26 %

Proyek pengembangan wisata edukasi dan waterpark “Intan Pari” layak dilakukan karena memiliki keuntungan bisnis jika memiliki kriteria sebagai berikut:

1. NPV : NPV lebih besar daripada nol
2. IRR : IRR Lebih besar daripada discount rate
3. Payback Period : Payback tidak ada kriteria, hanya menunjukkan tingkat pengembalian investasi.

### 8.2.1 Penetapan Faktor Diskonto

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

Tabel 23 Asumsi Tingkat Diskonto

Keterangan	Biaya Modal (%)
Tingkat bunga bebas risiko	5 %
Premi risiko industri/ pasar	7,50 %
Biaya Modal (Tingkat Diskonto)	12,5 %

### 8.2.2 Kriteria Kelayakan Keuangan

Proyek pengembangan wisata edukasi dan waterpark “Intan Pari” layak dilakukan karena memiliki keuntungan bisnis jika memiliki kriteria sebagai berikut:

1. NPV : NPV lebih besar daripada nol
2. IRR : IRR Lebih besar daripada discount rate
3. Profitability index : Profitability index lebih besar daripada 1
4. Payback Period : Payback tidak ada kriteria, hanya menunjukkan tingkat pengembalian investasi.

### 8.2.3 Asumsi Biaya Modal

Biaya atau nilai investasi yang dikeluarkan yang dibutuhkan dalam proyek pengembangan wisata edukasi dan waterpark “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar meliputi biaya perizinan, biaya perencanaan (studi kelayakan, Amdal atau UKL/UPL, perencanaan DED, Andalalin), biaya supervisi (pengawasan konstruksi atau manajemen proyek), dan pajak.

Rincian biaya investasi adalah sebagai berikut:

Tabel 24 Biaya/ Nilai Investasi Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark “Intan Pari” Kabupaten Karanganyar

No	Uraian Biaya	Volume	Satuan	Harga	ket
<b>I</b>	<b>Biaya Perencanaan dan perijinan</b>				
1	perijinan	1	Ls	35.000.000,00	
2	perencanaan/DED	1	Ls	200.000.000,00	
3	AMDAL (UKL dan UPL)	1	Ls	50.000.000,00	
4	Andalalin	1	Ls	50.000.000,00	
	<b>Sub Total II</b>			<b>335.000.000,00</b>	
<b>II</b>	<b>Biaya Konstruksi</b>				
1	persiapan konstruksi	1	Ls	60.211.042,24	
2	Kolam Renang Syariah	148	m2	1.228.971.793,02	
3	Kamar mandi dan WC/Toilet	7	unit	190.408.229,93	1 unit = 107 m2
4	Ruang Pompa	32	m2	142.381.450,34	
5	Plaza dan pedestrian	2400	m2	859.845.540,15	
6	Souvenir dan Food Court	16	unit	420.022.366,14	
7	Mushola dan Tempat Wudhu	96	m2	422.914.662,76	
8	Parkir	8500	m2	2.235.242.261,00	
9	Green Space	1620	m2	231.304.705,60	
10	Children Playground	1	Unit	34.974.819,45	
11	Kolam Pantai	529	m2	552.945.056,78	
12	Kolam Ombak	84	m2	325.447.634,38	
13	Plaza Air Mancur	1	Unit	555.837.353,39	
14	Sepeda Layang	1	Unit	364.227.396,24	
15	Mobil-mobilan Anak	1	Unit	114.453.000,00	
16	Kolam Anak-Babypool, Tarian Air	1	Unit	467.701.775,85	
17	Pemancingan	1	Unit	2.864.356.000,00	
18	Waterboom dan Kolam Arus	1	Unit	1.826.548.000,00	
19	Sculpture	1	Unit	112.543.000,00	
20	Ember Tumpah	1	Unit	107.120.000,00	
	<b>Sub Total III</b>			<b>13.117.456.087,28</b>	
<b>III</b>	<b>Supervisi (Pengawasan/Manajemen Konstruksi)</b>				
1	Supervisi (Pengawasan/Manajemen Konstruksi)	1	Ls	250.000.000,00	



No	Uraian Biaya	Volume	Satuan	Harga	ket
	<b>Sub Total IV</b>			<b>250.000.000,00</b>	
<b>JUMLAH</b>				<b>13.702.456.087,28</b>	
<b>IV</b>	<b>Pajak ( 10 % dari Nilai Investasi)</b>				
<b>1</b>	Pajak ( 10 % dari Nilai Investasi) 10 % x 13,502,736,800.45			<b>1.370.245.608,73</b>	
<b>TOTAL NILAI INVESTASI</b>				<b>15.072.701.696,01</b>	

### 8.2.4 Asumsi Biaya Operasional dan Pemeliharaan

Asumsi biaya yang dikeluarkan untuk operasional proyek meliputi: Biaya-biaya operasional yang dikeluarkan yaitu biaya pemasaran, biaya gaji karyawan, biaya utilita, biaya perbaikan dan perawatan, biaya pembelian perlengkapan kantor, biaya pelatihan, biaya penyusutan, biaya asuransi untuk gedung dan peralatan perusahaan (PAR), biaya pajak, biaya untuk melakukan outsourcing dan biaya lain-lain.

Estimasi biaya operasional adalah sebagai berikut:

Tabel 25 Estimasi Perkiraan Biaya Untuk Gaji Karyawan

No	Sumber daya Manusia (Karyawan)	jumlah	Gaji
1	Direktur	1	8.000.000
2	Manager Operational & Maintenance	1	5.000.000
4	Finance Staff	2	3.000.000
5	Operational & Maintenance Staff	4	3.000.000
6	Public Relations Staff	2	3.000.000
7	Sales & Marketing Staff	2	3.000.000
8	Pool Atandant	10	2.000.000
9	Technician	3	2.500.000
10	Security	4	2.000.000
11	Office Boy/Girl	5	1.800.000
12	Receptionist	3	1.988.000

Tabel 26 Estimasi Perkiraan Biaya Operasional dan Perawatan

No	Uraian Biaya
1	Pajak Air/ PDAM (10 % dari pendapatan)
2	Listrik (10 % dari pendapatan)
3	Telekomunikasi dan Komunikasi/Wifi (3 % dari pendapatan)
4	Perawatan dan Perbaikan (10 % dari biaya konstruksi)



No	Uraian Biaya
5	Perlengkapan kantor (1 % dari pendapatan)
6	Promosi (1 % dari pendapatan)
7	Pajak (10 % Pendapatan)

Berdasarkan asumsi tersebut maka asumsi biaya pengeluaran dalam pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark adalah sebagai berikut:

Tabel 27 Proyeksi Biaya Operasional dan Pemeliharaan

No	Biaya Pengeluaran	Tahun ke 1	Tahun ke 2	Tahun ke 3	Tahun ke 4	Tahun ke 5
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Gaji Karyawan	1.121.568.000,00	1.143.999.360,00	1.166.879.347,20	1.190.216.934,14	1.214.021.272,83
2	Pemasaran/ promosi	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00
4	Operasional					
a	Pajak Air/ PDAM	619.364.824,38	632.825.850,51	647.333.019,22	661.392.845,65	676.586.988,25
b	Listrik	619.364.824,38	632.825.850,51	647.333.019,22	661.392.845,65	676.586.988,25
c	Telekomunikasi dan Komunikasi/Wifi	185.809.447,31	189.847.755,15	194.199.905,77	198.417.853,69	202.976.096,47
d	Perawatan dan Perbaikan	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00
e	Perlengkapan kantor	61.936.482,44	63.282.585,05	64.733.301,92	66.139.284,56	67.658.698,82
f	promosi	61.936.482,44	63.282.585,05	64.733.301,92	66.139.284,56	67.658.698,82
g	Pajak (12,5 % dari Pendapatan)	774.206.030,47	791.032.313,14	809.166.274,03	826.741.057,06	845.733.735,31
<b>TOTAL PENGELUARAN</b>		<b>4.905.865.691,41</b>	<b>4.978.775.899,42</b>	<b>5.056.057.769,29</b>	<b>5.132.119.705,32</b>	<b>5.212.902.078,76</b>

No	Biaya Pengeluaran	Tahun ke 6	Tahun ke 7	Tahun ke 8	Tahun ke 9	Tahun ke 10
		2026	2027	2028	2029	2030
1	Gaji Karyawan	1.238.301.698,28	1.263.067.732,25	1.288.329.086,89	1.314.095.668,63	1.340.377.582,00
2	Pemasaran/ promosi	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00
4	Operasional					
a	Pajak Air/ PDAM	861.210.277,13	880.864.753,23	900.024.162,80	920.603.329,38	940.615.026,12
b	Listrik	861.210.277,13	880.864.753,23	900.024.162,80	920.603.329,38	940.615.026,12
c	Telekomunikasi dan Komunikasi/Wifi	258.363.083,14	264.259.425,97	270.007.248,84	276.180.998,81	282.184.507,84
d	Perawatan dan Perbaikan	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00
e	Perlengkapan kantor	86.121.027,71	88.086.475,32	90.002.416,28	92.060.332,94	94.061.502,61
f	promosi	86.121.027,71	88.086.475,32	90.002.416,28	92.060.332,94	94.061.502,61
g	Pajak (12,5 % dari Pendapatan)	1.076.512.846,41	1.101.080.941,53	1.125.030.203,50	1.150.754.161,72	1.175.768.782,66
<b>TOTAL PENGELUARAN</b>		<b>5.929.519.837,52</b>	<b>6.027.990.156,85</b>	<b>6.125.099.297,38</b>	<b>6.228.037.753,80</b>	<b>6.329.363.529,97</b>

No	Biaya Pengeluaran	Tahun ke 11	Tahun ke 12	Tahun ke 13	Tahun ke 14	Tahun ke 15
		2031	2032	2033	2034	2035
1	Gaji Karyawan	1.367.185.133,64	1.394.528.836,32	1.422.419.413,04	1.450.867.801,30	1.479.885.157,33
2	Pemasaran/ promosi	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00
4	Operasional					
a	Pajak Air/ PDAM	1.151.637.058,07	1.176.707.339,19	1.203.537.049,01	1.229.722.556,52	1.257.812.815,95
b	Listrik	1.151.637.058,07	1.176.707.339,19	1.203.537.049,01	1.229.722.556,52	1.257.812.815,95
c	Telekomunikasi dan Komunikasi/Wifi	345.491.117,42	353.012.201,76	361.061.114,70	368.916.766,96	377.343.844,78
d	Perawatan dan Perbaikan	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00
e	Perlengkapan kantor	115.163.705,81	117.670.733,92	120.353.704,90	122.972.255,65	125.781.281,59
f	promosi	115.163.705,81	117.670.733,92	120.353.704,90	122.972.255,65	125.781.281,59
g	Pajak (12,5 % dari Pendapatan)	1.439.546.322,58	1.470.884.173,99	1.504.421.311,26	1.537.153.195,65	1.572.266.019,93
<b>TOTAL PENGELUARAN</b>		<b>7.147.503.701,39</b>	<b>7.268.860.958,29</b>	<b>7.397.362.946,81</b>	<b>7.524.006.988,25</b>	<b>7.658.362.817,13</b>

No	Biaya Pengeluaran	Tahun ke 16	Tahun ke 17	Tahun ke 18	Tahun ke 19	Tahun ke 20
		2036	2037	2038	2039	2040
1	Gaji Karyawan	1.509.482.860,48	1.539.672.517,69	1.570.465.968,04	1.601.875.287,40	1.633.912.793,15
2	Pemasaran/ promosi	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00
4	Operasional					
a	Pajak Air/ PDAM	1.496.414.525,13	1.530.475.644,19	1.563.792.416,21	1.599.449.848,82	1.634.248.684,12
b	Listrik	1.496.414.525,13	1.530.475.644,19	1.563.792.416,21	1.599.449.848,82	1.634.248.684,12
c	Telekomunikasi dan Komunikasi/Wifi	448.924.357,54	459.142.693,26	469.137.724,86	479.834.954,65	490.274.605,24
d	Perawatan dan Perbaikan	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00	1.441.679.600,00
e	Perlengkapan kantor	149.641.452,51	153.047.564,42	156.379.241,62	159.944.984,88	163.424.868,41
f	promosi	149.641.452,51	153.047.564,42	156.379.241,62	159.944.984,88	163.424.868,41
g	Pajak (12,5 % dari Pendapatan)	1.870.518.156,41	1.913.094.555,24	1.954.740.520,26	1.999.312.311,02	2.042.810.855,15
<b>TOTAL PENGELUARAN</b>		<b>8.582.716.929,72</b>	<b>8.740.635.783,39</b>	<b>8.896.367.128,82</b>	<b>9.061.491.820,47</b>	<b>9.224.024.958,61</b>



### 8.3. Asumsi Pendapatan/ Penujulan

Estimasi pendapatan bisnis diperoleh dari tiket masuk, tiket untuk menikmati masing-masing wahana wisata, penyewaan ban, sewa kios, dan parkir. Estimasi Pendapatan Bsinis adalah sebagai berikut:

Tabel 28 Estimasi Pendapatan Bisnis

No	Uraian Pendapatan	Harga	Asumsi
1	Tiket Masuk (tiket terusan : menikmati seluruh wahana yang ada)	25000/orang	<ul style="list-style-type: none"><li>• kenaikan tarif tiket sebesar Rp. 5000 setiap 5 Tahun sekali</li></ul>
2	Parkir		
	a. Motor (70 %)	2000/unit	<ul style="list-style-type: none"><li>• kenaikan tarif tiket sebesar Rp. 500 setiap 5 Tahun sekali</li><li>• opportunity keterisian mobil 30 %</li><li>• opportunity keterisian mobil 70 %</li></ul>
	b. Mobil (30%)	3000/unit	
3	Sewa Kios/ Food Court	15000000/unit/thn	<ul style="list-style-type: none"><li>• kenaikan sewa kios setiap 2 tahun sekali sebesar 10 %</li></ul>
			<ul style="list-style-type: none"><li>• terjual 5 unit pertahun</li></ul>

Berdasarkan asumsi tersebut maka asumsi proyeksi pendapatan dalam pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark adalah sebagai berikut:

Tabel 29 Proyeksi Pendapatan

No	Uraian Pendapatan	Harga	Tahun Ke 1	Tahun ke 2	Tahun ke 3	Tahun ke 4	Tahun ke 5
			Tahun 2021	2022	2023	2024	2025
1	Tiket Masuk (tiket terusan menikmati seluruh wahana yang ada)	25.000,00	7.310.212.955,50	7.471.037.640,52	7.635.400.468,61	7.803.379.278,92	7.975.053.623,06
2	Parkir						
	a. Motor (70 % dari pengunjung)	2.000,00	204.685.962,75	209.189.053,93	213.791.213,12	218.494.619,81	223.301.501,45
	b. Mobil (30% dari pengunjung)	3.000,00	65.791.916,60	67.239.338,76	68.718.604,22	70.230.413,51	71.775.482,61
3	Sewa Kios/ Food Court	15.000.000,00	75.000.000,00	75.000.000,00	82.500.000,00	82.500.000,00	90.750.000,00
	<b>PENDAPATAN</b>		<b>7.655.690.834,85</b>	<b>7.822.466.033,22</b>	<b>8.000.410.285,95</b>	<b>8.174.604.312,24</b>	<b>8.360.880.607,11</b>

No	Uraian Pendapatan	Harga	Tahun ke 6	Tahun ke 7	Tahun ke 8	Tahun ke 9	Tahun ke 10
			2026	2027	2028	2029	2030
1	Tiket Masuk (tiket terusan menikmati seluruh wahana yang ada)	30.000,00	9.780.605.763,32	9.995.779.090,11	10.215.686.230,09	10.440.431.327,16	10.670.120.816,35
2	Parkir						
	a. Motor (70 % dari pengunjung)	2.500,00	285.267.668,10	291.543.556,79	297.957.515,04	304.512.580,38	311.211.857,14
	b. Mobil (30% dari pengunjung)	3.500,00	85.580.300,43	87.463.067,04	89.387.254,51	91.353.774,11	93.363.557,14
3	Sewa Kios/ Food Court	15.000.000,00	90.750.000,00	99.825.000,00	99.825.000,00	109.807.500,00	109.807.500,00
	<b>PENDAPATAN</b>		<b>10.242.203.731,84</b>	<b>10.474.610.713,95</b>	<b>10.702.855.999,65</b>	<b>10.946.105.181,64</b>	<b>11.184.503.730,64</b>

No	Uraian Pendapatan	Harga	Tahun ke 11	Tahun ke 12	Tahun ke 13	Tahun ke 14	Tahun ke 15
			2031	2032	2033	2034	2035
1	Tiket Masuk (tiket terusan menikmati seluruh wahana yang ada)	35.000,00	12.722.340.720,03	13.002.232.215,87	13.288.281.324,62	13.580.623.513,76	13.879.397.231,07
2	Parkir						
	a. Motor (70 % dari pengunjung)	3.000,00	381.670.221,60	390.066.966,48	398.648.439,74	407.418.705,41	416.381.916,93
	b. Mobil (30% dari pengunjung)	3.500,00	109.048.634,74	111.447.704,71	113.899.554,21	116.405.344,40	118.966.261,98
3	Sewa Kios/ Food Court	15.000.000,00	120.788.250,00	120.788.250,00	132.867.075,00	132.867.075,00	146.153.782,50
	<b>PENDAPATAN</b>		<b>13.333.847.826,38</b>	<b>13.624.535.137,06</b>	<b>3.933.696.393,57</b>	<b>14.237.314.638,58</b>	<b>14.560.899.192,48</b>

No	Uraian Pendapatan	Harga	Tahun ke 16	Tahun ke 17	Tahun ke 18	Tahun ke 19	Tahun ke 20
			2036	2037	2038	2039	2040
1	Tiket Masuk (tiket terusan menikmati seluruh wahana yang ada)	40.000,00	16.211.135.965,89	16.567.780.957,14	16.932.272.138,19	17.304.782.125,23	17.685.487.331,99
2	Parkir						
	a. Motor (70 % dari pengunjung)	3.500,00	496.466.038,96	507.388.291,81	518.550.834,23	529.958.952,59	541.618.049,54
	b. Mobil (30% dari pengunjung)	4.000,00	136.781.459,71	139.790.651,83	142.866.046,17	146.009.099,18	149.221.299,36
3	Sewa Kios/ Food Court	15.000.000,00	146.153.782,50	160.769.160,75	160.769.160,75	176.846.076,83	176.846.076,83
	<b>PENDAPATAN</b>		<b>17.375.729.061,52</b>	<b>17.754.458.179,34</b>	<b>18.157.596.253,82</b>	<b>18.553.172.757,72</b>	<b>17.375.729.061,52</b>



## 8.4. Hasil Proyeksi Keuangan dan Analisis Kelayakan Keuangan

### 8.4.1 Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) didasarkan pada konsep mendiskonto seluruh aliran kas ke nilai sekarang. Dengan mendiskonto semua aliran kas yang keluar selama umur proyek ke nilai sekarang, kemudian menghitung angka neto maka akan diketahui selisihnya dengan memakai dasar yang sama, yaitu harga saat ini. Berarti sekaligus dua hal sudah diperhatikan, yaitu faktor nilai waktu dari uang dan besar aliran kas masuk dan keluar. Adapun aliran kas proyek (investasi) yang dikaji meliputi keseluruhan, yaitu biaya pertama, biaya operasional dan pemeliharaan serta biaya lainnya ( Soeharto, 1995).

Hasil analisis menunjukkan dengan menggunakan dison factor 12,5 % nilai NPV adalah Rp Rp 12.265.589.292,43. Hasil ini menunjukkan bahwa investasi yang dibutuhkan untuk Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Kabupaten Karanganyar sebesar Rp 15 milyar, mampu menghasilkan NPV positif sebesar Rp Rp 12.265.589.292,43 dalam jangka waktu 20 tahun. Hasil ini mengindikasikan bahwa rencana Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Kabupaten Karanganyar dinyatakan layak untuk dilaksanakan, karena mampu menghasilkan *return* dengan nilai saat ini (*present value*) positif pada tingkat diskonto 12,5 %.

Tabel 30 Net Present Value (NPV)  
Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari

Tahun ke	Total Revenue/ Penerimaan	Pengeluaran		Net Cash Flow
		Investasi/ Modal	Biaya/ Pengeluaran	
0		15.072.701.696,01		(15.072.701.696,01)
1	7.655.690.834,85		5.454.131.663,07	2.201.559.171,78
2	7.822.466.033,22		5.539.103.722,46	2.283.362.310,76
3	8.000.410.285,95		5.628.712.804,43	2.371.697.481,52
4	8.174.604.312,24		5.717.373.151,23	2.457.231.161,01
5	8.360.880.607,11		5.811.031.100,49	2.549.849.506,62
6	10.242.203.731,84		6.540.807.697,73	3.701.396.034,12
7	10.474.610.713,95		6.652.726.349,98	3.821.884.363,97
8	10.702.855.999,65		6.763.579.686,76	3.939.276.312,89
9	10.946.105.181,64		6.880.564.711,75	4.065.540.469,90
10	11.184.503.730,64		6.996.246.080,99	4.188.257.649,65
11	13.333.847.826,38		7.829.057.668,54	5.504.790.157,84
12	13.624.535.137,06		7.965.409.112,71	5.659.126.024,34
13	13.933.696.393,57		8.109.235.160,63	5.824.461.232,94

Tahun ke	Total Revenue/ Penerimaan	Pengeluaran		Net Cash Flow
		Investasi/ Modal	Biaya/ Pengeluaran	
14	14.237.314.638,58		8.251.540.390,77	5.985.774.247,81
15	14.560.899.192,48		8.401.901.954,51	6.158.997.237,97
16	16.990.537.247,05		9.342.613.928,12	7.647.923.318,93
17	17.375.729.061,52		9.517.250.515,76	7.858.478.545,77
18	17.754.458.179,34		9.690.067.385,29	8.064.390.794,05
19	18.157.596.253,82		9.872.653.482,59	8.284.942.771,24
20	18.553.172.757,72		10.053.032.177,29	8.500.140.580,42
<b>NPV (discount rate 12,5 %)</b>				<b>Rp 12.265.589.292,43</b>
<b>NPV (discount rate 7,5 %)</b>				<b>Rp 27.925.643.338,60</b>
<b>NPV (discount rate 5 %)</b>				<b>Rp 40.709.441.492,21</b>

#### 8.4.2 IRR

IRR adalah metode perhitungan investasi dengan menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan kas bersih dimasa datang.

Dengan menggunakan nilai diskonto (*discount rate*) sebesar 12,5 %, didapatkan hasil bahwa nilai IRR adalah sebesar 21,02 % artinya bahwa nilai tersebut lebih besar dari discoute rate sebesar 12,5 %. Hal ini berarti Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari layak dilaksanakan.

#### 8.4.3 Payback Periode

*Payback Period* (PP) merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian Investasi sutau proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih (*proceed*) yang diperoleh setiap tahun. Dari perhitungan *payback period* Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Kabupaten Karanganyar diperoleh jangka waktu *payback period* selama 6 Tahun, lebih kecil dari umur investasi yang 20 tahun. Dengan demikian rencana Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari layak dilaksanakan.

Tabel 31 Arus Kas dan Payback Period (PP)  
Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari

Tahun Ke	Cash Out	Cash In	Net Cash Flow (NCF)	komulatif
0	15.072.701.696,01		(15.072.701.696,01)	(15.072.701.696,01)
1	5.454.131.663,07	7.655.690.834,85	2.201.559.171,78	

Tahun Ke	Cash Out	Cash In	Net Cash Flow (NCF)	kumulatif
				(12.871.142.524,22)
2	5.539.103.722,46	7.822.466.033,22	2.283.362.310,76	(10.587.780.213,46)
3	5.628.712.804,43	8.000.410.285,95	2.371.697.481,52	(8.216.082.731,94)
4	5.717.373.151,23	8.174.604.312,24	2.457.231.161,01	(5.758.851.570,93)
5	5.811.031.100,49	8.360.880.607,11	2.549.849.506,62	(3.209.002.064,32)
6	6.540.807.697,73	10.242.203.731,84	3.701.396.034,12	492.393.969,80
7	6.652.726.349,98	10.474.610.713,95	3.821.884.363,97	4.314.278.333,77
8	6.763.579.686,76	10.702.855.999,65	3.939.276.312,89	8.253.554.646,66
9	6.880.564.711,75	10.946.105.181,64	4.065.540.469,90	12.319.095.116,55
10	6.996.246.080,99	11.184.503.730,64	4.188.257.649,65	16.507.352.766,20
11	7.829.057.668,54	13.333.847.826,38	5.504.790.157,84	22.012.142.924,04
12	7.965.409.112,71	13.624.535.137,06	5.659.126.024,34	27.671.268.948,38
13	8.109.235.160,63	13.933.696.393,57	5.824.461.232,94	33.495.730.181,32
14	8.251.540.390,77	14.237.314.638,58	5.985.774.247,81	39.481.504.429,13
15	8.401.901.954,51	14.560.899.192,48	6.158.997.237,97	45.640.501.667,10
16	9.342.613.928,12	16.990.537.247,05	7.647.923.318,93	53.288.424.986,03
17	9.517.250.515,76	17.375.729.061,52	7.858.478.545,77	61.146.903.531,79
18	9.690.067.385,29	17.754.458.179,34	8.064.390.794,05	69.211.294.325,84
19	9.872.653.482,59	18.157.596.253,82	8.284.942.771,24	77.496.237.097,08
20	10.053.032.177,29	18.553.172.757,72	8.500.140.580,42	85.996.377.677,50

### 8.5. Hasil Perhitungan Analisis Kelayakan Proyek

Analisis finansial pengembangan wisata edukasi dan *waterpark* “Intan Pari” di Kabupaten Karanganyar dilakukan untuk memberikan gambaran mengenai kelayakan secara finansial mengenai rencana proyek yang mungkin akan dilakukan. Dalam perhitungan kelayakan finansial pengembangan wisata edukasi dan water park “Intan Pari” di Kabupaten Karanganyar juga akan menyajikan berbagai simulasi dari beberapa mekanisme pengembangan, sehingga bisa memberikan gambaran mekanisme seperti apa yang layak dan dipilih dalam pengembangan wisata edukasi dan *waterpark* “Intan Pari” di Kabupaten Karanganyar.

Rencana proyek pengembangan wisata “Intan pari” dibutuhkan nilai investasi sebesar Rp 15 milyar

Pendapatan yang diterima oleh pihak investor yaitu pendapatan tiket masuk, penyewaan alat, sewa kios dan parkir. Dengan berdasarkan data kunjungan wisata ke IntanPari yaitu lebih kurang 300.000 pengunjung setiap tahun dan diproyeksikan meningkat 2 % setiap tahunnya, maka pendapatan yang akan

diperoleh tahun pertama yaitu Rp. 7.655.690.834,85 dan diproyeksikan pada tahun ke 20 pendapatan yang diperoleh sebesar Rp 18.553.172.757,72.

Biaya yang dikeluarkan untuk operasional proyek meliputi: Biaya-biaya operasional yang dikeluarkan yaitu biaya pemasaran, biaya gaji karyawan, biaya utilita, biaya perbaikan dan perawatan, biaya pembelian perlengkapan kantor, biaya pelatihan, biaya penyusutan, biaya asuransi untuk gedung dan peralatan perusahaan (PAR), biaya pajak, biaya untuk melakukan outsourcing dan biaya lain-lain. Dari perhitungan biaya yang dikeluarkan untuk mengelola dan opsional pada tahun pertama adalah Rp. 5.454.131.663,07 dan diproyeksikan biaya pengeluaran operasional 20 tahun yang akan datang sebesar Rp 10.053.032.177,29

Penilaian investasi diketahui dengan menghitung aliran kas masuk dan aliran kas keluar. Perhitungan cash flow tersebut menggunakan tingkat suku bunga sebesar 12,5 %. Dalam pembangunan Kawasan Wisata intanpari menghabiskan dana investasi sebesar Rp 15 milyar dengan masa investasi 20 tahun. Dengan mengurangi biaya pengeluaran (investasi, operasional dan pemeliharaan, penyusutan dan Gaji) terhadap pemasukan dapat menghasilkan NPV sebesar Rp. 12.265.589.292,43. Sedangkan dari arus IRR 21,02 % dan payback period pada tahun ke 8. Dari hasil perhitungan analisis kelayakan maka disimpulkan investasi pembangunan Kawasan Wisata edukasi dan waterpark layak untuk dilanjutkan dan memberikan keuntungan.

Tabel 32 Kelayakan Investasi Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari

Kriteria	DF	Hasil	Pembanding	Simpulan
NPV	5 %	Rp 40.709.441.492,21	NPV > 0	Layak
	7,5 %	Rp 27.925.643.338,60	NPV > 0	Layak
	12,5 %	Rp 12.265.589.292,43	NPV > 0	Layak
IRR		21,02 %	IRR > SOCC	Layak
Payback Periode		6 Tahun		Layak

### 8.6. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengantisipasi kemungkinan-kemungkinan yang terjadi agar bisa diambil langkahlangkah yang tepat untuk dapat menyelesaikan permasalahan yang mungkin terjadi dan menjamin bahwa setiap rencana investasi aman untuk dilaksanakan. Dalam kajian ini analisis sensitivitas dilakukan terhadap tiga kemungkinan yaitu:

1. Biaya investasi naik 10 %, Pendapatan tetap, namun biaya-biaya yang dikeluarkan meningkat 10 %
2. Biaya investasi naik 10 %, biaya-biaya yang dikeluarkan tetap, sedangkan pendapatan turun 10 %.
3. Biaya investasi naik 10 %, Pendapatan turun 10 % dan biaya-biaya meningkat 10 %

Dari keempat kemungkinan tersebut maka dapat disimulasikan perhitungan kelayakan keuangan sebagai berikut:

Tabel 33 Sensitivitas Kelayakan Keuangan Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Kabupaten Karanganyar (discount rate 12,5 %)

Kriteria	Kemungkinan 1	Kemungkinan 2	Kemungkinan 3
Investasi	Rp 16.579.971.865,61	Rp 16.579.971.865,61	16.579.971.865,61
NPV	Rp 5.956.268.781,77	Rp 3.222.439.682,93	-Rp1.579.610.658,13
IRR	16,40 %	14,67 %	11,41 %
Payback Periode	8 Tahun	9 tahun	11 tahun
Kesimpulan	Layak	Layak	Tidak Layak

Tabel sensitivitas diatas menunjukkan tingkat pengaruh perubahan setiap kenaikan/penurunan penyerapan bisnis terhadap pendapatan keseluruhan dari bisnis pengembangan wisata edukasi dan waterpark Intan Pari Kabupaten Karanganyar.

Tabel di atas mengindikasikan bahwa jika terjadi kondisi sebagaimana kemungkinan 1 dan kemungkinan 2 proyek pengembangan wisata edukasi dan waterpark Intan Pari kabupaten Karanganyar masih layak/menguntungkan untuk dilaksanakan. Sedangkan jika terjadi kemungkinan ke tiga yaitu jika biaya investasi naik 10 %, Pendapatan turun 10 % dan biaya-biaya meningkat 10 %, maka proyek pengembangan wisata tidak dianjurkan untuk dilanjutkan. karena menghasilkan tingkat IRR lebih rendah dari tingkat discount rate sehingga nilai Net present value (NPV) menjadi negatif sebesar Rp. (1.579.610.658,13).



## **BAB IX**

# **NARA HUBUNG**

Informasi dan keterangan lebih lanjut tentang investasi Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Kabupaten Karanganyar dapat menghubungi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Karanganyar dengan alamat Jalan Lawu Karanganyar , Telp. 0271 495269

website <http://dpmptsp.karanganyarkab.go.id> email :

[dptmptsp@karanganyarkab.go.id](mailto:dptmptsp@karanganyarkab.go.id) dengan PIC:

- 1) Nama, Timotiyus Suryadi ; Jabatan Plt Kepala DPMPTSP Kab. Karanganyar  
No HP : 08122611 5510 ; email : timsuryadi@gmail.com
- 2) Nama , Drs. Titis Sri Jawoto ; Jabatan Kepala Disparpora Kab. Karanganyar  
No HP : 0812 2628 4151 :
- 3) Nama , Samidi , ST ; Jabatan Direktur PUD Aneka Usaha
- 4) Nama , Dwi Saptohaji, S.Pt, MM; Kabid Penanaman Modal , Perindustrian dan ESDM  
No HP 0813 2972 1516 :



## **BAB X**

# **PENUTUP**

Berinvestasi di Kabupaten Karanganyar saat ini semakin mudah, cepat, dan transparan. Hal ini seiring dengan kebijakan pemerintah daerah untuk mengedepankan kepentingan publik, termasuk kepada investor yang ingin menanamkan investasinya di berbagai potensi sumberdaya yang dimiliki Kabupaten Karanganyar.

Kami Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Karanganyar mengajak para investor untuk menanamkan investasinya dalam proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Karanganyar, karena kami akan memberikan pelayanan yang baik, cepat, mudah dan transparan.

Proyek Pengembangan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Kabupaten Karanganyar adalah peluang investasi yang sangat strategis dan menguntungkan. Potensi kunjungan wisatawan di Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Karanganyar adalah sebesar kurang lebih 300.000 pertahun dengan potensi pendapatan 2 milyar pertahun.

Hasil analisis terhadap kelayakan pembangunan Wisata Edukasi dan Waterpark Intan Pari Karanganyar menunjukkan tingkat Payback period (PP) sebesar 6 tahun dengan tingkat Internal Rate of Return (IRR) sebesar 21,02 % dan tingkat Net present Value (NPV) positif sebesar Rp 12.265.589.292,43, dengan tingkat discount rate 12,5%.

Kehadiran pelayanan perizinan satu pintu menjadi solusi mempercepat pelayanann perizinan demi percepatan pembangunan Kabupaten Karanganyar.