

Abstrak Proyek Investasi Investment Challenge 2022

		Nama Kab/Kota		Kota Magelang	
Aspek	Komponen				
Profil Proyek					
Judul Proyek Investasi	Kebun Raya Gunung Tidar				
Project Owner	Pemerintah Kota Magelang	Nama Project Owner		Dinas Lingkungan Hidup Kota Magelang UPT Kebun Raya Gunung Tidar	
Status Proyek	Proyek telah beroperasi (perlu pengembangan)				
Sektor Ekonomi Proyek (Sektor dan Turunan KBLI)	Infrastruktur		Sektor Turunan KBLI/ No. Turunan	Konstruksi Gedung Lainnya / KBLI 41019	
	https://oss.go.id/informasi/kbli-kode?kode=F&kbli=41019				
Lokasi Proyek	Lahan Tersedia (Ha)	20 ha	Alamat/lokasi lahan		Areal Hutan Kota Gunung Tidar Jalan Dewaruci, Tejosari, Magersari, Magelang Selatan
	Status Kepemilikan Lahan	Pemerintah Kota Magelang	Aksesibilitas		Jalan aspal kelas III
Substansi Proyek					
Deskripsi Proyek	<p>Kawasan Gunung Tidar memiliki arti penting dalam perkembangan Kota Magelang sebagai sebuah wilayah. Keberadaannya merupakan kekhasan (<i>landmark</i>) yang tidak dimiliki di daerah lain. Dipenuhi pepohonan pinus yang tinggi dan lebat, kawasan ini juga berfungsi sebagai paru-paru kota yang menjadikan iklim di Kota Magelang berhawa sejuk.</p> <p>Karakteristik paling menonjol di Gunung Tidar adalah nilai historis kawasan yang berhubungan kuat dengan budaya masyarakat Jawa. Kawasan ini disebut juga sebagai “<i>Pakuning Tanah Jowo</i>” atau “<i>De Spijker van Java</i>” yang berarti paku tanah Jawa. Hal ini karena menurut mitos yang berkembang, Gunung Tidar adalah paku atau pasak yang dipasang di tengah-tengah Pulau Jawa agar pulau ini berhenti terombang-ambing di tengah samudra.</p> <p>Dikisahkan pula Gunung Tidar dulunya merupakan kerajaan jin yang dipimpin oleh Kyai Semar. Namun kemudian, seorang ulama Timur Tengah bernama Syekh Subakir dengan pusaka tombaknya bernama Kyai Sepanjang datang menaklukkan Kyai Semar. Kisah ini pun menambah keunikan di kawasan ini, karena dibalik lebatnya pepohonan di Gunung Tidar, terdapat beberapa maqom (petilasan) para tokoh tersebut dan beberapa situs/monumen, antara lain : maqom Syekh Subakir; maqom Kyai Sepanjang; maqom Kyai Semar; monumen Angkatan Militer; monumen Tanah Air; serta tugu dengan 3 huruf aksara Jawa “Sa” dengan makna filosofis “<i>Sapa Salah Seleh</i>” yang berarti siapa yang salah akan ketahuan.</p> <p>Konsep pengembangan kawasan ini adalah Kebun Raya. Status Kebun Raya bahkan telah ditetapkan ke dalam keputusan Walikota Magelang Nomor 031/035/112 Tahun 2021 tentang Penetapan Lokasi Kebun Raya Daerah, dimana fungsi utama kawasan adalah untuk :</p> <ol style="list-style-type: none"> Konservasi, yaitu melestarikan keanekaragaman jenis tumbuhan di luar habitatnya (ex situ) dan melakukan kajian potensi untuk pemanfaatan yang berkelanjutan; Pendidikan dan Penelitian, yaitu melaksanakan dan memfasilitasi berbagai kegiatan pendidikan dan penelitian di bidang botani, konservasi, budidaya dan pengembangan potensi pendayagunaan tumbuhan; Wisata, yaitu menyediakan sarana wisata yang nyaman, sehat dan bernilai ilmiah; dan Jasa lingkungan, yaitu memberikan dampak terhadap peningkatan kualitas lingkungan sekitar kawasan yang meliputi aspek tata air, keanekaragaman hayati, penyerapan karbon dan keindahan lanskap. <p>Adapun rencana proyek pengembangan yang dapat dikerjasamakan di kawasan ini adalah terkait pembangunan dan pengelolaan tempat pariwisata, sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> Area Food Court dan Tempat Parkir; Area Ruang Terbuka Hijau, Akses Tangga, dan Gardu Pandang; dan Area Jogging Track, Café, dan Shelter. 				

	<p>Rute-rute wisata pun dapat diciptakan baik di dalam kawasan maupun perpaduan di dalam dan luar kawasan. Rute wisata dapat dibagi dalam berbagai paket wisata alam dengan tema-tema yang berbeda seperti tema budaya, tema keanekaragaman flora, tema konservasi tumbuhan, maupun tema yang memadukan antara tema budaya sekaligus dengan keanekaragaman hayati.</p> <p>Pembangunan dan pengelolaan tempat pariwisata Kebun Raya Gunung Tidar merupakan salah satu aspek penting dalam pengembangan Kebun Raya Gunung Tidar dengan maksud untuk mewujudkan kesadaran masyarakat akan arti pentingnya konservasi tumbuhan melalui Kebun Raya , serta menjaga kelestarian budaya dalam wisata budaya di Kebun Raya.</p>		
Manfaat & Urgansi Proyek	<p>Pembangunan dan pengelolaan Kebun Raya Gunung Tidar diharapkan mampu mengembangkan dan memperkuat budaya lokal, serta mampu meningkatkan ikatan kerukunan dan persaudaraan antar etnis, suku dan agama. Keterlibatan tokoh masyarakat dan agama dalam kegiatan pembangunan kawasan sangat diperlukan, sehingga ragam aturan, tata tertib, desain koleksi dan sarana lainnya dalam kebun raya menjadi media strategis untuk menuangkan amanah dalam agama dan norma yang diyakini masyarakat setempat.</p> <p>Secara sosial, Kebun Raya dapat dimanfaatkan sebagai tempat untuk mendapatkan pengetahuan dan tempat rekreasi. Keberadaan Kebun Raya akan menjadi sumber inspirasi bagi masyarakat, tempat berdiskusi dan berinteraksi, serta menumbuhkan kesadaran lingkungan yang merupakan bentuk budaya masyarakat yang maju.</p> <p>Secara ekologi, Kebun Raya dijadikan sebagai tempat 1) konservasi sumberdaya alam (tanah, air, habitat keanekaragaman spesies tumbuhan dan hewan, dan lain-lain), 2) konservasi energi dan daur ulang baik yang terjadi dari dalam maupun dari luar dan 3) memberikan jasa lingkungan (penadah hujan, penyimpan air, sumber oksigen, penyerap asap pencemar karbon dan pelepas udara bersih dan menjaga keseimbangan iklim mikro).</p> <p>Dalam dunia pendidikan, keberadaan Kebun Raya dapat dijadikan sebagai wahana edukasi, media pembelajaran dan penelitian flora fauna, sehingga menggugah dan mendorong kemampuan generasi muda untuk mencintai kekayaan alam dan lingkungannya. Konsep-konsep edukasi yang berwawasan lingkungan dan kearifan lokal budaya Jawa di Kota Magelang dapat diimplementasikan di Kebun Raya, sehingga nilai-nilai budaya tersebut dapat terjaga dan dilestarikan.</p> <p>Kemudian secara ekonomi, Kebun Raya yang dikelola dengan profesional akan menjadi sumber penghidupan, lapangan pekerjaan, juga kesempatan berusaha bagi sebagian masyarakat di sekitar kebun raya. Berbagai komoditas baik barang dan jasa yang dihasilkan untuk mendukung keberadaan Kebun Raya antara lain adalah penyediaan makanan dan minuman, souvenir/cinderamata, penjualan bibit tanaman, jasa pemanduan, jasa penataan taman, dll.</p>		
Daya Saing Proyek	<p>Sampai saat ini, tidak ada Kebun Raya di Jawa Tengah. Dengan pembangunan dan pengelolaan Kebun Raya Gunung Tidar, maka Jawa Tengah atau lebih tepatnya Kota Magelang akan memiliki kebun raya pertamanya.</p> <p>Lokasi kebun raya yang berada dipusat kota, akan membuat daya tarik tersendiri bagi masyarakat. Pengembangan taman-taman tematik seperti taman bunga, taman budaya, rumah kaca anggrek, taman obat, taman buah, taman survival yang akan direncanakan dalam pembangunan kebun raya dapat menjadi daya tarik tersendiri bagi pengunjung Kebun Raya Gunung Tidar.</p> <p>Selain itu, Kebun Raya Gunung Tidar memiliki potensi wisata religi yang sangat tinggi. Mengingat di dalam kawasan gunung tidar terdapat beberapa lokasi wisata ziarah yang sudah sangat terkenal. Aspek budaya dan religi inilah yang menjadi daya tarik dan keunggulan absolut Gunung Tidar sebagai tempat wisata religi yang banyak dikunjungi wisatawan maupun peziarah. Bahkan angka kunjungan wisata di Gunung Tidar relatif stabil meskipun sempat ditutup pada masa Pandemi.</p>		
Produk/Jasa yang dihasilkan	Infrastruktur dan Pengelolaan Kebun Raya Gunung Tidar		
Pasar Proyek	Asing dan Domestik	Target Tujuan Proyek	Wisatawan Luar Negeri dan Indonesia (Domestik)
Investor yang Disasar	PMA dan PMDN		
Skema Investasi	Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) atau <i>Public Private Partnership</i> (PPP)		
Insentif yang Dapat	Dukungan Pemerintah Daerah, Insentif Penanaman Modal		

Ditawarkan Pemda				
Finansial Proyek				
Nilai Investasi Proyek	± USD 1 Juta			
Kelayakan Keuangan	IRR (%)	50,47%	Payback Period	2 Tahun 5 bulan
	NPV	USD 3,4 Juta	ROI (%)	62,64%
Dokumentasi Pendukung (Foto, Denah, Blueprint)				
Link Google Drive				

REKAPITULASI RAB INVESTASI KAWASAN PARIWISATA KEBUN RAYA GUNUNG TIDAR

1. PEMBANGUNAN AREA I (FOOD COURT DAN TEMPAT PARKIR)	Rp	2.900.160.000,00	
2. PEMBANGUNAN AREA II (RUANG TERBUKA HIJAU, AKSES TANGGA, GARDU PANDANG)	Rp	5.077.601.280,00	
3. PEMBANGUNAN AREA III (JOGGING TRACK, CAFÉ, DAN SHELTER)	Rp	6.203.488.500,00	
	JUMLAH NETTO	Rp 14.181.249.780,00	
	PPN 11 %	Rp 1.559.937.475,80	
	JUMLAH BRUTO	Rp 15.741.187.255,80	/ \$1.049.412,48

I. PEMBANGUNAN AREA I (FOOD COURT DAN TEMPAT PARKIR)

NO.	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SATUAN	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A.	Pekerjaan Area Food Court				
	▶ Pekerjaan Persiapan	1,00	ls	Rp 7.200.000,00	Rp 7.200.000,00
	▶ Pekerjaan Bangunan Food Court 2 Lantai	198,00	m2	Rp 9.360.000,00	Rp 1.853.280.000,00
	▶ Pekerjaan Halaman	192,00	m2	Rp 1.440.000,00	Rp 276.480.000,00
	▶ Pekerjaan Ornamen Tulisan Gunung Tidar	1,00	unit	Rp 10.800.000,00	Rp 10.800.000,00
B.	Pekerjaan Area Parkir				
	▶ Pekerjaan Persiapan	1,00	ls	Rp 7.200.000,00	Rp 7.200.000,00
	▶ Pekerjaan Pengaspalan dan Marka Area Parkir	198,00	m2	Rp 3.600.000,00	Rp 712.800.000,00
	▶ Pekerjaan Ornamen Tombak	9,00	unit	Rp 3.600.000,00	Rp 32.400.000,00
Jumlah Total Pembangunan Area I					Rp 2.900.160.000,00

II. PEMBANGUNAN AREA II (RUANG TERBUKA HIJAU, AKSES TANGGA, GARDU PANDANG)

NO.	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SATUAN	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A.	Pekerjaan Area Ruang Terbuka Hijau				
	▶ Pekerjaan Persiapan	1,00	ls	Rp 7.200.000,00	Rp 7.200.000,00
	▶ Pekerjaan Bangunan Loket	25,76	m2	Rp 6.768.000,00	Rp 174.343.680,00
	▶ Pekerjaan Talud dan Jalan Lebar 3,5 m	65,00	m	Rp 5.040.000,00	Rp 327.600.000,00
	▶ Pekerjaan Shelter	1,00	m2	Rp 6.768.000,00	Rp 6.768.000,00
	▶ Pekerjaan Ornamen Tombak	4,00	unit	Rp 3.600.000,00	Rp 14.400.000,00
	▶ Pekerjaan Penerangan Jalan	8,00	unit	Rp 4.680.000,00	Rp 37.440.000,00
	▶ Pekerjaan Outbond Area	1,00	ls	Rp 1.224.000.000,00	Rp 1.224.000.000,00
B.	Pekerjaan Area Akses Tangga ke Gardu Pandang				
	▶ Pekerjaan Persiapan	1,00	ls	Rp 50.400.000,00	Rp 50.400.000,00
	▶ Pekerjaan Talud dan Jalan Lebar 1,5 m	80,00	m	Rp 5.040.000,00	Rp 403.200.000,00
	▶ Pekerjaan Ornamen Tombak	4,00	unit	Rp 4.320.000,00	Rp 17.280.000,00
	▶ Pekerjaan Ornamen Penerangan Jalan	28,00	unit	Rp 5.040.000,00	Rp 141.120.000,00
C.	Pekerjaan Area Gardu Pandang				
	▶ Pekerjaan Persiapan	1,00	ls	Rp 7.200.000,00	Rp 7.200.000,00
	▶ Pekerjaan Rehab Bangunan Eksisting + Biaya Langsir	411,52	m2	Rp 6.480.000,00	Rp 2.666.649.600,00
Jumlah Total Pembangunan Area II					Rp 5.077.601.280,00

III. PEMBANGUNAN AREA III (JOGGING TRACK, CAFÉ, DAN SHELTER)

NO.	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME	SATUAN	HARGA SATUAN	JUMLAH HARGA
A.	Pekerjaan Area Ruang Terbuka Hijau				
	▶ Pekerjaan Persiapan	1,00	ls	Rp 54.450.000,00	Rp 54.450.000,00
	▶ Pekerjaan Bangunan Loket	25,76	m2	Rp 6.050.000,00	Rp 155.848.000,00
	▶ Pekerjaan Talud, Jogging Track, dan Saluran Lebar 3 m	626,98	m2	Rp 4.537.500,00	Rp 2.844.921.750,00
	▶ Pekerjaan Shelter	144,00	m2	Rp 9.075.000,00	Rp 1.306.800.000,00
	▶ Pekerjaan Café	146,25	m2	Rp 9.075.000,00	Rp 1.327.218.750,00
	▶ Pekerjaan Ornamen Tombak	18,00	unit	Rp 3.630.000,00	Rp 65.340.000,00
	▶ Pekerjaan Penerangan Jalan	106,00	unit	Rp 4.235.000,00	Rp 448.910.000,00
Jumlah Total Pembangunan Area III					Rp 6.203.488.500,00

INPUT

Investasi Aktiva Tetap (CAPEX)	1.049.412
Modal Kerja (OPEX)	750.000
Umur Proyek	10

Imbal Hasil Obligasi Negara 10 tahun + 2%

Cost of Capital	8,12%
Nilai Sisa	200.000

Prediksi Laba (Pendapatan - Biaya)

Tahun Ke- 1	25.000
Tahun Ke- 2	540.000
Tahun Ke- 3	680.000
Tahun Ke- 4	764.000
Tahun Ke- 5	796.000
Tahun Ke- 6	882.000
Tahun Ke- 7	752.000
Tahun Ke- 8	746.000
Tahun Ke- 9	724.000
Tahun Ke- 10	665.000

Metode Garis Lurus

Investasi Aktiva Tetap (CAPEX)	1.049.412,48
Nilai Sisa	200000
Umur Proyek	10

Tabel Penyusutan Aktiva Tetap

Tahun	Penyusutan	Akumulasi	Nilai Buku
Tahun Ke-	0	0	1.049.412
Tahun Ke- 1	84.941	84.941	964.471
Tahun Ke- 2	84.941	169.882	879.530
Tahun Ke- 3	84.941	254.824	794.589
Tahun Ke- 4	84.941	339.765	709.647
Tahun Ke- 5	84.941	424.706	624.706
Tahun Ke- 6	84.941	509.647	539.765
Tahun Ke- 7	84.941	594.589	454.824
Tahun Ke- 8	84.941	679.530	369.882
Tahun Ke- 9	84.941	764.471	284.941
Tahun Ke- 10	84.941	849.412	200.000

METODE PAYBACK PERIOD

Investasi Aktiva Tetap (CAPEX)	1.049.412	Jatuh Tempo Pinjaman	5
Umur Proyek	10		
Cost of Capital	8,12%		

Tahun	Prediksi Laba (Pendapatan - Biaya)	Penyusutan	Cash Flow
Tahun Ke-	-	-	(1.049.412)
Tahun Ke- 1	25.000	84.941	109.941
Tahun Ke- 2	540.000	84.941	624.941
Tahun Ke- 3	680.000	84.941	764.941
Tahun Ke- 4	764.000	84.941	848.941
Tahun Ke- 5	796.000	84.941	880.941
Tahun Ke- 6	882.000	84.941	966.941
Tahun Ke- 7	752.000	84.941	836.941
Tahun Ke- 8	746.000	84.941	830.941
Tahun Ke- 9	724.000	84.941	808.941
Tahun Ke- 10	665.000	84.941	749.941

PERIODE PAYBACK	2 Tahun 5 Bulan	Tahun	3
KESIMPULAN	Investasi Layak	Bulan	7
		Pembulatan Bulan	7
		Investasi Layak	

INTERNAL RATE OF RETURN

Investasi Aktiva Tetap (CAPEX)	1.049.412	Jatuh Tempo Pinjaman	5
Umur Proyek	10		
Cost of Capital	8,12%		

Tahun	Prediksi Laba (Pendapatan - Biaya)	Penyusutan	Cash Flow
Tahun Ke-	-	-	(1.049.412)
Tahun Ke- 1	25.000	84.941	109.941
Tahun Ke- 2	540.000	84.941	624.941
Tahun Ke- 3	680.000	84.941	764.941
Tahun Ke- 4	764.000	84.941	848.941
Tahun Ke- 5	796.000	84.941	880.941
Tahun Ke- 6	882.000	84.941	966.941
Tahun Ke- 7	752.000	84.941	836.941
Tahun Ke- 8	746.000	84.941	830.941
Tahun Ke- 9	724.000	84.941	808.941
Tahun Ke- 10	665.000	84.941	749.941

Internal Rate of Return (IRR)	50,47%
KESIMPULAN	Investasi Layak

NETT PRESENT VALUE

Investasi Aktiva Tetap (CAPEX)	1.049.412	Jatuh Tempo Pinjaman	5
Umur Proyek	10		
Cost of Capital	8,12%		

Tahun	Prediksi Laba (Pendapatan - Biaya)	Penyusutan	Cash Flow
Tahun Ke-	-	-	(1.049.412)
Tahun Ke- 1	25.000	84.941	109.941
Tahun Ke- 2	540.000	84.941	624.941
Tahun Ke- 3	680.000	84.941	764.941
Tahun Ke- 4	764.000	84.941	848.941
Tahun Ke- 5	796.000	84.941	880.941
Tahun Ke- 6	882.000	84.941	966.941
Tahun Ke- 7	752.000	84.941	836.941
Tahun Ke- 8	746.000	84.941	830.941
Tahun Ke- 9	724.000	84.941	808.941
Tahun Ke- 10	665.000	84.941	749.941

Net Present Value (NPV)	\$3.411.531,12
KESIMPULAN	Investasi Layak

RETURN ON INVESTMENT

Investasi Aktiva Tetap (CAPEX)	1.049.412	Jatuh Tempo Pinjaman	5
Umur Proyek	10		
Cost of Capital	8,12%		

Tahun	Prediksi Laba (Pendapatan - Biaya)	Penyusutan	Cash Flow
Tahun Ke-	-	-	(1.049.412)
Tahun Ke- 1	25.000	84.941	109.941
Tahun Ke- 2	540.000	84.941	624.941
Tahun Ke- 3	680.000	84.941	764.941
Tahun Ke- 4	764.000	84.941	848.941
Tahun Ke- 5	796.000	84.941	880.941
Tahun Ke- 6	882.000	84.941	966.941
Tahun Ke- 7	752.000	84.941	836.941
Tahun Ke- 8	746.000	84.941	830.941
Tahun Ke- 9	724.000	84.941	808.941
Tahun Ke- 10	665.000	84.941	749.941

ROI	62,64%
KESIMPULAN	Investasi Layak