

LAPORAN

KAJIAN PROJEK INVESTASI KAWASAN EKONOMI TERPADU (ZONA ANEKA INDUSTRI, PERDAGANGAN, DAN PARIWISATA) DESA SIDOAGUNG GODEAN SLEMAN



Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu
(DPMPPPT) Kabupaten Sleman
Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta
2020



KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT, Tuhan yang Maha Esa atas terselesainya laporan kegiatan “Kajian Proyek Investasi Kawasan Ekonomi Terpadu (Zona Aneka Industri, Perdagangan, dan Pariwisata) Tahun 2020” ini. Kegiatan ini bertujuan untuk memetakan potensi-potensi ekonomi dan menganalisis kelayakan proyek investasi kawasan ekonomi terpadu di Desa Sidoagung Kecamatan Godean. Dalam laporan ini dipaparkan hasil analisis kelayakan ekonomi proyek tersebut dilihat dari aspek pasar, aspek teknis, aspek legal, dan aspek finansial

Pada kesempatan ini, ucapan terimakasih yang tidak terhingga secara tulus kami sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu terselesainya laporan ini terutama kepada:

1. Ibu Retno Susiati, S.H., M.M., Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman beserta staf yang telah memfasilitasi kegiatan kajian dan penyusunan laporan kegiatan.
2. Bapak Dr. Siswanto, M.Pd., Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta atas ijin yang diberikan untuk menyelesaikan kegiatan ini.
3. Bapak/Ibu perangkat Desa Sidoagung Kecamatan Godean dan anggota HIMKI selaku narasumber kegiatan kajian, atas informasi yang diberikan untuk kelancaran kegiatan ini.

Hanya Allah, SWT yang bisa memberikan pahala yang sepadan atas kebaikan yang telah kami terima.

Sepenuhnya kami menyadari bahwa laporan ini memiliki banyak kekurangan, kelemahan, dan keterbatasan. Oleh karenanya kritik dan saran untuk perbaikan sangat kami harapkan. Akhir kata mudah-mudahan laporan ini membawa kemanfaatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Yogyakarta, November 2020

Tim Pelaksana Kegiatan

Dr. Sugiharsono, M.Si.

Daru Wahyuni, M.Si.

Supriyanto, M.M.

Nita Kusumawardani, M.Si.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN SAMPUL	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	iii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Kajian	1
1.2. Tujuan dan Manfaat Kajian	4
1.2.1. Tujuan dilakukannya Kajian	4
1.2.2. Manfaat dilakukannya Kajian	4
1.3. Profil Wilayah Kabupaten Sleman.....	4
1.3.1. Aspek Geografi	5
1.3.2. Aspek Demografi	7
1.4. Karakteristik Wilayah Kabupaten Sleman	8
1.4.1. Aspek Sumber Daya Alam.....	8
1.4.2. Aspek Pusat-Pusat Pertumbuhan.....	10
1.4.3. Aspek Jalur Lalu Lintas Antardaerah.....	11
1.5. Penanaman Modal di Kabupaten Sleman	13
1.5.1. Perkembangan Nilai Penanaman Modal di Kabupaten Sleman	13
dan 4 Kota/Kabupaten di DIY	13
1.5.2. Perkembangan Nilai PMA dan PMDN di Kabupaten Sleman.....	16
1.6. Indikator Ekonomi Makro di Kabupaten Sleman.....	17
1.7. Profil Sektor Industri di Kabupaten Sleman	22
1.8. Peran Pemerintah Daerah untuk Mendorong Penanaman Modal di Kabupaten Sleman	24
BAB 2. LANDASAN TEORI	26
2.1. Konsep Investasi	26
2.1.1 Teori Investasi.....	26
2.1.2. Jenis-Jenis Investasi: PMDN dan PMA	27
2.2. Analisis Kelayakan Bisnis	29
2.3. Aspek Analisis Kelayakan Bisnis	29
2.3.1. Aspek Pasar dalam Analisis Kelayakan Bisnis.....	29
2.3.2. Aspek Teknis dalam Analisis Kelayakan Bisnis.....	31
2.3.3. Aspek Legal dalam Analisis Kelayakan Bisnis	32
2.3.4. Aspek Lingkungan dalam Analisis Kelayakan Bisnis	32
2.3.5. Aspek Finansial dalam Analisis Kelayakan Bisnis.....	33
BAB 3. RANCANGAN PROJEK INVESTASI	37
3.1. Profil Wilayah Kecamatan Godean.....	37
3.2. Konsep Kawasan Ekonomi Terpadu.....	38
3.2.1. Profil Umum Kawasan Industri	38

3.2.2. Profil Umum Zona Industri.....	40
3.2.3. Profil Umum Sentra Industri UMKM.....	41
3.3. Rancangan Proyek Investasi Kawasan Ekonomi Terpadu di Desa Sidoagung Godean Sleman	44
BAB 4. ANALISIS KELAYAKAN BISNIS DAN DAMPAK SOSIAL PROJEK INVESTASI	50
4.1. Analisis Kelayakan Bisnis Proyek Investasi Kawasan Ekonomi Terpadu di Desa Sidoagung Godean Sleman.....	50
4.1.1. Analisis Kelayakan Bisnis: Aspek Pasar	51
4.1.2. Analisis Kelayakan Bisnis: Aspek Teknis	54
4.1.3. Analisis Kelayakan Bisnis: Aspek Legal	57
4.1.4. Analisis Kelayakan Bisnis: Aspek Finansial	58
4.2. Dampak Sosial Proyek Investasi Investasi Kawasan Ekonomi Terpadu di Desa Sidoagung Godean Sleman	67
BAB 5. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	68
5.1. Kesimpulan	68
5.2. Rekomendasi	68
DAFTAR PUSTAKA.....	70
LAMPIRAN.....	72

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Kajian

Investasi telah menjadi bagian dari penyelenggaraan perekonomian baik di tingkat nasional maupun daerah. Investasi adalah penanaman aset atau dana yang dilakukan oleh investor untuk jangka waktu tertentu demi memperoleh imbal balik yang lebih besar di masa depan. Karena dalam sebuah kegiatan investasi akan tercipta efek pengganda (*multiplier effect*) yang besar bagi pembangunan ekonomi maka kegiatan investasi di semua sektor ekonomi, termasuk sektor industri pengolahan, perlu didukung seluas-luasnya.

Seperti terjadi pada tahun-tahun sebelumnya, sepanjang kuartal II tahun 2020 sektor industri pengolahan tetap memberikan kontribusi terbesar pada struktur Produk Domestik Bruto (PDB) nasional yaitu mencapai angka 19,87% dengan penyerapan tenaga kerja mencapai 14,72% dari total tenaga kerja nasional. Atas dasar data itulah maka investasi untuk membangun sektor industri pengolahan perlu lebih digencarkan agar nantinya bisa memacu pertumbuhan ekonomi. Salah satu cara untuk mendorong investasi sektor ini adalah dengan membangun kawasan industri. Menurut PP Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri, kawasan industri merupakan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan yang telah memiliki izin usaha kawasan industri. Ada banyak syarat untuk mengembangkan kawasan industri. Salah satunya adalah bahwa kawasan industri hanya bisa dibangun pada lahan dengan luas paling sedikit 50 (lima puluh) hektar dalam satu hamparan atau dalam hal kawasan industri diperuntukkan bagi Industri Kecil dan Industri Menengah (IKM) maka kawasan industri tersebut harus dibangun dengan luas lahan paling sedikit 5 (lima) hektar dalam satu hamparan.

Seperti halnya di tingkat nasional, pada tahun 2019 sektor industri pengolahan di Kabupaten Sleman juga memiliki kontribusi terbesar dalam pembentukan PDRB yaitu sebesar 12,65%. Laju PDRB Kabupaten Sleman dari sektor industri pengolahan

juga relatif terus menerus mengalami kenaikan sejak tahun 2015 – 2019 (kecuali pada tahun 2018 sempat mengalami penurunan) yang masing-masing mencapai 1,96%, 5,1%, 5,72%, 5,6% dan 6%. Jumlah unit usaha, tenaga kerja yang diserap, dan nilai investasi sektor industri di Kabupaten Sleman pun terus mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Dinas perindustrian setempat mencatat bahwa pada tahun 2018 terdapat 10.006 usaha industri dengan total penyerapan tenaga kerja sebanyak 68.746 orang. Dinas perindustrian Kabupaten Sleman juga mencatat bahwa nilai investasi di sektor ini pada tahun yang sama yaitu tahun 2018 mencapai Rp639.72 milyar (<https://perindag.slemankab.go.id/data-industri/>). Capaian ini menegaskan bahwa sektor industri di Kabupaten Sleman merupakan sektor yang potensial dan prospektif untuk terus ditumbuhkembangkan.

Merujuk bahwa salah satu upaya untuk mendorong investasi di sektor industri pengolahan adalah dengan membangun kawasan industri, maka hal serupa bisa diterapkan di Kabupaten Sleman. Namun berkaitan dengan persyaratan luas lahan untuk pembangunan kawasan industri seperti yang tercantum pada PP Nomor 142 Tahun 2015, menyebabkan kecil kemungkinan di Kabupaten Sleman dibangun kawasan industri karena luasan ketersediaan lahan yang memenuhi syarat sulit dipenuhi. Namun demikian di Kabupaten Sleman masih bisa dikembangkan sebuah kawasan ekonomi terpadu yang di dalamnya menampung kegiatan ekonomi tidak hanya berbentuk zona aneka industri, tetapi juga kegiatan di sektor perdagangan barang dan jasa, serta sektor pariwisata dalam satu area hamparan lahan. Pengembangan kawasan ekonomi terpadu dalam hal ini dimaksudkan untuk meningkatkan atau mendorong perkembangan kegiatan industri khususnya sub sektor aneka industri di wilayah Kabupaten Sleman dan kegiatan-kegiatan ekonomi lain yang mendukungnya.

Adanya zona aneka industri di kawasan ekonomi terpadu dengan segala fasilitas yang sudah disiapkan diharapkan dapat mendorong pembangunan dan pengendalian kegiatan industri. Dengan kemudahan yang sudah disiapkan maka akan sangat mungkin pihak pelaku industri dapat memperkecil ongkos investasi dan operasional usahanya. Selain itu dengan terkelompoknya pelaku sektor industri di satu

area juga akan dapat mempermudah upaya pengelolaan dan pengendalian dari sisi dampak pencemaran lingkungan.

Pengembangan kawasan ekonomi terpadu untuk memfasilitasi pengembangan zona aneka industri di suatu wilayah memiliki dampak positif. Selain zona aneka industri dengan seluruh kegiatan ekonomi pendukungnya diperlukan untuk menstimulus pertumbuhan sektor industri, pertumbuhan lapangan kerja, dan akhirnya pertumbuhan ekonomi, keberadaan zona aneka industri juga memberikan kemudahan bagi sektor industri dengan menyediakan ruang bagi pelaku usaha sektor industri yang beraneka ragam untuk memenuhi kebutuhan atau permintaan pasar. Pengembangan kawasan ekonomi terpadu yang terpantau juga membuka upaya pembangunan kawasan yang berwawasan lingkungan yang mampu meningkatkan keseimbangan penggunaan lahan secara ekonomis.

Seperti telah dikemukakan sebelumnya, sektor industri di Kabupaten Sleman merupakan sektor yang potensial dan prospektif untuk terus ditumbuhkembangkan. Untuk itu pengembangan kawasan ekonomi terpadu yang di dalamnya mengakomodasi zona aneka industri di wilayah Kabupaten Sleman merupakan stimulus yang bisa menggerakkan kegiatan investasi di Kabupaten Sleman. Terlebih dengan dibangunnya bandara Yogyakarta Internasional Airport dan jalan tol yang melewati Yogyakarta khususnya melewati Sleman, maka agar kedua fasilitas publik tersebut bisa dimanfaatkan secara optimal oleh warga Sleman, stimulus ekonomi berujud pengembangan kawasan ekonomi terpadu di Kabupaten Sleman menjadi suatu hal yang strategis. Dengan cara ini maka warga Sleman akan bisa menjadi pelaku-pelaku ekonomi yang produktif dan bukan sekadar sebagai “penonton” atas menggeliatnya kegiatan ekonomi berkat keberadaan YIA dan jalan tol tersebut. Mengingat strategisnya proyek pengembangan kawasan ekonomi terpadu untuk menampung kegiatan ekonomi zona aneka industri di wilayah Kabupaten Sleman, kegiatan perdagangan barang dan jasa, serta mendorong sektor pariwisata, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPT), merasa perlu untuk melakukan kegiatan kajian ekonomi

pengembangan kawasan ekonomi terpadu yang berlokasi di Desa Sidoagung, Godean, Sleman.

1.2. Tujuan dan Manfaat Kajian

1.2.1. Tujuan dilakukannya Kajian

Kajian mengenai analisis ekonomi pengembangan kawasan ekonomi terpadu di Desa Sidoagung, Godean, Sleman bertujuan untuk:

- a. Mengetahui potensi-potensi bidang usaha di sektor industri aneka, sektor perdagangan barang dan jasa, dan sektor pariwisata di Kabupaten Sleman.
- b. Menghasilkan analisis ekonomi mengenai pengembangan kawasan ekonomi terpadu berupa zona aneka industri, pusat perdagangan barang dan jasa, serta unit usaha sektor pariwisata di Desa Sidoagung, Godean, Sleman.

1.2.2. Manfaat dilakukannya Kajian

Kajian mengenai analisis ekonomi pengembangan zona aneka industri di Desa Sidoagung, Godean, diharapkan menghasilkan manfaat bagi berbagai pihak yaitu:

- a. Bagi calon investor
Hasil kajian dapat menjadi bahan pertimbangan bagi calon investor di zona aneka industri dan penyewa *property* di kawasan ekonomi terpadu yang dikembangkan untuk membuat keputusan dalam rangka menanamkan modalnya pada proyek ini.
- b. Bagi Pemerintah daerah
Hasil kajian dapat menjadi bahan pertimbangan untuk mengambil berbagai kebijakan yang berkaitan dengan pengembangan kawasan ekonomi terpadu.
- c. Bagi masyarakat sekitar
Hasil kajian dapat menjadi bahan acuan untuk menyelaraskan kegiatan ekonomi yang bisa dilakukan seiring dengan pengembangan kawasan ekonomi terpadu.

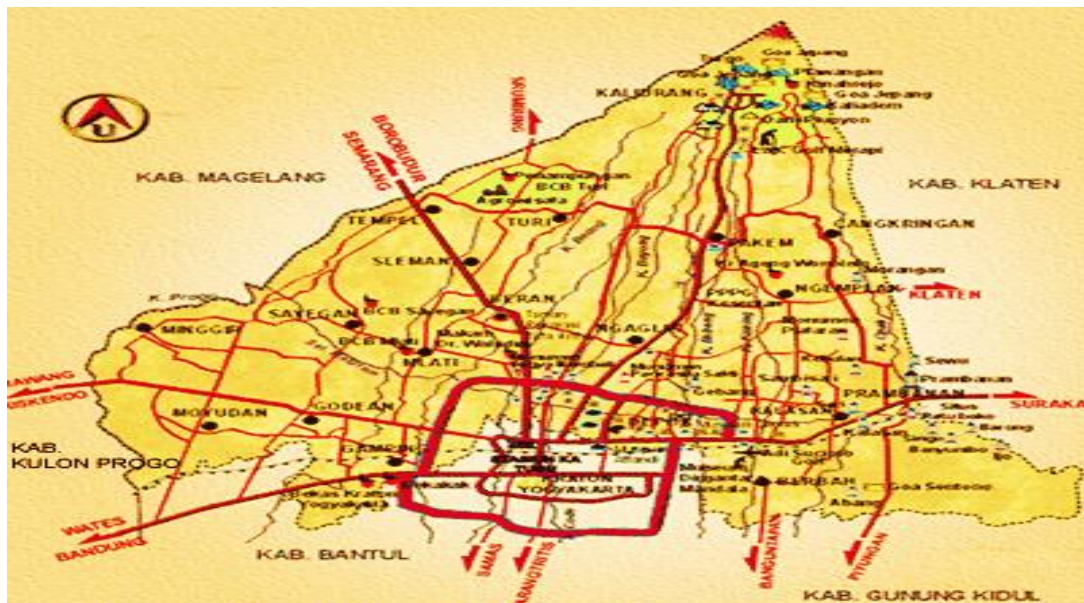
1.3. Profil Wilayah Kabupaten Sleman

Profil wilayah suatu daerah menggambarkan keadaan suatu daerah dilihat dari aspek geografi dan demografinya. Bagi investor, profil sebuah wilayah bisa menjadi

dasar pertimbangan manakala akan menanamkan modalnya di wilayah tersebut. Berikut ini akan dipaparkan profil wilayah Kabupaten Sleman.

1.3.1. Aspek Geografi

Kabupaten Sleman terletak di antara $110^{\circ} 33' 00''$ dan $110^{\circ} 13' 00''$ Bujur Timur serta $7^{\circ} 34' 51''$ dan $7^{\circ} 47' 30''$ Lintang Selatan. Luas wilayahnya mencapai 57.482 ha. Jarak wilayah Kabupaten Sleman dari bagian utara hingga selatan terbentang sejauh 32 km, sedangkan dari bagian timur hingga barat sejauh 35 km. Batas wilayah Kabupaten Sleman sebelah utara adalah Kabupaten Boyolali Propinsi Jawa Tengah, sebelah timur Kabupaten Klaten Propinsi Jawa Tengah, sebelah barat Kabupaten Kulon Progo Propinsi DIY dan Kabupaten Magelang Propinsi Jawa Tengah dan sebelah selatan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunung Kidul Propinsi DIY (<http://www.slemankab.go.id>). Peta wilayah Kabupaten Sleman dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 1.1. Peta Wilayah Kabupaten Sleman

Secara administratif Kabupaten Sleman terdiri atas 17 wilayah kecamatan, 86 desa, dan 1.212 padukuhan. Ketujuh belas kecamatan tersebut adalah Kecamatan Berbah, Cangkringan, Depok, Gamping, Godean, Kalasan, Minggir, Mlati, Moyudan, Ngaglik, Ngemplak, Pakem, Prambanan, Seyegan, Sleman, Tempel, dan Turi. Wilayah

selatan Kabupaten Sleman merupakan dataran rendah yang subur sedangkan di bagian utara sebagian besar merupakan tanah kering berupa ladang dan pekarangan serta memiliki permukaan yang agak miring ke selatan dengan batas paling utara adalah Gunung Merapi. Di lereng selatan Gunung Merapi terdapat dua buah bukit yaitu Bukit Turgo dan Bukit Plawangan yang merupakan bagian dari Kawasan Wisata Kaliurang. Beberapa sungai yang mengalir melalui Kabupaten Sleman menuju Pantai Selatan antara lain Sungai Progo, Krasak, Sempor, Kuning, Boyong, Winongo, Gendol dan Opak (BPS Kabupaten Sleman. 2019)

Topografi dapat dibedakan atas dasar ketinggian tempat dan kemiringan lahan (lereng). Ketinggian wilayah Kabupaten Sleman berkisar antara < 100 sd > 1000 m dari permukaan laut. Ketinggian tanahnya dapat dibagi menjadi empat kelas yaitu ketinggian < 100 m, $100 - 499$ m, $500 - 999$ m dan > 1000 m dari permukaan laut. Ketinggian < 100 m dari permukaan laut seluas 6.203 ha atau 10,79 % dari luas wilayah terdapat di Kecamatan Moyudan, Minggir, Godean, Prambanan, Gamping dan Berbah. Ketinggian $> 100 - 499$ m dari permukaan laut seluas 43.246 ha atau 75,32 % dari luas wilayah, terdapat di 17 Kecamatan. Ketinggian $> 500 - 999$ m dari permukaan laut meliputi luas 6.538 ha atau 11,38 % dari luas wilayah, terdapat di Kecamatan Tempel, Turi, Pakem dan Cangkringan. Ketinggian > 1000 m dari permukaan laut seluas 1.495 ha atau 2,60 % dari luas wilayah terdapat di Kecamatan Turi, Pakem, dan Cangkringan. Sementara itu, dilihat dari kemiringan tanahnya, di daerah selatan relatif datar (kecuali daerah perbukitan di bagian tenggara Kecamatan Prambanan dan sebagian di Kecamatan Gamping), semakin ke utara relatif miring, dan di bagian utara sekitar lereng Merapi relatif terjal dengan kekayaan alam kurang lebih 100 buah sumber mata air. Hampir setengah dari luas wilayah Kabupaten Sleman merupakan tanah pertanian yang subur dengan didukung irigasi teknis di bagian barat dan selatan. (<http://www.bpkp.go.id/diy>).

Berdasarkan aspek geografis seperti gambaran di atas, maka dapat dikatakan bahwa wilayah Kabupaten Sleman sesuai untuk dikembangkannya proyek investasi di semua bidang produksi baik bidang produksi ekstraktif, pertanian, industri manufaktur, perdagangan maupun jasa. Sektor usaha yang bisa dikembangkan antara lain

penambangan pasir Gunung Merapi, pertanian dan perkebunan, industri pengolahan, aneka kerajinan, perdagangan besar/kecil, jasa sektor pariwisata dan lain sebagainya.

1.3.2. Aspek Demografi

Aspek demografi meliputi jumlah, struktur, dan distribusi penduduk, serta bagaimana jumlah penduduk berubah setiap waktu akibat kelahiran, kematian, dan migrasi. Dalam kajian ini, aspek demografi Kabupaten Sleman dibatasi pada jumlah dan struktur penduduknya.

Jumlah penduduk Kabupaten Sleman pada tahun 2018 sebesar 1.206.714 jiwa, terdiri atas 608.968 laki-laki dan 597.746 perempuan. Dengan luas wilayah 574,82 km², maka kepadatan penduduk Kabupaten Sleman mencapai 2.099 jiwa per km². Beberapa kecamatan yang relatif padat penduduknya adalah Depok dengan 5.359 jiwa per km², Mlati dengan 4.049 jiwa per km² serta Gamping dan Ngaglik dengan masing-masing 3.771 jiwa dan 3.194 jiwa per km². Berikut adalah tabel yang menggambarkan jumlah penduduk Kabupaten Sleman menurut kelompok umur dan jenis kelamin tahun 2018.

Tabel 1.1.
Jumlah Penduduk menurut Golongan Umur dan Jenis Kelamin
di Kabupaten Sleman 2018

Golongan Umur	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
0 – 4	46.679	44.195	90.874
5 - 9	45.912	43.324	89.236
10 – 14	41.731	38.875	80.606
15 – 19	47.376	45.089	92.465
20 – 24	64.054	56.594	120.648
25 – 29	59.041	54.007	113.048
30 – 34	50.686	48.461	99.147
35 – 39	44.861	43.954	88.815
40 – 44	40.828	40.646	81.474
45 – 49	37.514	38.728	76.242
50 – 54	34.822	37.043	71.865
55 – 59	29.729	32.269	61.998
60 – 64	23.794	24.313	48.107
65 – 69	16.621	17.047	33.668
70 +	25.320	33.201	58.521
Kabupaten Sleman	608.968	597.746	1.206.714

Sumber : BPS Kabupaten Sleman

Dari tabel 1.1. di atas dapat dilihat bahwa lebih dari 75% penduduk di Kabupaten Sleman berada pada usia angkatan kerja. Artinya bagi para investor yang ingin membuka usaha di Sleman maka mereka akan dapat dengan mudah memperoleh tenaga kerja yang berasal dari penduduk di sekitar area usahanya. Terlebih dengan upah minimum kota/kabupaten (UMK) Kabupaten Sleman sebesar Rp1.864.000,00 untuk tahun 2020 (<https://bisnis.tempo.co/ump-yogya-tahun-2020>) yang lebih rendah dibanding UMK Kota Yogyakarta dan banyak kota dan kabupaten di Jawa Tengah (<https://tirto.id/daftar-umk-2020-jawa-timur-jawa-tengah-banten-diy-dki-jakarta>) tentu akan menjadi daya tarik tersendiri bagi para investor untuk menanamkan modal di Kabupaten Sleman.

1.4. Karakteristik Wilayah Kabupaten Sleman

Bagi investor, karakteristik wilayah suatu daerah juga menjadi pertimbangan lain untuk menanamkan modalnya. Dengan mengetahui karakteristik wilayah sebuah daerah investor dapat memutuskan jenis usaha serta langkah dan strategi yang akan diambil agar investasi yang dilakukan berjalan sesuai rencana. Karakteristik utama Kabupaten Sleman dibagi berdasarkan tiga aspek yaitu sumber daya alam, pusat-pusat pertumbuhan, dan jalur lintas antar daerah (<http://www.slemankab.go.id/profil-kabupaten-sleman/geografi/karakteristik-wilayah>).

1.4.1. Aspek Sumber Daya Alam

Berdasarkan karakteristik sumberdaya yang ada, wilayah Kabupaten Sleman terbagi menjadi 4 wilayah, yaitu:

- a. Kawasan Lereng Gunung Merapi, dimulai dari jalan yang menghubungkan kota Tempel, Turi, Pakem dan Cangkringan (*ringbelt*) sampai dengan puncak Gunung Merapi. Wilayah ini merupakan sumber daya air dan ekowisata yang berorientasi pada kegiatan Gunung Merapi dan ekosistemnya.



Gb.1.2.a. Pesona Merapi dari Cangkringan



Gb.1.2.b. Grojogan Watu Purbo Tempel

- b. Kawasan Timur yang meliputi Kecamatan Prambanan, Kecamatan Kalasan dan Kecamatan Berbah. Wilayah ini merupakan tempat peninggalan purbakala (candi) yang merupakan pusat wisata budaya dan daerah lahan kering serta sumber bahan batu putih.



Gb.1.2.c. Candi Sambisari Kalasan



Gb.1.2.d. Tebing Breksi Prambanan

- c. Wilayah Tengah yaitu wilayah aglomerasi kota Yogyakarta yang meliputi Kecamatan Mlati, Sleman, Ngaglik, Ngemplak, Depok dan Gamping. Wilayah ini merupakan pusat pendidikan, perdagangan dan jasa.



Gb.1.2.e. Universitas Negeri Yogyakarta



Gb.1.2.f. Sleman City Hall

- d. Wilayah Barat meliputi Kecamatan Godean, Minggir, Seyegan dan Moyudan merupakan daerah pertanian lahan basah yang tersedia cukup air dan sumber bahan baku untuk berbagai kegiatan industri seperti kerajinan mendong, bambu, serta gerabah. Selain itu wilayah ini memiliki potensi wisata yang sangat layak dikembangkan yang meliputi wisata alam, budaya, kuliner, pertanian dan peternakan. Seluruh potensi ini akan bisa menjadi destinasi wisata yang menarik untuk dikunjungi wisatawan.



Gb.1.2.g. Lahan Mina Padi Seyegan



Gb.1.2.h. Industri Kerajinan Bambu Minggir

1.4.2. Aspek Pusat-Pusat Pertumbuhan

Berdasarkan aspek pusat-pusat pertumbuhan, wilayah Kabupaten Sleman merupakan wilayah hulu kota Yogyakarta. Berdasar letak kota dan mobilitas kegiatan masyarakatnya, fungsi kota dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Wilayah Aglomerasi (perkembangan kota dalam kawasan tertentu).

Karena perkembangan kota Yogyakarta, maka kota-kota yang berbatasan dengan kota Yogyakarta yaitu Kecamatan Depok, Gamping serta sebagian wilayah Kecamatan Ngaglik dan Mlati berperan sebagai wilayah aglomerasi kota Yogyakarta.



Gb.1.3.a. Ambarukmo Plaza Depok



Gb.1.3.b. Pasar Buah Gamping

- b. Wilayah Sub Urban (wilayah perbatasan antar desa dan kota).

Kota Kecamatan Godean, Sleman, dan Ngaglik terletak agak jauh dari kota Yogyakarta dan berkembang menjadi tujuan/arrah kegiatan masyarakat di wilayah kecamatan sekitarnya, sehingga menjadi pusat pertumbuhan dan merupakan wilayah sub urban.



Gb.1.3.c. Industri Belut Godean



Gb.1.3.d. Desa Wisata Tanjung Ngaglik

- c. Wilayah Fungsi Khusus/Wilayah Penyangga (*Buffer Zone*).

Kota Kecamatan Tempel, Pakem dan Prambanan merupakan kota pusat pertumbuhan bagi wilayah sekitarnya dan merupakan pendukung dan batas perkembangan kota ditinjau dari Kota Yogyakarta.



Gb.1.3.e. Kebun Salak Tempel



Gb.1.3.f. Seni Budaya Candibinangun Pakem

1.4.3. Aspek Jalur Lalu Lintas Antardaerah

Berdasar jalur lintas antardaerah, kondisi wilayah Kabupaten Sleman dilewati jalur jalan negara sebagai jalur ekonomi yang menghubungkan Sleman dengan kota-kota pelabuhan (Semarang, Surabaya, Jakarta). Jalur ini melewati wilayah Kecamatan Prambanan, Kalasan, Depok, Mlati, dan Gamping. Selain itu, wilayah Kecamatan

Depok, Mlati dan Gamping juga dilalui jalan lingkar (*ring road*) yang merupakan jalan arteri primer di DIY. Kecamatan di wilayah ini merupakan wilayah kecamatan yang cepat berkembang sehingga di sana terjadi pergeseran bidang produksi yaitu dari pertanian menjadi industri manufaktur, perdagangan, dan jasa.



Gb.1.4.a. Ring Road Utara "Kentungan"



Gb.1.4.b. Terminal Jombor Mlati

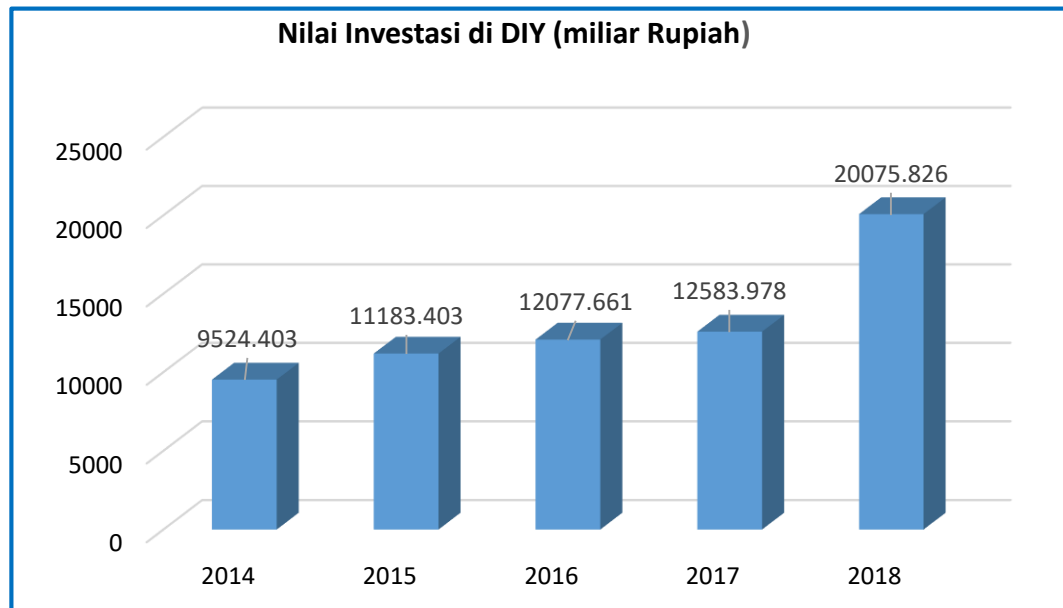
Mendasarkan pada deskripsi tiga karakteristik wilayah Kabupaten Sleman seperti tersebut di atas, menjadikan Kabupaten Sleman sangat layak menjadi wilayah strategis untuk kegiatan investasi di berbagai bidang produksi. Kekayaan alam berupa kesuburan tanah, sumber air yang melimpah, keindahan alam, dan ketersediaan bahan baku untuk aneka industri serta seni dan budaya yang masih dijaga kelestariaannya membuat Kabupaten Sleman menjadi wilayah yang sesuai untuk proyek investasi di sektor pertanian termasuk agrowisata, di sektor industri pengolahan dan perdagangan termasuk sentra industri UMKM, dan di sektor pariwisata serta pendukungnya seperti desa wisata, hotel/penginapan, toko cinderamata dan oleh-oleh khas Sleman, transportasi, dan bisnis kuliner. Sementara itu sebagai wilayah hulu Kota Yogyakarta, membuat Kabupaten Sleman berkembang menjadi selain pusat kegiatan bisnis juga pusat pendidikan dengan banyaknya sekolah dan perguruan tinggi yang berada di Kabupaten Sleman. Ratusan ribu mahasiswa (dan pelajar) di seputar Yogyakarta merupakan pasar potensial bagi berbagai proyek investasi seperti area perbelanjaan (*mall*), pusat hiburan dan olahraga, bisnis kursus dan bimbingan belajar, bisnis *fotocopy* dan toko alat tulis, warung makan, dan berbagai layanan jasa seperti sewa kamar kost, *laundry*, dan salon kecantikan. Lebih dari itu, dengan adanya jalan lingkar (*ring road*) sebagai jalur arteri di Yogyakarta, jalan negara yang merupakan jalur

ekonomi penghubung Sleman dengan beberapa kota besar seperti Semarang, Jakarta, dan Surabaya yang melewati wilayah Kabupaten Sleman, keberadaan Bandara Adisutjipto, dan relatif dekatnya wilayah Kabupaten Sleman dengan bandara baru Yogyakarta Internasional Airport (YIA) semakin menguatkan kepercayaan bahwa Kabupaten Sleman merupakan salah satu wilayah strategis bagi investor untuk menanamkan modalnya pada berbagai sektor.

1.5. Penanaman Modal di Kabupaten Sleman

1.5.1. Perkembangan Nilai Penanaman Modal di Kabupaten Sleman dan 4 Kota/Kabupaten di DIY

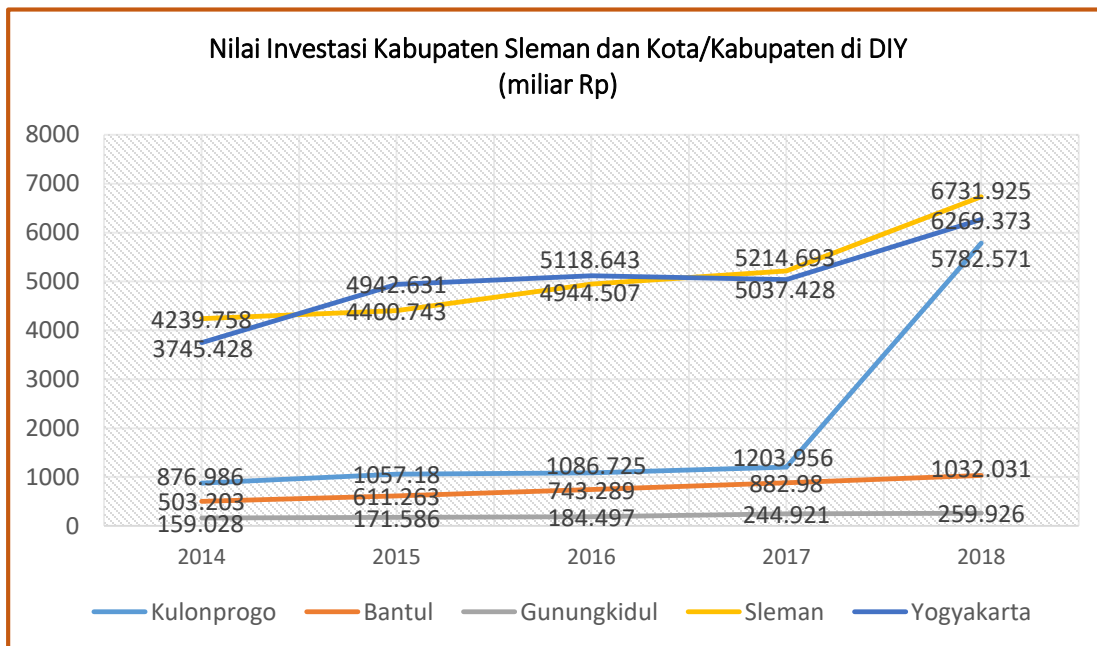
Seperti telah diulas pada bagian awal kajian ini, penanaman modal (investasi) bagi suatu daerah sangatlah penting karena dapat mendorong pertumbuhan dan pembangunan ekonomi daerah. Besarnya investasi juga menggambarkan kepercayaan investor terhadap iklim investasi yang kondusif di daerah yang bersangkutan. Nilai investasi di Propinsi DIY pada 5 tahun terakhir terus mengalami peningkatan, seperti yang ditunjukkan pada gambar 1.5. berikut ini.



Sumber: BKPM DIY, diolah

Gambar 1.5. Perkembangan Nilai Penanaman Modal di DIY

Berdasarkan gambar di atas, nampak bahwa nilai investasi di Propinsi DIY dari tahun 2014-2018 terus menerus mengalami kenaikan. Pada tahun 2014-2017 nilai kenaikan investasi tidak terlalu tajam yaitu rata-rata sebesar 9,78% saja, tetapi dari tahun 2017-2018 terjadi kenaikan yang cukup signifikan yaitu sebesar 59,5%. Kenaikan tajam nilai investasi DIY terutama disumbang oleh Kabupaten Kulonprogo seperti yang tampak pada gambar 1.6. berikut ini.



Sumber: BKPM DIY, diolah

Gambar 1.6. Perkembangan Nilai Investasi Kabupaten Sleman dan Kota/Kabupaten di DIY

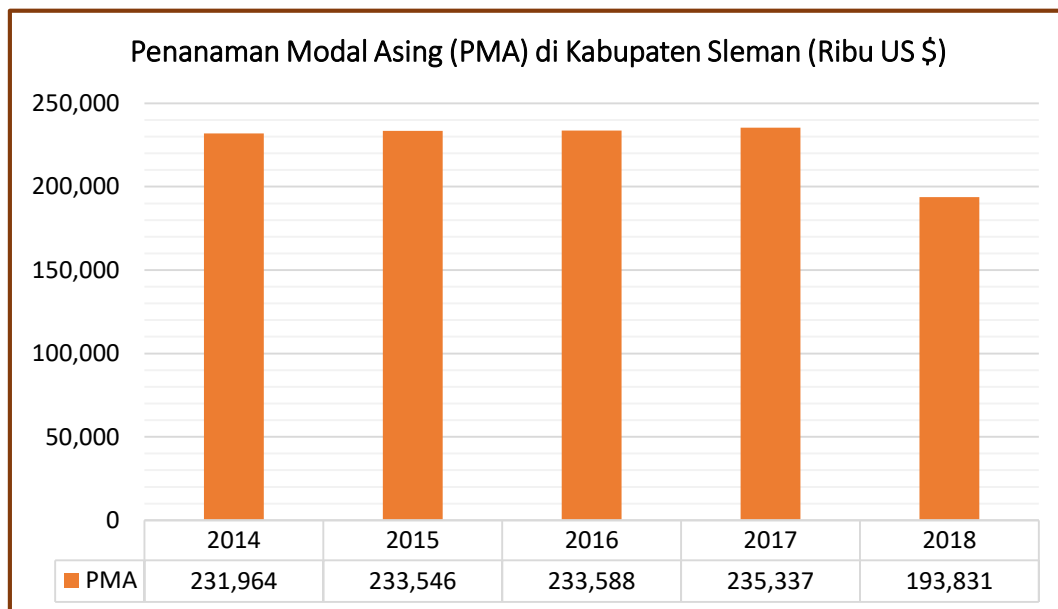
Nilai investasi di 5 kabupaten/kota di Provinsi DIY dari tahun 2014 – 2018 menunjukkan adanya peningkatan. Pada kurun waktu tersebut dua peringkat tertinggi nilai investasi ditempati oleh Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman. Pada tahun 2014 nilai investasi Kabupaten Sleman melebihi Kota Yogyakarta sedangkan pada dua tahun berikutnya terjadi hal sebaliknya dan selanjutnya pada dua tahun terakhir yaitu tahun 2017 dan 2018 kembali nilai investasi Kabupaten Sleman melebihi Kota Yogyakarta. Dari gambar 1.6. di atas juga dapat dilihat bahwa investasi di Kabupaten Kulon Progo pada tahun 2017 mengalami peningkatan yang cukup tinggi dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Keberadaan YIA di wilayah Kabupaten Kulonprogo diyakini

menjadi salah satu pemicu peningkatan drastis nilai investasi di kabupaten itu (<https://bisnis.tempo.co/read/1238943/bandara-yia-kerek-laju-investasi-yogyakarta>).

Dengan demikian, berdasarkan data bahwa Sleman selalu berada di dua terbesar nilai investasi di DIY dan bahkan di peringkat pertama pada dua tahun terakhir merupakan cerminan bahwa Kabupaten Sleman menyimpan potensi-potensi ekonomi yang siap untuk digali dan dikembangkan lebih lanjut dalam proyek-proyek investasi yang menguntungkan.

1.5.2. Perkembangan Nilai PMA dan PMDN di Kabupaten Sleman

Nilai investasi Kabupaten Sleman terus mengalami peningkatan dalam 5 tahun terakhir. Sumber investasi di Kabupaten Sleman terpilah dalam Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN). Perkembangan nilai PMA Kabupaten Sleman Tahun 2014 – 2018 dapat dilihat pada gambar 1.7. berikut ini.



Sumber: BPS Kabupaten Sleman, diolah

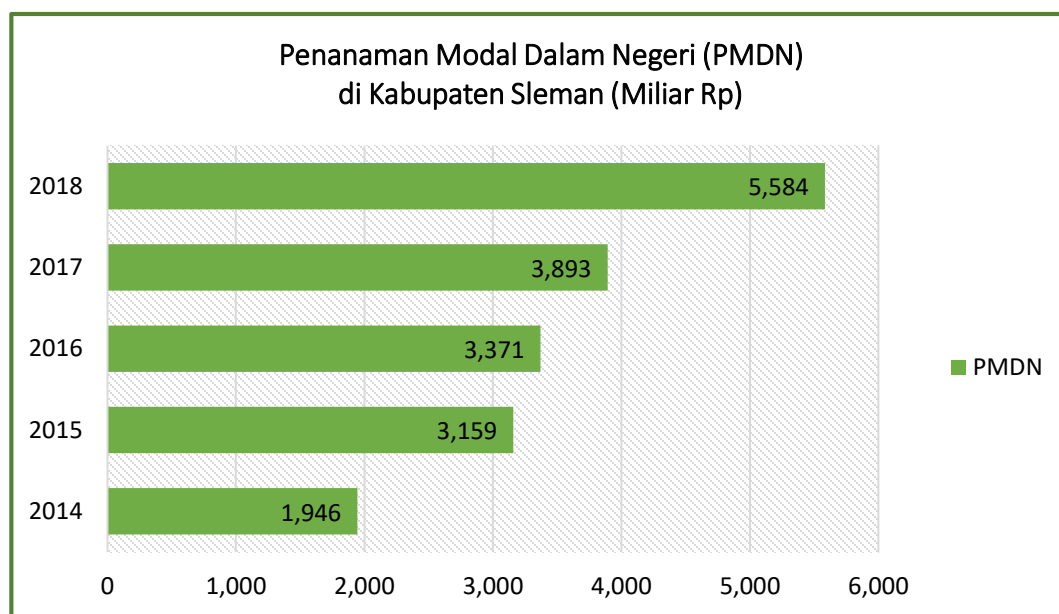
Gambar 1.7. Penanaman Modal Asing (PMA) di Kabupaten Sleman

Pada tahun 2013-2014 nilai PMA di Kabupaten Sleman mengalami kenaikan yang cukup tinggi yaitu sebesar 12,17%. Kenaikan ini disebabkan karena adanya perubahan status perusahaan menjadi PMA. Pada tahun 2014-2017 nilai PMA di

Kabupaten Sleman cenderung mengalami kenaikan rata-rata sebesar 1,45%, sedangkan pada kurun waktu 2017-2018 investasi PMA menurun cukup signifikan sebesar 17,64%. Penurunan ini terjadi karena terdapat beberapa perusahaan PMA yang pindah status, pindah lokasi, dan tidak beroperasi lagi di Kabupaten Sleman (<https://ekbis.harianjogja.com-perusahaan-asing-di-sleman-pilih-pindah-atau-ganti-status>).

Pada tahun 2018 tercatat nilai PMA di Kabupaten Sleman sebesar US\$ 193.831 ribu.

Sementara itu perkembangan nilai PMDN Kabupaten Sleman Tahun 2014 – 2018 dapat dilihat pada gambar 1.8. berikut ini.



Sumber: BPS Kabupaten Sleman, diolah

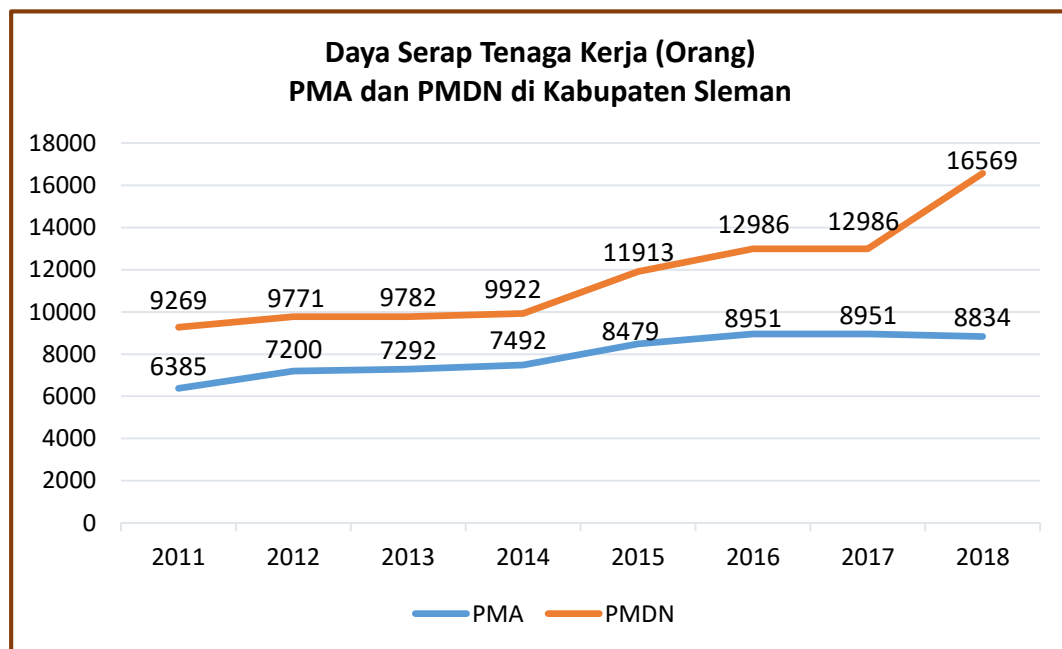
Gambar 1.8. Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) di Kabupaten Sleman

Investasi dalam negeri (PMDN) di Kabupaten Sleman dari tahun ke tahun mengalami peningkatan yang cukup signifikan. Kenaikan investasi terbesar terjadi 2014-2015 yaitu sebesar 62,33%. Sementara itu pada tahun 2016-2017 terjadi kenaikan sebesar 15,5% dan pada tahun 2017-2018 sebesar 43,4%. Pada tahun 2018 tercatat nilai PMDN di Kabupaten Sleman mencapai Rp5.584,00 miliar. Kenaikan nilai investasi di Kabupaten Sleman baik yang berbentuk PMDN maupun PMA pada akhirnya akan mampu berkontribusi pada proses pembangunan ekonomi Kabupaten Sleman.

1.6. Indikator Ekonomi Makro di Kabupaten Sleman

Kegiatan investasi di sebuah daerah biasanya akan disertai *multiplier effect* yang besar bagi pembangunan ekonomi. Efek pengganda tersebut bisa dilihat dari perkembangan nilai berbagai indikator ekonomi makro daerah. Pada bagian ini beberapa indikator ekonomi makro yang akan diulas adalah perkembangan daya serap tenaga kerja dalam PMA dan PMDN yang terealisasi, nilai Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), dan pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Sleman

Perkembangan daya serap tenaga kerja dari realisasi PMA dan PMDN di Kabupaten Sleman dapat dilihat pada gambar 1.9. berikut ini.



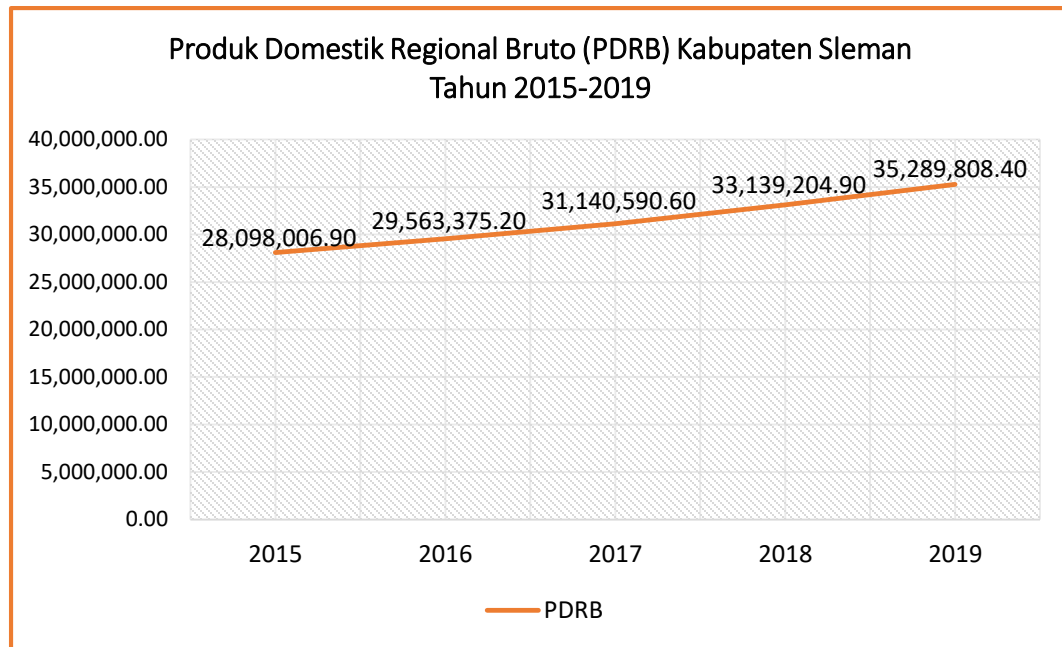
Sumber: BPS Kabupaten Sleman, diolah

Gambar 1.9. Daya Serap Tenaga Kerja pada PMA dan PMDN di Kabupaten Sleman

Penyerapan tenaga kerja pada PMA dan PMDN di Kabupaten Sleman mengalami peningkatan meskipun tidak sangat signifikan, bahkan penyerapan tenaga kerja pada PMA bisa dikatakan stagnan dan lebih kecil dibanding PMDN. Pada periode tahun 2011-2014 meskipun secara absolut penyerapan tenaga kerja pada PMA lebih kecil dibanding PMDN namun pertumbuhannya lebih besar yaitu rata-rata sebesar 17%

dibanding pada PMDN yang hanya 7,04%. Sebaliknya pada periode tahun 2015-2018 kenaikan penyerapan tenaga kerja pada PMA rata-rata hanya 4,18%, sedangkan untuk PMDN cukup signifikan yaitu rata-rata sebesar 39,08%.

Indikator ekonomi makro daerah yang lain adalah nilai PDRB. Perkembangan nilai PDRB Kabupaten Sleman pada periode 2015-2019 dapat dilihat pada gambar 1.10. berikut.



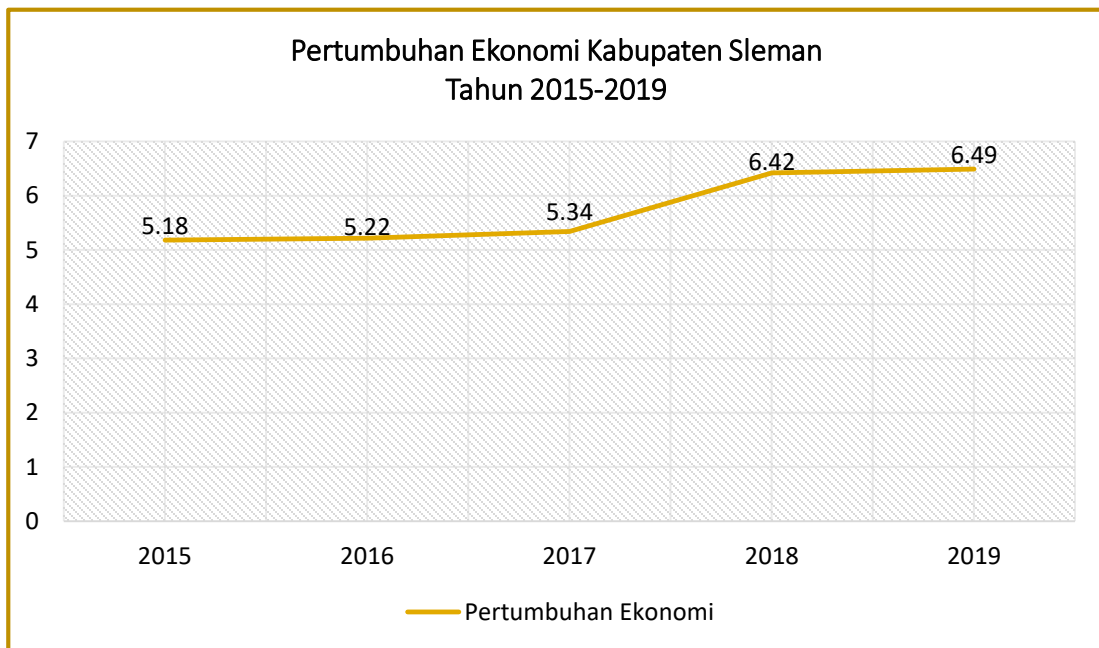
Sumber: BPS Kabupaten Sleman, diolah

Gambar 1.10. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Sleman

Berdasarkan gambar 1.7. di atas dapat dilihat bahwa nilai PDRB Kabupaten Sleman pada periode tahun 2015 – 2019 selalu meningkat dengan laju pertumbuhan mencapai rata-rata 5,53% per tahun. Peningkatan nilai PDRB ini sejalan dengan peningkatan nilai investasi di Kabupaten Sleman yang juga terus mengalami peningkatan pada periode yang sama.

Pertumbuhan nilai PDRB biasanya dijadikan sebagai indikator pertumbuhan ekonomi di suatu daerah. Selama kurun waktu tahun 2015–2019 pertumbuhan ekonomi terendah di Kabupaten Sleman terjadi pada tahun 2015 dan tertinggi terjadi pada tahun

2018. Namun pada dasarnya pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Sleman relatif tinggi dan stabil. Kestabilan pertumbuhan ekonomi semacam itu mencerminkan juga adanya kestabilan kondisi ekonomi daerah. Kestabilan situasi ekonomi (juga situasi sosial dan politik) diperlukan investor dan pelaku dunia usaha sebagai jaminan adanya kepastian usaha dalam kegiatan bisnis (*business certainty*). Secara lengkap pertumbuhan ekonomi Kabupaten Sleman periode tahun 2015 – 2019 dapat dilihat pada gambar 1.11. berikut ini.



Sumber: BPS Kabupaten Sleman, diolah

Gambar 1.11. Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Sleman

Nilai PDRB Kabupaten Sleman dapat dipilah menurut kelompok lapangan usaha. Dengan melihat nilai PDRB berdasar pengelompokan tersebut maka akan bisa digunakan sebagai prediksi (meskipun bukan satu-satunya bahan untuk ketepatan prediksi) kelompok lapangan usaha yang lebih banyak dijadikan sebagai sasaran investasi di Kabupaten Sleman. Pada tabel 1.2. berikut akan dipaparkan nilai PDRB Kabupaten Sleman atas dasar harga konstan tahun 2010 menurut kelompok lapangan usaha pada dua tahun terakhir.

Tabel 1.2. PDRB Kabupaten Sleman Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha (Juta Rupiah)

Kategori PDRB Non Migas	PDRB Atas Dasar Harga Konstan 2010 (Juta Rupiah)	
	2018	2019
A.Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	2.071.604,20	2.105.980,90
B.Pertambangan dan Penggalan	126.231,20	133.527,60
C.Industri Pengolahan	4.203.118,30	4.455.255,00
D.Pengadaan Listrik dan Gas	42.353,10	44.822,40
E.Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	14.887,20	16.075,00
F.Konstruksi	3.936.807,40	4.430.767,70
G.Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	2.517.080,00	2.649.325,50
H.Transportasi dan Pergudangan	2.171.673,70	2.136.569,20
I.Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	3.275.256,30	3.573.630,60
J.Informasi dan Komunikasi	3.560.299,50	3.841.352,60
K.Jasa Keuangan dan Asuransi	977.150,90	1.061.895,90
L.Real Estate	2.713.511,70	2.873.693,70
M,N.Jasa Perusahaan	636.152,60	680.371,40
O.Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	1.953.565,10	2.018.630,70
P.Jasa Pendidikan	3.351.494,90	3.579.032,00
Q.Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	810.809,00	866.476,40
R,S,T,U.Jasa lainnya	777.210,00	822.401,90
Produk Domestik Regional Bruto	33.139.204,90	35.289.808,40

Sumber: BPS Kabupaten Sleman.

Berdasarkan tabel 1.2. di atas dapat dilihat bahwa lima besar lapangan usaha penyumbang PDRB di Kabupaten Sleman tahun 2019 adalah sektor industri pengolahan, konstruksi, informasi & komunikasi, jasa pendidikan, dan penyedia akomodasi dan makan minum. Bisa dimengerti bahwa lima lapangan usaha tersebut menjadi penyumbang terbesar PDRB di Kabupaten Sleman karena sebagai wilayah hulu Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman telah menjelma menjadi pusat bisnis dengan menjamurnya *supermarket*, *hipermart*, rumah pertokoan, hotel dan bisnis hiburan, termasuk menjadi sentra industri baik usaha mikro-kecil maupun usaha menengah-besar.

Menjadi menarik untuk dilihat bagaimana pertumbuhan nilai PDRB pada setiap lapangan usaha. Apakah lapangan usaha penyumbang PDRB terbesar juga memiliki

pertumbuhan yang tinggi? Paparan lengkap pertumbuhan nilai PDRB menurut lapangan usaha dapat dilihat pada tabel 1.3. berikut.

Tabel 1.3. Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Sleman Menurut Kategori Lapangan Usaha, 2015-2019 (%)

Kategori PDRB Non Migas	Laju Pertumbuhan PDRB Kabupaten Sleman Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha (Persen)				
	2015	2016	2017	2018	2019
A.Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	1,8	0,67	1,17	1,53	1,66
B.Pertambangan dan Penggalian	0,17	0,11	0,2	8,93	5,78
C.Industri Pengolahan	1,96	5,1	5,72	5,6	6
D.Pengadaan Listrik dan Gas	1,46	15,75	3,93	2,27	5,83
E.Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	3,02	1,84	3,26	5,28	7,98
F.Konstruksi	4,44	4,66	7,05	13,08	12,55
G.Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	6,43	6,74	5,27	5,03	5,25
H.Transportasi dan Pergudangan	3,91	7,4	5,38	8,07	-1,62
I.Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	6,07	5,57	6,1	6,79	9,11
J.Informasi dan Komunikasi	5,48	8,39	6,37	6,17	7,89
K.Jasa Keuangan dan Asuransi	8,65	4,9	2,82	7,17	8,67
L.Real Estate	6,62	5,35	5,02	5,1	5,9
M,N.Jasa Perusahaan	7,13	3,19	5,81	5,52	6,95
O.Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	5,2	6,02	3,98	4,11	3,33
P.Jasa Pendidikan	7,88	3,37	5,72	6	6,79
Q.Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	7,65	4,37	6,04	6,07	6,87
R,S,T,U.Jasa lainnya	8,19	4,91	5,58	4,85	5,81
Produk Domestik Regional Bruto	5,18	5,22	5,34	6,42	6,49

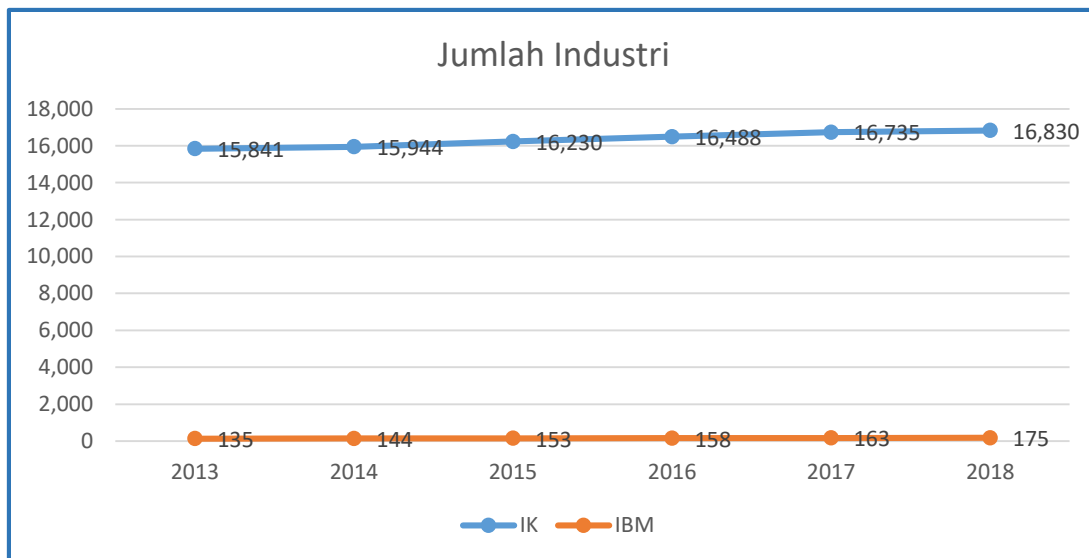
Sumber: BPS Kab. Sleman, diolah

Pada tahun 2019, semua lapangan usaha mengalami pertumbuhan positif kecuali sektor kehutanan dan penebangan kayu yang mengalami pertumbuhan negatif. Peningkatan pertumbuhan ekonomi tertinggi terjadi pada kategori konstruksi yang tumbuh rata-rata sebesar 13,49%, sedangkan kategori yang mengalami pertumbuhan terendah adalah sektor pertanian, kehutanan dan perikanan yang tumbuh rata-rata sebesar 1,53%. Secara umum, laju pertumbuhan ekonomi masing masing lapangan

usaha di tahun 2019 semakin meningkat dibandingkan tahun 2018. Akan tetapi masih terdapat lapangan usaha yang mengalami perlambatan yaitu pertambangan dan penggalian; konstruksi; dan administrasi pemerintahan, pertahanan dan jaminan sosial wajib. Satu hal yang patut menjadi perhatian adalah sektor pertanian, kehutanan dan perikanan. Sektor ini sebenarnya memiliki kontribusi cukup besar terhadap PDRB namun ternyata laju pertumbuhannya paling rendah. Hal ini mengandung arti bahwa sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan perlu mendapatkan perhatian lebih besar dari pemerintah daerah sebagai pemangku kebijakan ekonomi. Investasi di sektor ini perlu didorong lebih besar lagi untuk meningkatkan pertumbuhan kontribusinya terhadap PDRB Kabupaten Sleman.

1.7. Profil Sektor Industri di Kabupaten Sleman

Pada sub bab 1.6. telah dipaparkan bahwa sektor industri memiliki kontribusi paling besar dalam menyumbang PDRB Kabupaten Sleman. Indikator makro yang lain terkait dengan sektor industri di Kabupaten Sleman akan dipaparkan pada bagian berikut. Paparan jumlah usaha di sektor industri di Kabupaten Sleman sejak tahun 2013 sampai 2018, disajikan dalam gambar 1.12 seperti berikut.

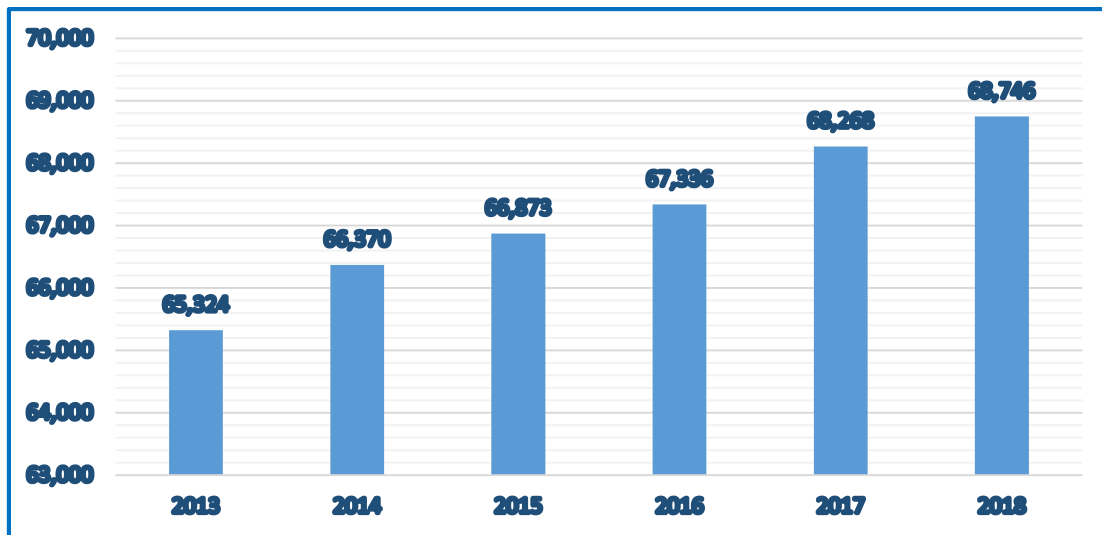


Sumber: Disperindag Kabupaten Sleman

Gambar 1.12 Jumlah Usaha Industri Kecil, Menengah dan Besar

Jumlah industri kecil dan industri besar di Kabupaten Sleman rentangnya sangat jauh, misal pada tahun 2013 jumlah industri kecil dan rumah tangga sebesar 15.841 unit tetapi untuk industri menengah dan besar hanya 135 unit usaha. Untuk tiap tahun dari tahun 2013 sampai 2018 jumlah unit dari industri kecil dan industri besar selalu mengalami kenaikan dari tahun-ketahun. Pada tahun 2013 jumlah industri kecil diangka 15 ribu hingga sampai tahun 2018 jumlah industri kecil mencapai 16 ribu hamper 17 ribu unit. Sedangkan untuk industri besar pada tahun 2013 jumlah industri besar yaitu 135 unit sampai tahun 2018 jumlah industri besar mencapai 175 unit.

Sektor industri mampu menyerap tenaga kerja yang jumlahnya terus menerus naik dari tahun ke tahun. Paparan lengkapnya dapat dilihat pada gambar berikut.

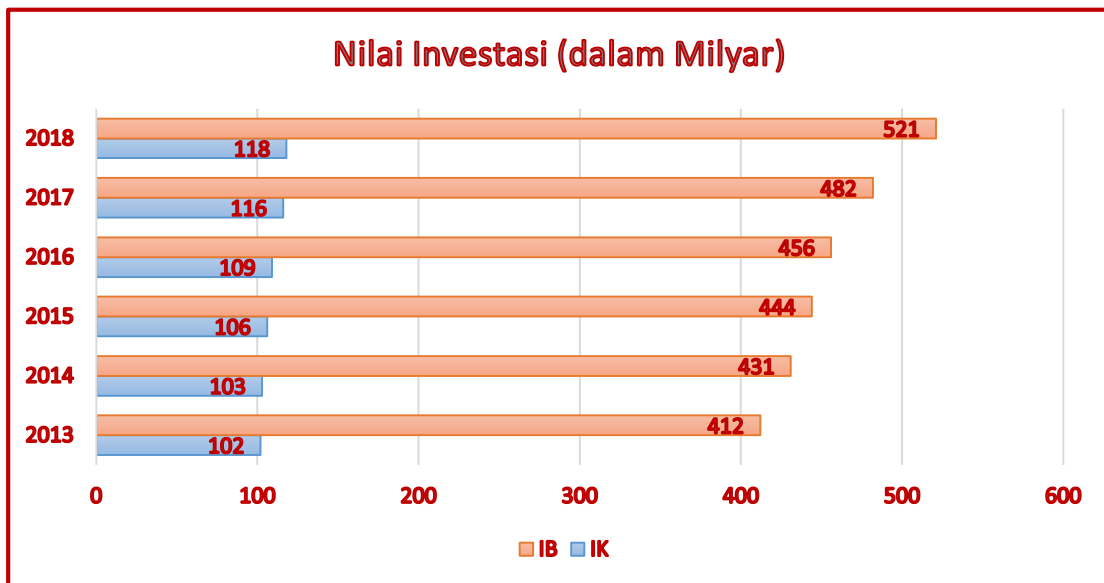


Sumber: Disperindag Kabupaten Sleman.

Gambar 1.13 Penyerapan Tenaga Kerja Sektor Industri

Penyerapan tenaga kerja pada sektor industri di Kabupaten Sleman pada tahun 2013 sampai tahun 2018 setiap tahun selalu mengalami kenaikan, walaupun kenaikan penyerapannya tidak begitu signifikan. Pada tahun 2013 jumlah tenaga kerja yang terserap sebesar 65.324 orang sampai dengan tahun 2018 yang terserap menjadi 68.746 orang.

Sementara itu, gambar 1.14 berikut ini menunjukkan nilai investasi industri kecil dan besar di Kabupaten Sleman tahun 2013 sampai tahun 2018.



Sumber: Disperindag Kabupaten Sleman.

Gambar 1.14 Nilai Investasi Industri Kecil dan Besar Dalam Milyar

Jumlah unit usaha industri kecil jauh lebih banyak dibandingkan dengan industri besar tetapi untuk nilai investasinya berbanding terbalik. Nilai investasi dari tahun ke tahun selalu mengalami kenaikan baik industri kecil dan industri besar. Nilai investasi industri besar dari tahun 2013 sebesar 412 milyar sampai tahun 2018 mencapai 521 milyar, sedangkan untuk industri kecil nilai investasi pada tahun 2013 sebesar 102 milyar saat tahun 2018 menjadi 118 milyar.

1.8. Peran Pemerintah Daerah untuk Mendorong Penanaman Modal di Kabupaten Sleman

Investasi merupakan faktor penting yang memainkan peran strategis untuk meningkatkan pendapatan masyarakat, menyerap tenaga kerja, memberdayakan sumber daya lokal, meningkatkan pelayanan publik, meningkatkan produk domestik regional bruto serta mengembangkan usaha mikro, kecil, dan koperasi. Dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah, Kabupaten Sleman membuka diri untuk penanaman investasi. Potensi investasi di Kabupaten Sleman terdiri atas berbagai sektor/bidang. Potensi investasi di bidang pertanian meliputi komoditas hasil pertanian, peternakan, perkebunan, dan perikanan, bidang pariwisata antara lain meliputi usaha wisata alam, wisata candi, museum, wisata olahraga, wisata pendidikan, wisata budaya,

dan wisata agro, dan bidang industri meliputi industri pengemasan, industri pengolahan, dan industri pengolahan bahan galian golongan C.

Pemerintah Kabupaten Sleman senantiasa mendukung investasi. Berbagai program kebijakan dikembangkan untuk menciptakan iklim usaha yang terbuka, kondusif dan aman. Berbagai regulasi telah disiapkan diantaranya adalah pola pengaturan pajak dan redistribusi yang berimbang untuk mendukung dunia usaha, dan menginisiasi pemberian insentif dan/atau kemudahan investasi di Kabupaten Sleman dengan penyusunan Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Sleman tentang Pemberian Insentif dan/atau Kemudahan Investasi di Kabupaten Sleman. Perda ini dimaksudkan untuk meningkatkan investasi dan kemudahan berusaha, mendukung pertumbuhan ekonomi, serta mendorong peran serta masyarakat dan sektor swasta dalam pembangunan daerah melalui pemberian insentif dan/atau kemudahan investasi.

Perda Kabupaten Sleman tentang Pemberian Insentif dan atau Pemberian Kemudahan Investasi di Kabupaten Sleman mengatur mengenai pemberian kepastian hukum, kesetaraan, transparansi, akuntabilitas, efektifitas, dan efisiensi untuk meningkatkan investasi dan kemudahan berusaha. Isu-isu yang menjadi latar belakang antara lain, perlunya kepastian permohonan izin, *tracking* perizinan, dan fasilitasi bagi perusahaan yang akan masuk berinvestasi atau melakukan perluasan usaha di Kabupaten Sleman. Selain hal tersebut, isu lain yang tak kalah pentingnya adalah isu mengenai tata ruang, jenis usaha, dan kegiatan penanaman modal yang diprioritaskan memperoleh insentif dan kemudahan serta bentuk insentif dan kemudahan yang dapat diberikan. Pemda Kabupaten Sleman juga mengadakan forum komunikasi investasi yang diikuti oleh 85 perusahaan di Kabupaten Sleman ini dilakukan untuk memfasilitasi Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) agar dapat menyampaikan laporan Kegiatan Penanaman Modal (LKPM) secara *online* dan pelaku usaha juga diharapkan mengetahui arah dan kebijakan penanaman modal Kabupaten Sleman.

BAB 2

LANDASAN TEORI

2.1. Konsep Investasi

Teori ekonomi mendefinisikan investasi sebagai pengeluaran untuk membeli barang modal dan peralatan produksi yang akan digunakan untuk memproduksi barang dan jasa di masa yang akan datang. Investasi berarti juga penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di waktu yang akan datang (Sunariyah. 2003). Dalam hal ini, investasi merupakan langkah untuk mengorbankan konsumsi saat ini dengan tujuan memperoleh keuntungan di waktu mendatang. Sementara itu menurut Samuelson (2004), investasi meliputi penambahan stok modal atau barang seperti bangunan, peralatan produksi, dan barang-barang inventaris dalam kurun waktu tertentu.

Investasi memiliki peran penting dalam perekonomian. Pertama karena pengeluaran investasi lebih tidak stabil dibandingkan dengan pengeluaran konsumsi sehingga fluktuasi investasi dapat menyebabkan resesi apabila tidak dikondisikan dengan baik. Kedua bahwa investasi akan menentukan pembentukan permintaan agregat sehingga sangat berpengaruh pada pertumbuhan ekonomi serta perbaikan produktivitas tenaga kerja. Begitu pentingnya investasi, maka investasi menjadi perlu terus dijaga kesinambungannya.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa investasi atau penanaman modal merupakan pengeluaran atau pembelanjaan yang dapat berupa barang modal, bangunan, peralatan, dan barang-barang inventaris yang digunakan untuk menambah kemampuan memproduksi barang dan jasa atau untuk meningkatkan produktivitas tenaga kerja sehingga terjadi peningkatan output yang dihasilkan bagi masyarakat.

2.1.1. Teori Investasi

Dalam jangka panjang pertumbuhan investasi akan berpengaruh pada bertambahnya stok kapital dan pada gilirannya meningkatkan produktivitas secara agregat. Di negara yang tingkat penganggurannya tinggi seperti Indonesia, angkatan

kerja yang menganggur dapat dimanfaatkan sebagai sumber pembentukan modal seperti yang diutarakan oleh beberapa teori investasi.

1. **Teori Neo Klasik**

Teori ini menganggap investasi merupakan salah satu penggerak utama pertumbuhan ekonomi dan pembangunan. Makin cepat perkembangan investasi dibanding laju pertumbuhan penduduk, maka akan makin cepat perkembangan volume stok kapital rata-rata per tenaga kerja. Sementara itu makin tinggi rasio kapital per tenaga kerja maka makin tinggi pula kapasitas produksi per tenaga kerja. Dengan demikian teori Neo Klasik lewat tokoh-tokohnya Sollow dan Swan lebih memusatkan perhatiannya pada bagaimana pertumbuhan penduduk, akumulasi kapital, kemajuan teknologi, dan output saling berinteraksi dalam proses pertumbuhan ekonomi (Arsyad. 2010).

2. **Teori Harrod-Domar**

Harrod-Domar mempertahankan pendapat para ahli ekonomi dari aliran klasik dan Keynes dengan menekankan pada pentingnya pertumbuhan modal untuk menciptakan pertumbuhan ekonomi. Teori ini memandang bahwa pembentukan modal merupakan bentuk pengeluaran yang membuat perekonomian memiliki kemampuan untuk menghasilkan barang/jasa dan meningkatkan permintaan efektif seluruh masyarakat. Dengan demikian, apabila pada suatu periode sebuah perekonomian mampu melakukan pembentukan modal, maka pada periode berikutnya perekonomian tersebut akan berhasil memproduksi barang dan jasa dalam jumlah yang lebih besar (Sadono. 2007).

2.1.2. Jenis-Jenis Investasi: PMDN dan PMA

Berdasarkan jenisnya investasi dibagi menjadi dua yaitu investasi pemerintah dan investasi swasta. Investasi pemerintah merupakan investasi yang dilakukan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Pada umumnya investasi pemerintah tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan. Investasi pemerintah lebih banyak diperuntukkan untuk belanja barang dan jasa publik. Sementara itu investasi swasta merupakan investasi yang dilakukan oleh sektor swasta dalam bentuk Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA). Investasi swasta

bertujuan untuk mencari pendapatan dan keuntungan serta besaran nilai investasinya didorong oleh pertambahan pendapatan pada periode sebelumnya.

Penanaman Modal Asing (PMA) adalah upaya pembentukan modal untuk pembangunan ekonomi yang bersumber dari dana luar negeri. Menurut Salvatore (1997) PMA terdiri atas investasi portofolio (*portfolio investment*) dan investasi asing langsung (*foreign direct investment*). Investasi portofolio merupakan investasi yang hanya melibatkan aset-aset finansial saja, seperti obligasi dan saham, yang didenominasikan atau ternilai dalam mata uang nasional. Sementara itu, investasi asing langsung meliputi investasi ke dalam aset-aset nyata dalam bentuk pembangunan pabrik-pabrik, pengadaan berbagai macam barang modal, pembelian tanah untuk keperluan produksi, dan sebagainya. Sementara itu PMDN adalah bentuk upaya menambah modal untuk pembangunan melalui investor dalam negeri. Modal dengan dana dari dalam negeri ini bisa didapat baik itu dari pihak swasta ataupun dari pemerintah.

2.2. Analisis Kelayakan Bisnis

Analisis kelayakan bisnis merupakan suatu konsep yang dikembangkan dari ranah manajemen keuangan yang dimaksudkan untuk menemukan inovasi baru dalam perusahaan (Sofyan, 2003). Dari kegiatan tersebut akan dihasilkan sebuah penilaian yang bisa digunakan untuk merekomendasikan apakah sebuah usaha layak dijalankan atau sebaiknya ditunda dahulu. Analisis kelayakan bisnis dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui keuntungan atau kerugian yang akan didapatkan dari usaha yang akan dijalankan. Analisis kelayakan bisnis ini secara efektif dilakukan dengan mempertimbangkan semua aspek yang mempengaruhi keuntungan dari sebuah kegiatan investasi.

Tujuan dari analisis kelayakan bisnis menurut Sofyan (2003) bisa dibedakan berdasar pemangku kepentingannya yaitu pihak investor, analis, masyarakat, dan pemerintah. Bagi investor, analisis kelayakan bisnis ditujukan untuk melakukan penilaian atas kelayakan proyek investasi yang akan dilaksanakan. Analisis dilakukan dengan mengkaji aspek pasar, aspek teknis dan operasi, aspek organisasi dan

manajemen, aspek lingkungan dan aspek finansial dari sebuah proyek investasi secara komprehensif dan detail sehingga dapat dijadikan dasar bagi investor untuk membuat keputusan secara lebih objektif. Bagi analis, analisis kelayakan bisnis bertujuan untuk menunjang kelancaran tugas–tugasnya dalam melakukan penilaian suatu usaha baru, pengembangan usaha, atau menilai kembali usaha yang sudah ada. Bagi masyarakat, hasil analisis kelayakan bisnis merupakan suatu peluang untuk meningkatkan kesejahteraan dan perekonomian masyarakat baik yang terlibat langsung maupun yang muncul karena adanya nilai tambah (eksternalitas positif) dari proyek investasi tersebut. Bagi pemerintah, dari sudut pandang mikro, simpulan kelayakan sebuah usaha baru atau berkembangnya usaha lama akan menambah pemasukan pemerintah yang antara lain berbentuk penerimaan pajak pertambahan nilai (PPN), pajak penghasilan (PPH), biaya perizinan, biaya pendaftaran dan administrasi, dan pendapatan lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sementara itu secara makro, hasil analisis kelayakan bisnis akan menjamin keberhasilan operasional bisnis tersebut sehingga pada akhirnya dapat mempercepat pertumbuhan ekonomi dan pendapatan per kapita masyarakat.

2.3. Aspek Analisis Kelayakan Bisnis

Analisis kelayakan bisnis dilakukan terhadap beberapa aspek yang terkait dengan kegiatan usaha yang dijalankan. Aspek–aspek tersebut adalah aspek pasar, aspek teknis, aspek legalitas, aspek lingkungan, dan aspek finansial.

2.3.1. Aspek Pasar dalam Analisis Kelayakan Bisnis

Menurut Kotler dan Keller (2009), permintaan pasar suatu produk adalah jumlah keseluruhan yang akan dibeli oleh konsumen dalam suatu daerah tertentu dalam lingkungan pemasaran tertentu dan dalam suatu program pemasaran tertentu. Tujuan dilakukannya analisis pasar adalah untuk mengetahui seberapa luas pasar produk yang bersangkutan, bagaimana permintaannya, dan berapa besar yang dapat dipenuhi oleh perusahaan.

Menurut Umar (2009), analisis pasar dapat dilakukan secara kualitatif dan kuantitatif. Secara kualitatif yaitu dengan mengidentifikasi, memisahkan, dan membuat deskripsi pasar sedangkan secara kuantitatif yaitu dengan menghitung

besarnya perkiraan penjualan produk pada periode mendatang. Secara lebih rinci, analisis pasar meliputi:

- a. Deskripsi pasar (luas pasar, saluran distribusi, dan praktek perdagangan)
- b. Analisis permintaan (jumlah produk yang dikonsumsi dan identifikasi konsumen)
- c. Analisis penawaran (info mengenai kompetitor, harga, kualitas, dan strategi pemasaran yang dilakukan oleh kompetitor)
- d. Perkiraan permintaan produk di masa yang akan datang
- e. Perkiraan pangsa pasar

Analisis kelayakan pasar juga dapat dilakukan dengan menggunakan analisis *Strength, Weakness, Opportunity, dan Threat* (SWOT). Menurut Rangkuti (2006), analisis SWOT didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (*strength*) dan peluang (*opportunity*) namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*weakness*) dan ancaman (*treaths*).

- a. Kekuatan (*Strength*)

Kekuatan merupakan faktor internal organisasi yang berupa kompetensi kapabilitas atau sumberdaya yang dimiliki suatu organisasi yang dapat digunakan untuk menangani peluang dan ancaman yang dihadapi.

- b. Kelemahan (*Weakness*)

Kelemahan merupakan faktor internal organisasi yang berupa keterbatasan atau kekurangan dalam sumber daya, keterampilan, dan kapabilitas yang secara efektif menghambat kinerja perusahaan.

- c. Peluang (*Opportunity*)

Peluang merupakan faktor eksternal organisasi yang berpotensi menguntungkan. Organisasi-organisasi yang berada dalam suatu industri yang sama secara umum akan merasa diuntungkan bila dihadapkan pada kondisi eksternal tersebut.

- d. Ancaman (*Threat*)

Ancaman merupakan faktor eksternal organisasi yang berpotensi menimbulkan kesulitan. Organisasi-organisasi yang berada dalam satu industri yang sama secara umum akan merasa dirugikan atau terancam bila dihadapkan pada kondisi eksternal tersebut.

2.3.2. Aspek Teknis dalam Analisis Kelayakan Bisnis

Menurut Soeharto (2002) berkaitan dengan aspek teknis, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam membangun usaha, yakni:

a. Menentukan lokasi

Letak geografis lokasi ditentukan berdasarkan faktor seperti dekatnya daerah pemasaran, tersedianya bahan baku, tersedianya tenaga kerja, kondisi iklim, dan faktor-faktor penunjang lain seperti utiliti, infrastruktur, fasilitas pelayanan umum, sikap masyarakat terhadap proyek atau investasi, masalah lingkungan hidup, dan peraturan-peraturan yang mendukung (misalnya peraturan perpajakan, perburuhan, dan bea-bea lain).

b. Mencari dan memilih teknologi proses produksi

Sebuah proses produksi selain menekankan pada efisiensi juga perlu memperhitungkan imbas proses tersebut bagi lingkungan sekitar termasuk perlunya upaya penciptaan lapangan kerja. Oleh karena itu dalam proses produksi perlu memertimbangkan teknologi produksi yang lebih bersifat padat karya. Di samping itu perlu juga dipertimbangkan hal-hal lain seperti tersedianya bahan baku dan teknologi yang akan dipakai. Teknologi yang akan digunakan mestinya adalah teknologi yang telah terbukti andal berdasarkan pengalaman usaha-usaha sejenis atau mungkin dipilih teknologi terbaru yang biasanya lebih efisien dan tidak segera usang.

c. Menentukan kapasitas produksi

Besarnya kapasitas produksi merupakan parameter penting yang dapat dipakai sebagai masukan dalam perhitungan aspek ekonomi dan finansial pada analisis kelayakan dan sebagai dasar untuk membuat *engineering design* di tahap-tahap selanjutnya. Sedangkan pada masa operasi dan produksi perlu selalu dikaitkan antara kapasitas dan biaya operasi untuk menghasilkan per unit produk. Pada umumnya, semakin besar produksi semakin berkurang biaya produksi per unitnya. Oleh karena itu, dalam menentukan kapasitas suatu instalasi perlu dikaji seteliti mungkin berapa besar potensi penyerapan pasar, persediaan bahan baku, dan ongkos produksi sebelum menentukan angka kapasitas produksinya.

d. Menyusun denah atau letak instalasi

Pengaturan secara tepat tata letak instalasi beserta peralatannya merupakan syarat penting karena erat hubungannya dengan efisiensi dan keselamatan selama operasional perusahaan. Hal ini berarti bentuk dan tata ruang bangunan instalasi harus sesuai dengan maksud kegunaan atau fungsinya. Tujuan ini ditentukan dengan merancang atau merencanakan sejak awal sewaktu mengkaji aspek teknis.

2.3.3. Aspek Legalitas dalam Analisis Kelayakan Bisnis

Menurut Kasmir dan Jakfar (2012) tujuan dari aspek legalitas dalam suatu analisis kelayakan usaha adalah untuk meneliti keabsahan, kesempurnaan, dan keaslian dari dokumen-dokumen yang dimiliki. Penelitian keabsahan dokumen dapat dilakukan sesuai dengan lembaga yang mengeluarkan dan yang mengesahkan dokumen yang bersangkutan. Penelitian ini sangat penting mengingat sebelum usaha tersebut dijalankan, segala prosedur yang berkaitan dengan izin-izin atau berbagai persyaratan lain harus sudah terlebih dahulu terpenuhi.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2012) usaha dalam bentuk apapun memerlukan keabsahan legalitas karena faktor ini yang menentukan keberlanjutan hidup usaha tersebut. Sebelum melakukan investasi di suatu wilayah, maka terlebih dahulu perlu dilakukan evaluasi dan pra-penelitian di wilayah tersebut agar tidak terjadi kerugian dikemudian hari apabila ternyata wilayah tersebut melarang bentuk usaha yang dimaksud.

2.3.4. Aspek Lingkungan dalam Analisis Kelayakan Bisnis

Menurut Umar (2009), analisis lingkungan adalah suatu hasil studi tentang dampak suatu kegiatan yang direncanakan dan diperkirakan mempunyai dampak penting terhadap lingkungan hidup. Kewajiban yang termasuk ke dalam aspek lingkungan terbagi menjadi 2 yaitu AMDAL atau UKL-UPL.

a. Analisis Mengetahui Dampak Lingkungan (AMDAL)

Amdal adalah hasil studi yang menggambarkan dampak dari suatu usaha terhadap lingkungan hidup dalam suatu kesatuan hamparan ekosistem dengan melibatkan kewenangan lebih dari satu instansi yang bertanggung jawab. yang dilakukan yang

Amdal direncanakan dengan pendekatan ilmiah secara terpadu dan dikaji dari beberapa sudut pandang ilmu pengetahuan. Hal yang dikaji dalam proses AMDAL adalah aspek fisika-kimia, ekologi, sosial-ekonomi sosial-budaya, dan kesehatan masyarakat sebagai pelengkap studi kelayakan suatu rencana usaha.

b. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL)

Menurut Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 86 Tahun 2002 tentang Pedoman Pelaksanaan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL), UKL dan UPL adalah upaya yang dilakukan dalam pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup oleh penanggung jawab dan atau kegiatan yang tidak wajib melakukan AMDAL.

2.3.5. Aspek Finansial dalam Analisis Kelayakan Bisnis

Hal yang berkaitan dengan aspek finansial meliputi perhitungan investasi, penyusunan laporan keuangan, dan pengukuran kinerja laporan keuangan. Dalam menganalisis suatu usaha, langkah awal yang perlu dilakukan adalah memeriksa laporan laba rugi. Laporan laba rugi yaitu bentuk laporan keuangan yang menggambarkan profitabilitas perusahaan selama periode waktu tertentu dan laporan arus kas yang akan memberikan gambaran jumlah biaya yang setiap saat tersedia yang dapat digunakan untuk melaksanakan kegiatan operasional. Pengukuran kinerja laporan keuangan menggunakan beberapa metode antara lain *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), dan *Internal Rate of Return* (IRR). Hasil yang didapatkan dari semua metode tersebut akan digunakan untuk mengetahui jangka waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian modal yang telah dikeluarkan dan untuk menggambarkan apakah investasi yang dilakukan merupakan proyek yang layak atau tidak layak dilaksanakan.

a. ***Payback Period* (PP)**

Menurut Kasmir dan Jakfar (2012) metode *Payback Period* (PP) merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian sebuah proyek investasi. Analisis *payback period* dalam analisis kelayakan perlu ditampilkan

untuk mengetahui seberapa lama sebuah usaha bisnis akan dapat mengembalikan dana investasi yang ditanamkan. Analisis *payback period* dihitung dengan cara menghitung waktu yang diperlukan pada saat total arus kas masuk sama dengan total arus kas keluar. Berdasarkan hasil analisis ini diharapkan terdapat alternatif dengan periode yang lebih singkat. Penggunaan analisis ini hanya disarankan untuk mendapatkan informasi tambahan untuk mengukur seberapa cepat pengembalian modal yang diinvestasikan.

Menurut Umar (2009), rumus untuk menghitung *Payback Period* (PP) adalah sebagai berikut:

1. Rumus *Payback Period* jika arus kas per tahun jumlahnya berbeda: ditunjukkan pada persamaan 2.1

$$\text{Payback Period (PP)} = n + \frac{(a-b)}{(c-b)} \times 1 \text{ tahun} \quad (2.1)$$

n = Tahun terakhir di mana jumlah arus kas masih belum bisa menutup investasi mula-mula

a = Jumlah investasi mula-mula

b = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke- n

c = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke- $n + 1$

2. Rumus *Payback Period* jika arus kas per tahun jumlahnya sama: ditunjukkan pada persamaan 2.2.

$$\text{Payback Period (PP)} = \frac{\text{investasi awal}}{\text{ arus kas}} \times 1 \text{ tahun} \quad (2.2)$$

Kriteria Pengambilan Keputusan:

- a) Periode pengembalian **lebih cepat** maka proyek invesasi **layak** dijalankan
- b) Periode pengembalian **lebih lama** maka proyek investasi **tidak layak** dijalankan

b. *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value (NPV) adalah nilai sekarang dari arus pendapatan yang ditimbulkan oleh penanaman modal/investasi. NPV merupakan hasil pengurangan dari biaya yang didiskontokan (Khotimah & Sutiono, 2014). Analisis NPV digunakan untuk melihat perbedaan antara nilai sekarang dari arus kas yang masuk dan nilai sekarang dari arus kas keluar pada sebuah waktu periode (Kadir W,

2007). Menurut Umar (2009), rumus yang digunakan dalam perhitungan *Net Present Value* (NPV) ditunjukkan pada Persamaan 2.3.

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} - I_0 \quad (2.3)$$

Keterangan:

NPV = *Net Present Value* (Rp)

CF_t = Aliran kas per tahun pada periode t

i = Suku bunga (*discount rate*)

I_0 = Investasi awal

t = tahun ke- t

n = jumlah tahun

Indikator kelayakan dari hasil perhitungan NPV adalah sebagai berikut.

- a) Jika $NPV > 0$, maka suatu usaha menguntungkan dan layak untuk dijalankan
- b) Jika $NPV < 0$, maka suatu usaha merugikan dan tidak layak untuk dijalankan
- c) Jika $NPV = 0$, maka suatu usaha tersebut mampu mengembalikan modal

c. **Break Event Point (BEP)**

Break Event Point merupakan metode yang digunakan untuk mengetahui jumlah hasil penjualan produk yang harus dicapai untuk melampaui titik impas. Suatu usaha dikatakan impas jika jumlah hasil penjualan produk pada suatu periode sama dengan jumlah biaya yang ditanggung sehingga suatu usaha tidak mengalami rugi maupun untung (Kadir, 2007).

1. Unit BEP

Menurut Umar (2009), rumus yang digunakan dalam perhitungan *Break Event Point* (BEP) untuk menentukan jumlah unit ditunjukkan pada Persamaan 2.4.

$$BEP = \frac{FC}{P-V} \quad (2.4)$$

Keterangan:

BEP = *Break Event Point* atas dasar unit produk yang dihasilkan

FC = Biaya tetap (Rp)

P = Harga jual (Rp)

V = Biaya variabel (Rp)

2. Pendapatan BEP

Menurut Umar (2009), rumus yang digunakan dalam perhitungan *Break Event Point* (BEP) untuk menghitung pendapatan ditunjukkan pada Persamaan 2.5.

$$BEP = \frac{FC}{1 - \frac{TVC}{S}} \quad (2.5)$$

Keterangan:

BEP = *Break Event Point*

FC = *Fixed Cost*

TVC = *Total Variabel Cost*

S = *Sales volume*

d. *Internal rate of Return (IRR)*

Internal Rate of Return (IRR) merupakan suatu tingkat bunga yang menunjukkan nilai bersih sekarang (NPV) sama dengan jumlah seluruh investasi usaha (Pahlevi et al, 2014). Nilai IRR menunjukkan nilai aktual pengembalian dari suatu usaha. Menurut Umar (2009), rumus yang digunakan dalam perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR) ditunjukkan pada Persamaan 2.6.

$$IRR = i_1 + \frac{NPV1}{NPV1 - NPV2} \times (i_2 - i_1) \quad (2.6)$$

Keterangan:

IRR = tingkat bunga yang dicari harganya

i_1 = nilai suku bunga yang digunakan ketika NPV terakhir bernilai positif

i_2 = nilai suku bunga yang digunakan ketika NPV terakhir bernilai negatif

NPV1 = NPV terakhir bernilai positif

NPV2 = NPV terakhir bernilai negatif

BAB 3

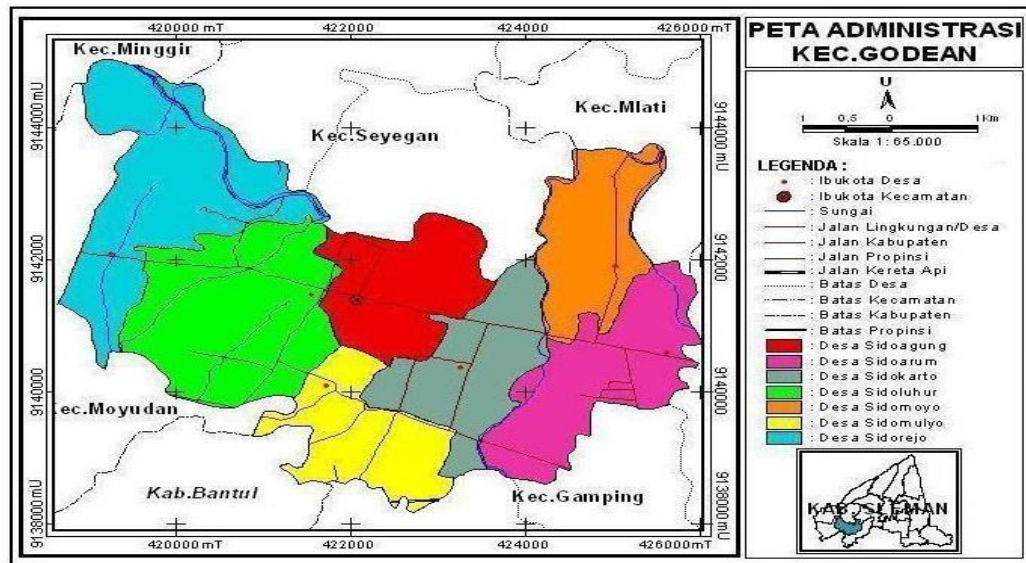
RANCANGAN PROJEK INVESTASI

Kajian ini dilakukan untuk menganalisis kelayakan proyek investasi pengembangan kawasan ekonomi terpadu yang didalamnya terdapat zona aneka industri, kegiatan usaha sektor perdagangan barang dan jasa serta kegiatan usaha sektor pariwisata yang berlokasi di Desa Sidoagung Kecamatan Godean Kabupaten Sleman yang termasuk dalam wilayah Sleman bagian barat. Berdasarkan karakteristik sumber daya yang dimiliki, wilayah Sleman Barat merupakan daerah pertanian lahan basah dengan ketersediaan cukup banyak sumber pengairan. Selain itu wilayah Sleman Barat merupakan wilayah penyedia bahan baku untuk kegiatan aneka industri (<http://www.slemankab.go.id/profil-kabupaten-sleman/geografi/karakteristik-wilayah>).

3.1. Profil Kecamatan Godean

Kecamatan Godean berada di sebelah barat daya dari ibu kota Kabupaten Sleman dan di sebelah barat Kota Yogyakarta dengan luas wilayah 2.684 ha. Adapun batas wilayah Kecamatan Godean secara administrasi meliputi sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Minggir, sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Mlati dan Kecamatan Seyegan, sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Gamping dan sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Sedayu (Kabupaten Bantul)

Bentangan wilayah Kecamatan Godean berupa tanah datar dan sedikit berbukit. Selama ini Kecamatan Godean menjadi pusat kegiatan ekonomi di wilayah Sleman Barat. Secara administratif Kecamatan Godean terdiri atas 7 desa dan 77 pedukuhan. Ketujuh desa tersebut yaitu Desa Sidoagung, Sidoarum, Sidokarto, Sidoluhur, Sidomoyo, Sidomulyo, dan Sidorejo. Berdasarkan hasil proyeksi penduduk tahun 2010, jumlah penduduk Kecamatan Godean tahun 2018 sebesar 72.826 jiwa, terdiri atas 36.578 laki-laki dan 36.248 perempuan. Dengan luas wilayah 26,84 km², maka kepadatan penduduk Kecamatan Godean adalah 2.713 jiwa per km². Desa yang relatif padat penduduknya adalah Desa Sidoarum dengan 5.433 jiwa per km².



Gb.3.1. Peta Wilayah Kecamatan Godean

Sektor pertanian merupakan salah satu sektor yang menjadi sumber mata pencaharian masyarakat Kecamatan Godean. Dari 2.684 ha luas wilayah Kecamatan Godean, paling banyak dimanfaatkan untuk tanah sawah yaitu sebesar 1.119 ha (44%). Untuk tanaman palawija, dilihat dari segi produksinya, didominasi oleh tanaman jagung sedangkan untuk tanaman hortikultura sayuran didominasi oleh tanaman cabai rawit (BPS Kabupaten Sleman. 2019).

Kecamatan Godean tidak memiliki destinasi wisata alam. Di wilayah ini lebih banyak dikembangkan wisata kuliner antara lain keripik belut. Sementara itu kegiatan industri manufaktur yang paling berkembang di Kecamatan Godean adalah industri genteng. Pengrajin genteng banyak ditemui di wilayah Sidoluhur, Sidorejo, dan Sidoagung (BPS Kabupaten Sleman. 2019).

3.2. Konsep Kawasan Ekonomi Terpadu

3.2.1. Profil Umum Kawasan Industri

Kawasan industri dapat didefinisikan sebagai sebuah hamparan lahan yang dikembangkan dan dibagi-bagi dalam luasan tertentu berdasarkan sebuah perencanaan

yang menyeluruh dan dilengkapi dengan fasilitas jalan, transportasi, dan fasilitas umum lainnya yang diperuntukkan untuk kegiatan beberapa perusahaan industri (UNIDO, 1997). Melalui pembangunan kawasan industri diharapkan dapat meminimalkan biaya pembangunan infrastruktur serta sarana prasarana pendukung, mendorong terciptanya industri penunjang serta memicu *multiplier effect* bagi lingkungan sekitarnya. Pembangunan kawasan industri yang terencana dengan baik akan mendorong desentralisasi pembangunan sehingga pembangunan di daerah dapat berkembang dengan baik (Singhal dan Kapur, 2002). Pengembangan kawasan industri dapat mendukung dan meningkatkan perekonomian suatu negara. Negara yang berhasil menciptakan serta mengembangkan kawasan industri serta memelihara iklim usaha yang kondusif akan dapat menarik investor untuk berinvestasi di negara tersebut (Budiyanto, dkk, 2015).

Di Indonesia, terdapat beberapa kawasan industri yang sudah beroperasi. Beberapa contohnya antara lain kawasan industri Pulau Batam, berlokasi di Provinsi Riau dan dikelola oleh Otorita Batam, kawasan industri Pulo Gadung, berlokasi di Jakarta dan dikelola oleh PT JIEP, kawasan industri Rungkut, berlokasi di Surabaya dan dikelola oleh PT SIER, kawasan industri Tugu, berlokasi di Semarang dan dikelola oleh PT Tugu Indah Abadi, kawasan industri Terboyo, berlokasi di Semarang dan dikelola oleh PT Terboyo Industrial Park Semarang, dan kawasan industri Guna Mekar, berlokasi di Semarang dan dikelola oleh PT Guna Mekar Industri.



Gambar 3.1. Contoh Kawasan Industri di Indonesia

Sementara itu zona industri merupakan potret kawasan industri dengan area yang lebih kecil namun memiliki karakter serupa dengan konsep kawasan industri.

3.2.2. Profil Umum Zona Industri

Zona industri adalah kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan/atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri. Tujuan ditetapkannya suatu wilayah sebagai zona industri adalah menyediakan ruang bagi kegiatan-kegiatan produksi suatu barang yang mempunyai nilai lebih untuk penggunaannya dan memberikan kemudahan tumbuhnya industri baru dengan tetap menjaga keserasian dan kualitas lingkungan.

Zona industri terpilah menjadi zona industri kimia dasar, zona industri mesin dan logam dasar, zona industri kecil, dan zona aneka industri. Zona industri kimia dasar adalah zona industri yang mengolah bahan mentah menjadi bahan baku serta memiliki proses kimia yang menghasilkan produk zat kimia dasar, seperti asam sulfat (H_2SO_4) dan ammonia (NH_3), seperti pada Industri kertas, semen, obat-obatan, pupuk, kaca, dan lain-lain. Zona industri mesin dan logam adalah zona industri bahan logam dan produk dasar yang menghasilkan bahan baku dan bahan setengah jadi, seperti industri peralatan listrik, mesin, besi beton, pipa baja, kendaraan bermotor, pesawat terbang, dan lain-lain. Zona industri kecil adalah zona industri dengan modal kecil dan tenaga kerja yang sedikit dengan peralatan sederhana. Biasanya merupakan industri yang dikerjakan per orang atau rumah tangga, seperti industri roti, makanan ringan, kerajinan tangan, dan lain-lain. Zona aneka industri adalah zona industri yang menghasilkan beragam kebutuhan konsumen.

Zona aneka industri sendiri bisa dipilah menjadi 4 kelompok yaitu aneka pengolahan pangan, aneka pengolahan sandang, aneka kimia dan serat, dan aneka bahan bangunan. Industri aneka pengolahan pangan menghasilkan kebutuhan pokok di bidang pangan seperti garam, gula, margarine, minyak goreng, rokok, susu, dan tepung terigu; aneka pengolahan sandang menghasilkan kebutuhan sandang seperti bahan tenun, tekstil, industri kulit dan pakaian jadi, aneka kimia dan serat mengolah bahan

baku melalui proses kimia sehingga menjadi barang jadi yang dapat dimanfaatkan, seperti ban kendaraan, pipa paralon, pasta gigi, sabun cuci, dan korek api; aneka bahan bangunan yang mengolah aneka bahan bangunan, seperti industri kayu, keramik, kaca dan marmer.

Berdasarkan studi literatur agak sulit menemui sebuah wilayah di Indonesia yang difungsikan sebagai zona industri. Peruntukan sebuah wilayah lebih banyak berbentuk kawasan industri. Untuk mendukung pengembangan sektor industri pengolahan terutama pada kelompok pelaku UMKM, perhatian pemerintah di tingkat daerah khususnya, lebih banyak berbentuk pembinaan pada sentra industri UMKM.

3.2.3. Profil Umum Sentra Industri UMKM

Sentra merupakan unit kecil kawasan yang memiliki ciri tertentu dimana di dalamnya terdapat kegiatan proses produksi. Sentra juga berarti area yang lebih khusus untuk sebuah kegiatan ekonomi yang terbentuk secara alami dan ditunjang oleh sarana untuk berkembangnya barang atau jasa yang diproduksi oleh sekumpulan pengusaha mikro, kecil dan menengah. Di area sentra tersebut terdapat kesatuan fungsional secara fisi: lahan, geografis, infrastruktur, kelembagaan dan sumberdaya manusia, yang berpotensi untuk berkembangnya kegiatan ekonomi di bawah pengaruh pasar dari suatu produk yang mempunyai nilai jual dan daya saing tinggi (Setiawan, 2004). Berdasarkan SK Menteri Negara Koperasi dan UKM Nomor 32/Kep/MKUKM/IV/2002 tentang Pedoman Penumbuhan dan Pengembangan Sentra sentra didefinisikan sebagai pusat kegiatan di kawasan/lokasi tertentu dimana terdapat usaha yang menggunakan bahan baku/sarana yang sama, menghasilkan produk yang sama/sejenis serta memiliki prospek untuk dikembangkan menjadi klaster.

Beberapa contoh sentra industri Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) yang ada di Indonesia yaitu sebagai berikut:

Nama, alamat, luas area dan fasilitas	Konsep Bisnis yang dikembangkan
Sentra Industri Anyaman Bambu Sendangmulyo	• Pembuatan kerajinan anyaman bambu • Terdapat 258 Perajin

Dusun Pakelan, Sendangmulyo, Minggir, Sleman	
Sentra Mainan Tradisional - Desa Karanganyar, Welahan, Jepara, Jawa Tengah - Berdiri 2007	- Pengrajin mainan tradisional seperti kitiran, boneka binatang, dan kipas putar - Bahan yang digunakan antara lain spon, kertas minyak dan bahan pewarna yang dibentuk dengan berbagai macam variasi - Ekspor Malaysia dan Thailand 
Banjar Sarimertha Sentra Kerajinan Batok Kelapa - Desa Negari, Banjarangkan, Klungkung, Bali - Berdiri 1997	- Jenis kerajinan kancing baju, mangkok, ceretan, sendok, celengan, topeng, tas - Ekspor jepang, Perancis dan Australia 10 besar lomba inovasi Teknologi tepat guna (TTG) Unggulan Tingkat Nasional Tahun 2019 

Produk yang dihasilkan oleh pelaku UMKM dari berbagai sentra industri perlu dipasarkan. Salah satu sarana pemasaran bisa dilakukan dengan memamerkan dan

menjual produk di pusat UMKM yang didirikan baik oleh swasta maupun pemerintah. Berikut beberapa contoh Pusat Pemasaran UMKM yang ada di Indonesia.

Nama, alamat, luas area dan fasilitas	Konsep Bisnis yang dikembangkan
Sentra UKM MERR • Jl. Ir. H. Soekarno No. 11, Surabaya • Di bawah naungan Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) bekerja sama dengan Dinas Pariwisata Pemda Surabaya. • Gedung ber-AC • Produk tertata rapi di setiap lantai sesuai jenis produknya.	• Area <i>display</i> berbagai macam produk pilihan dari UKM yang berkualitas dengan harga relatif terjangkau. • Menampung pelaku UKM berjumlah sekitar 175. • Konsep yang diusung adalah "pameran" produk. Dengan demikian produk UKM yang terdapat di gedung ini merupakan contoh kecil saja.
Saung Bandung • Piset Square, Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 119, Lingkar Selatan, Turangga, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat • Pengelola PT Saung Bandung Persada • Berdiri sejak tahun 2016	• Wadah produk KUKM dan Jasa Pariwisata Kota Bandung yang menawarkan produk-produk karya anak bangsa yang tergabung pada komunitas pengusaha kecil dan menengah. • Konsep yang diangkat Saung Bandung yaitu sebuah sentra pariwisata yang mengkolaborasikan antara KUKM dan pasar pariwisata di Kota Bandung. • Kapasitas sejumlah kurang lebih 600 UMKM.

UMKM Centre Jawa Tengah • Jl. Setiabudhi No.192, Srandol Wetan, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah. • Di bawah pengelolaan Dinas Koperasi dan UMKM Provinsi Jawa Tengah. • Bangunan seluas 1.893 meter persegi • Berdiri sejak tahun 2014	• UMKM Center Jawa Tengah merupakan fasilitas yang disediakan oleh pemerintah Propinsi Jawa Tengah untuk meningkatkan daya saing koperasi dan UMKM melalui penyediaan informasi bisnis, pendampingan usaha, fasilitas pembiayaan, pusat promosi, galeri pemasaran, dan pengembangan jaringan usaha. 
---	--

Mengadaptasi konsep kawasan/zona industri, sentra industri, dan pusat pemasaran UMKM yang sudah ada maka di wilayah Sleman Barat tepatnya di Desa Sidoagung Godean Sleman akan dirancang projek investasi kawasan ekonomi terpadu yang di dalamnya terdapat kegiatan produksi/pengolahan produk mebel dan kerajinan, pameran dan pemasaran produk yang dihasilkan pelaku UMKM di Kabupaten Sleman dan kegiatan di sektor pariwisata untuk menunjang berjalannya berbagai kegiatan di area ekonomi terpadu tersebut.

3.3. Rancangan Projek Investasi Kawasan Ekonomi Terpadu di Desa Sidoagung Godean Sleman

Sidoagung merupakan salah desa yang terletak di Kecamatan Godean Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Pada mulanya Desa Sidoagung merupakan wilayah yang terdiri atas 2 (dua) Kelurahan yaitu Kelurahan Senuko dan Bendungan. Berdasarkan maklumat Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang diterbitkan tahun 1946 mengenai Pemerintahan Kelurahan, maka kelurahan-kelurahan tersebut kemudian digabung menjadi satu desa yang otonom dengan nama Desa Sidoagung. Desa Sidoagung terletak di bagian barat daya dari ibukota Kabupaten Sleman, tepatnya di 7.76774° LS dan 110.29336° BT dengan ketinggian 114 meter di atas permukaan laut dan memiliki topografi berupa tanah datar. Dengan luas kurang lebih 301,21 ha, Desa Sidoagung berbatasan dengan sebelah utara Desa Margoluwih

Seyegan, sebelah selatan Desa Sidomulyo dan Sidoluhur, sebelah barat Desa Sidoluhur, dan sebelah timur Desa Sidokarto. Desa Sidoagung terdiri atas 8 padukuhan yaitu Padukuhan Bendungan, Sentul, Gentingan, Godean, Jowah, Kramen, Senuko, dan Genitem. Desa Sidoagung berjarak 15 km dari ibukota Kabupaten Sleman dengan waktu tempuh sekitar 30 menit. Berjarak 10 km dari Stasiun KA Besar Yogyakarta, 16 km dari terminal bus antarkota Giwangan, 10 km dari Bandara Adisutjipto, dan 50 km dari Bandara YIA, akses menuju Sidoagung relatif mudah dengan jalan beraspal yang cukup lebar.

Dinamika kehidupan ekonomi masyarakat Sidoagung tercermin dari berbagai kegiatan ekonomi di wilayah ini. Dengan jumlah penduduk hampir 10.000 jiwa yang sebagian besar berusia produktif, penduduk Desa Sidoagung memiliki jenis pekerjaan yang beragam. Mayoritas penduduk Sidoagung bekerja sebagai pegawai swasta dan wiraswasta sementara yang lain adalah PNS/TNI/Polri, petani/peternak, dan pekerja sektor industri. Pada tahun 2017 Desa Sidoagung ditetapkan sebagai salah satu desa sentra industri genting di Kabupaten Sleman, agar pengrajin genting yang banyak berdomisili di Sidoagung semakin produktif dan memiliki daya saing diantara pengrajin genting lainnya. Selain sebagai pusat industri genting, di Desa Sidoagung terdapat banyak wirausaha pada berbagai jenis usaha seperti olahan belut, kerajinan tangan rajut, kerajinan bambu, kerajinan patung fiber, kerajinan sabut kelapa, kerajinan *ecoprint*, dan lain sebagainya. Pada umumnya para wirausaha di Desa Sidoagung masuk dalam katagori pengusaha sektor usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM). Satu hal yang menarik adalah masyarakat Sidoagung masih menjaga kelestarian seni dan budaya melalui Pementasan Kesenian Jathilan “Putro Getayu Luhur” dan upacara adat lain seperti kegiatan merti desa.

Sebidang tanah kas desa seluas kurang lebih 4 ha yang terletak di Desa Sidoagung diharapkan bisa dimanfaatkan sebagai lokasi investasi yang menguntungkan dan mampu memberi efek pengganda bagi perekonomian masyarakat sekitar lokasi. Di atas tanah tersebut akan didirikan projek investasi kawasan ekonomi terpadu yang di dalamnya terdapat berbagi unit usaha di sektor aneka industri, perdagangan, dan pariwisata yang diharapkan bisa menjadi motor penggerak kegiatan

ekonomi di wilayah Kabupaten Sleman, khususnya wilayah Kecamatan Godean. Artinya keberadaan proyek investasi ini diharapkan dapat dimanfaatkan tidak hanya oleh masyarakat Sidoagung Godean tetapi juga di seluruh wilayah Kabupaten Sleman.

Salah satu kegiatan ekonomi yang akan dilakukan di kawasan ekonomi terpadu Sidoagung Godean pada sektor aneka industri adalah proses pengolahan produk mebel dan kerajinan. Keberadaan industri mebel dan kerajinan, secara nasional memiliki kontribusi yang cukup besar sebagai salah satu industri unggulan yang bersifat padat karya sehingga mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar. Dengan demikian, sektor industri ini perlu semakin dioptimalkan sebagai salah satu pilar kekuatan ekonomi yang besar dan memadai. Untuk memajukannya diperlukan upaya dari semua pihak dengan program-program inovatif yang dapat mendorong kekuatan industri mebel dan kerajinan sehingga menjadi lebih maju dan bermartabat.

Salah satu upaya mendorong berkembangnya industri pengolahan produk mebel dan kerajinan adalah dengan menempatkan pelaku-pelaku industri tersebut di satu area/lokasi tertentu agar dapat menggunakan berbagai fasilitas produksi dan pemasaran secara bersama sehingga dapat menekan biaya produksi untuk pada akhirnya menciptakan daya saing produk yang lebih besar. Berbagai fasilitas bersama yang dibangun di area ekonomi terpadu Sidoagung bagi pengusaha mebel dan kerajinan (yang di DIY jumlahnya mencapai sekitar 350 perusahaan) adalah unit penyediaan bahan baku berupa area penyimpanan, area pemotongan, dan area pengeringan kayu sebagai bahan baku; unit produksi berupa area produksi dengan fasilitas yang kondusif; unit pameran produk berupa *shopping center*, dan unit pengolahan limbah.

Di kawasan ekonomi terpadu Sidoagung ini juga akan dibangun pusat area pameran (*display*) bagi produk pelaku UMKM di wilayah Kabupaten Sleman disertai berbagai upaya menarik pengunjung dengan berbagai konsep wisata buatan. Pusat area pameran produk UMKM dibangun untuk memfasilitasi pemasaran bagi pelaku UMKM yang jumlahnya di Kabupaten Sleman cukup banyak. Pada tahun 2020 jumlah pelaku UMKM di Kabupaten Sleman tercatat berjumlah 48.681 yang terdiri atas 47.611 usaha mikro, 1.026 usaha kecil dan 44 usaha menengah. Sejumlah itu terpilah dalam 14 jenis

lapangan usaha yaitu agrobisnis, perdagangan bahan bangunan, perdagangan *fashion*, perdagangan kuliner, perdagangan lainnya, industri bahan bangunan, industri kuliner, industri lainnya, kendaraan bermotor dan tidak bermotor, jasa, kerajinan, pendidikan, dan teknologi informasi. Proporsi terbesar pelaku UMKM di Sleman adalah sektor usaha mikro mencapai lebih dari 97%, sementara itu 3 bidang usaha terbanyak adalah perdagangan+industri kuliner, jasa, dan kerajinan. Pelaku UMKM di Sleman dipastikan akan terus meningkat dengan adanya pembinaan dari pemerintah daerah Kabupaten Sleman, salah satunya melalui pengukukan sebuah desa sebagai sentra industri produk unggulan desa tersebut. Saat ini di wilayah Kabupaten Sleman telah dikukuhkan 25 sentra industri dari berbagai jenis produk yang dihasilkan masyarakat dan pada akhir tahun 2020 ditargetkan akan menjadi sebanyak 50 sentra industri (<https://jogja.tribunnews.com/2019/09/11/disperindag-sleman-targetkan-50-sentra-industri-terbentuk-hingga-2020>). Beberapa sentra industri itu diantaranya adalah sentra industri tirai (kerai) bambu, sentra industri ragam metal, sentra industri jamu tradisional, sentra industri anyaman bambu, dan sentra industri tenun ATBM.

Produk yang dihasilkan oleh pelaku UMKM secara individu atau yang berada di bawah binaan desa sentra industri perlu dipasarkan. Meskipun saat ini pemasaran secara *on line* banyak dilirik pelaku usaha termasuk sektor UMKM, namun cara pemasaran secara konvensional dimana pembeli bertemu dengan penjualnya dan melihat secara langsung produk yang ditransaksikan tetap merupakan cara distribusi yang banyak disukai. Terlebih bila area bertemunya penjual dan pembeli dikemas dengan cara tertentu sehingga ada muatan rekreasi di dalamnya. Proyek investasi pusat *workshop* dan *display* produk UMKM di Desa Sidoagung Godean diharapkan dapat menjadi wadah kedua hal tersebut yaitu transaksi jual beli dan rekreasi. Penjual dapat memasarkan (minimal memperkenalkan) produknya dan pembeli dapat berbelanja sambil berekreasi.

Berikut akan dipaparkan rancangan garis besar proyek investasi tersebut.

Nama Projek Investasi	Kawasan Ekonomi Terpadu (Zona Aneka Industri Mebel dan Kerajinan, Pusat <i>Workshop</i> dan <i>Display</i> Produk UMKM dan Area Wisata) Sidoagung
Lokasi	 Titik koordinat: 7°46'11.5"S 110°17'57.7"E Berlokasi di Desa Sidoagung, Godean, Sleman, sebidang tanah seluas kurang lebih 40.000 m² dipersiapkan untuk pengembangan kawasan ekonomi terpadu dengan kegiatan ekonomi berupa produksi dan <i>show room</i> industri mebel dan kerajinan, pusat berbelanja produk UMKM dan area rekreasi bagi warga masyarakat Sleman dan sekitarnya.
Konsep dasar projek investasi	Kawasan produksi sektor industri mebel dan kerajinan, <i>display</i> produk UMKM, dan wisata.
Visi dan Misi	Visi: Kawasan Terpadu Produksi Industri Mebel dan Kerajinan, <i>Display</i> Produk UMKM, dan Wisata untuk Mendukung Pemberdayaan Ekonomi Rakyat Misi: 1. Menyediakan area produksi bersama bagi pengusaha mebel dan kerajinan dalam rangka menekan ongkos produksi untuk menghasilkan produk mebel dan kerajinan yang berkualitas dan memiliki daya saing. 2. Menyediakan ruangan <i>workshop</i> dan <i>display</i> serta <i>wood booth</i> yang representatif bagi pelaku UMKM dengan harga sewa terjangkau. 3. Menyediakan prasarana, sarana, dan suasana wisata yang menarik dan menghibur bagi pengunjung.

Jenis Bisnis yang dikembangkan	1. Persewaan area produksi bersama bagi pengusaha mebel dan kerajinan 2. Persewaan area <i>display</i> produk UMKM 3. Persewaan area <i>workshop</i> dan <i>display</i> produk UMKM. 4. Persewaan <i>wood booth</i> untuk produk UMKM 5. Area bermain anak (<i>indoor playground</i>)		
Pengembangan lahan kawasan ekonomi terpadu seluas 39.850 m ²	Peruntukan lahan		Luas (m ²)
	Bangunan penyimpanan kayu bahan baku	:	2.200
	Bangunan pengeringan kayu bahan baku	:	500
	Bangunan pengolahan aneka bahan baku		1.800
	Bangunan unit usaha pemanfaatan limbah/daur ulang kayu		900
	Bangunan gudang dan logistik		2.500
	IPAL		500
	Bangunan <i>workshop</i> produk mebel (15 UKM mebel @1.000 m ²)		15.000
	Bangunan untuk <i>shopping square</i> mebel dan kerajinan		5.000
	Pusat display produk UMKM (20 UKM sektor industri aneka @50 m ²)	:	1.000
	Area <i>wood booth</i> usaha mikro	:	150
	Lingkungan <i>wood booth</i> usaha mikro	:	250
	Ruang <i>indoor playground</i>	:	150
	Selasar <i>pedestrian</i>	:	600
	Pos keamanan, mushola, dan toilet	:	200
	Area parkir	:	1.350
	<i>Open space</i> (Jalan, taman dll)	:	7.750
	Jumlah	:	39.850

Analisis kelayakan bisnis untuk proyek investasi pusat kawasan ekonomi terpadu di Sidoagung ini akan dipaparkan pada Bab 4.

BAB 3

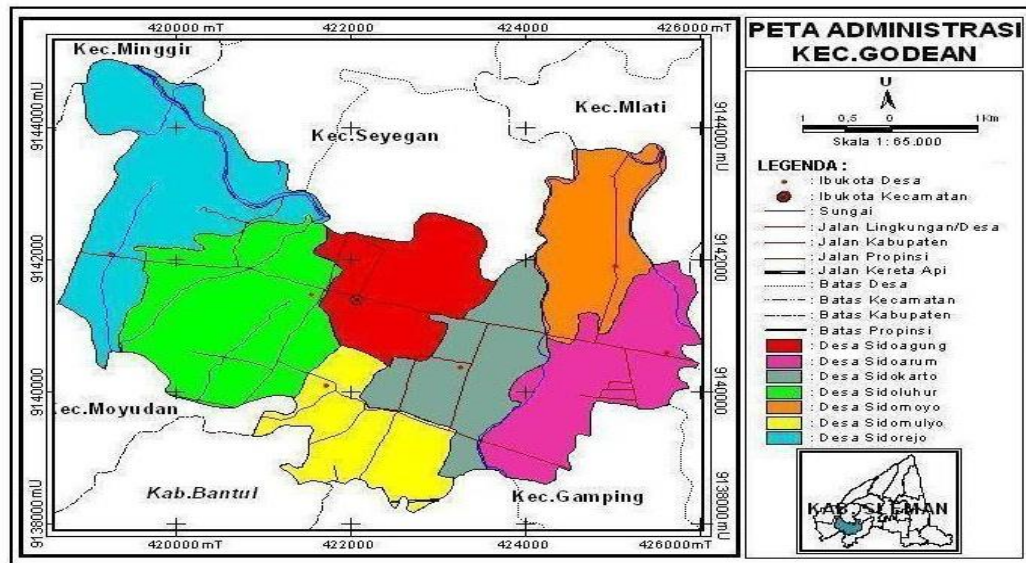
RANCANGAN PROJEK INVESTASI

Kajian ini dilakukan untuk menganalisis kelayakan proyek investasi pengembangan kawasan ekonomi terpadu yang didalamnya terdapat zona aneka industri, kegiatan usaha sektor perdagangan barang dan jasa serta kegiatan usaha sektor pariwisata yang berlokasi di Desa Sidoagung Kecamatan Godean Kabupaten Sleman yang termasuk dalam wilayah Sleman bagian barat. Berdasarkan karakteristik sumber daya yang dimiliki, wilayah Sleman Barat merupakan daerah pertanian lahan basah dengan ketersediaan cukup banyak sumber pengairan. Selain itu wilayah Sleman Barat merupakan wilayah penyedia bahan baku untuk kegiatan aneka industri (<http://www.slemankab.go.id/profil-kabupaten-sleman/geografi/karakteristik-wilayah>).

3.1. Profil Kecamatan Godean

Kecamatan Godean berada di sebelah barat daya dari ibu kota Kabupaten Sleman dan di sebelah barat Kota Yogyakarta dengan luas wilayah 2.684 ha. Adapun batas wilayah Kecamatan Godean secara administrasi meliputi sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Minggir, sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Mlati dan Kecamatan Seyegan, sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Gamping dan sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Sedayu (Kabupaten Bantul)

Bentangan wilayah Kecamatan Godean berupa tanah datar dan sedikit berbukit. Selama ini Kecamatan Godean menjadi pusat kegiatan ekonomi di wilayah Sleman Barat. Secara administratif Kecamatan Godean terdiri atas 7 desa dan 77 pedukuhan. Ketujuh desa tersebut yaitu Desa Sidoagung, Sidoarum, Sidokarto, Sidoluhur, Sidomoyo, Sidomulyo, dan Sidorejo. Berdasarkan hasil proyeksi penduduk tahun 2010, jumlah penduduk Kecamatan Godean tahun 2018 sebesar 72.826 jiwa, terdiri atas 36.578 laki-laki dan 36.248 perempuan. Dengan luas wilayah 26,84 km², maka kepadatan penduduk Kecamatan Godean adalah 2.713 jiwa per km². Desa yang relatif padat penduduknya adalah Desa Sidoarum dengan 5.433 jiwa per km².



Gb.3.1. Peta Wilayah Kecamatan Godean

Sektor pertanian merupakan salah satu sektor yang menjadi sumber mata pencaharian masyarakat Kecamatan Godean. Dari 2.684 ha luas wilayah Kecamatan Godean, paling banyak dimanfaatkan untuk tanah sawah yaitu sebesar 1.119 ha (44%). Untuk tanaman palawija, dilihat dari segi produksinya, didominasi oleh tanaman jagung sedangkan untuk tanaman hortikultura sayuran didominasi oleh tanaman cabai rawit (BPS Kabupaten Sleman. 2019).

Kecamatan Godean tidak memiliki destinasi wisata alam. Di wilayah ini lebih banyak dikembangkan wisata kuliner antara lain keripik belut. Sementara itu kegiatan industri manufaktur yang paling berkembang di Kecamatan Godean adalah industri genteng. Pengrajin genteng banyak ditemui di wilayah Sidoluhur, Sidorejo, dan Sidoagung (BPS Kabupaten Sleman. 2019).

3.2. Konsep Kawasan Ekonomi Terpadu

3.2.1. Profil Umum Kawasan Industri

Kawasan industri dapat didefinisikan sebagai sebuah hamparan lahan yang dikembangkan dan dibagi-bagi dalam luasan tertentu berdasarkan sebuah perencanaan

yang menyeluruh dan dilengkapi dengan fasilitas jalan, transportasi, dan fasilitas umum lainnya yang diperuntukkan untuk kegiatan beberapa perusahaan industri (UNIDO, 1997). Melalui pembangunan kawasan industri diharapkan dapat meminimalkan biaya pembangunan infrastruktur serta sarana prasarana pendukung, mendorong terciptanya industri penunjang serta memicu *multiplier effect* bagi lingkungan sekitarnya. Pembangunan kawasan industri yang terencana dengan baik akan mendorong desentralisasi pembangunan sehingga pembangunan di daerah dapat berkembang dengan baik (Singhal dan Kapur, 2002). Pengembangan kawasan industri dapat mendukung dan meningkatkan perekonomian suatu negara. Negara yang berhasil menciptakan serta mengembangkan kawasan industri serta memelihara iklim usaha yang kondusif akan dapat menarik investor untuk berinvestasi di negara tersebut (Budiyanto, dkk, 2015).

Di Indonesia, terdapat beberapa kawasan industri yang sudah beroperasi. Beberapa contohnya antara lain kawasan industri Pulau Batam, berlokasi di Provinsi Riau dan dikelola oleh Otorita Batam, kawasan industri Pulo Gadung, berlokasi di Jakarta dan dikelola oleh PT JIEP, kawasan industri Rungkut, berlokasi di Surabaya dan dikelola oleh PT SIER, kawasan industri Tugu, berlokasi di Semarang dan dikelola oleh PT Tugu Indah Abadi, kawasan industri Terboyo, berlokasi di Semarang dan dikelola oleh PT Terboyo Industrial Park Semarang, dan kawasan industri Guna Mekar, berlokasi di Semarang dan dikelola oleh PT Guna Mekar Industri.



Gambar 3.1. Contoh Kawasan Industri di Indonesia

Sementara itu zona industri merupakan potret kawasan industri dengan area yang lebih kecil namun memiliki karakter serupa dengan konsep kawasan industri.

3.2.2. Profil Umum Zona Industri

Zona industri adalah kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan/atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri. Tujuan ditetapkannya suatu wilayah sebagai zona industri adalah menyediakan ruang bagi kegiatan-kegiatan produksi suatu barang yang mempunyai nilai lebih untuk penggunaannya dan memberikan kemudahan tumbuhnya industri baru dengan tetap menjaga keserasian dan kualitas lingkungan.

Zona industri terpilah menjadi zona industri kimia dasar, zona industri mesin dan logam dasar, zona industri kecil, dan zona aneka industri. Zona industri kimia dasar adalah zona industri yang mengolah bahan mentah menjadi bahan baku serta memiliki proses kimia yang menghasilkan produk zat kimia dasar, seperti asam sulfat (H_2SO_4) dan ammonia (NH_3), seperti pada Industri kertas, semen, obat-obatan, pupuk, kaca, dan lain-lain. Zona industri mesin dan logam adalah zona industri bahan logam dan produk dasar yang menghasilkan bahan baku dan bahan setengah jadi, seperti industri peralatan listrik, mesin, besi beton, pipa baja, kendaraan bermotor, pesawat terbang, dan lain-lain. Zona industri kecil adalah zona industri dengan modal kecil dan tenaga kerja yang sedikit dengan peralatan sederhana. Biasanya merupakan industri yang dikerjakan per orang atau rumah tangga, seperti industri roti, makanan ringan, kerajinan tangan, dan lain-lain. Zona aneka industri adalah zona industri yang menghasilkan beragam kebutuhan konsumen.

Zona aneka industri sendiri bisa dipilah menjadi 4 kelompok yaitu aneka pengolahan pangan, aneka pengolahan sandang, aneka kimia dan serat, dan aneka bahan bangunan. Industri aneka pengolahan pangan menghasilkan kebutuhan pokok di bidang pangan seperti garam, gula, margarine, minyak goreng, rokok, susu, dan tepung terigu; aneka pengolahan sandang menghasilkan kebutuhan sandang seperti bahan tenun, tekstil, industri kulit dan pakaian jadi, aneka kimia dan serat mengolah bahan

baku melalui proses kimia sehingga menjadi barang jadi yang dapat dimanfaatkan, seperti ban kendaraan, pipa paralon, pasta gigi, sabun cuci, dan korek api; aneka bahan bangunan yang mengolah aneka bahan bangunan, seperti industri kayu, keramik, kaca dan marmer.

Berdasarkan studi literatur agak sulit menemui sebuah wilayah di Indonesia yang difungsikan sebagai zona industri. Peruntukan sebuah wilayah lebih banyak berbentuk kawasan industri. Untuk mendukung pengembangan sektor industri pengolahan terutama pada kelompok pelaku UMKM, perhatian pemerintah di tingkat daerah khususnya, lebih banyak berbentuk pembinaan pada sentra industri UMKM.

3.2.3. Profil Umum Sentra Industri UMKM

Sentra merupakan unit kecil kawasan yang memiliki ciri tertentu dimana di dalamnya terdapat kegiatan proses produksi. Sentra juga berarti area yang lebih khusus untuk sebuah kegiatan ekonomi yang terbentuk secara alami dan ditunjang oleh sarana untuk berkembangnya barang atau jasa yang diproduksi oleh sekumpulan pengusaha mikro, kecil dan menengah. Di area sentra tersebut terdapat kesatuan fungsional secara fisi: lahan, geografis, infrastruktur, kelembagaan dan sumberdaya manusia, yang berpotensi untuk berkembangnya kegiatan ekonomi di bawah pengaruh pasar dari suatu produk yang mempunyai nilai jual dan daya saing tinggi (Setiawan, 2004). Berdasarkan SK Menteri Negara Koperasi dan UKM Nomor 32/Kep/MKUKM/IV/2002 tentang Pedoman Penumbuhan dan Pengembangan Sentra sentra didefinisikan sebagai pusat kegiatan di kawasan/lokasi tertentu dimana terdapat usaha yang menggunakan bahan baku/sarana yang sama, menghasilkan produk yang sama/sejenis serta memiliki prospek untuk dikembangkan menjadi klaster.

Beberapa contoh sentra industri Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) yang ada di Indonesia yaitu sebagai berikut:

Nama, alamat, luas area dan fasilitas	Konsep Bisnis yang dikembangkan
Sentra Industri Anyaman Bambu Sendangmulyo	• Pembuatan kerajinan anyaman bambu • Terdapat 258 Perajin

Dusun Pakelan, Sendangmulyo, Minggir, Sleman	
Sentra Mainan Tradisional - Desa Karanganyar, Welahan, Jepara, Jawa Tengah - Berdiri 2007	- Pengrajin mainan tradisional seperti kitiran, boneka binatang, dan kipas putar - Bahan yang digunakan antara lain spon, kertas minyak dan bahan pewarna yang dibentuk dengan berbagai macam variasi - Ekspor Malaysia dan Thailand 
Banjar Sarimertha Sentra Kerajinan Batok Kelapa - Desa Negari, Banjarangkan, Klungkung, Bali - Berdiri 1997	- Jenis kerajinan kancing baju, mangkok, ceretan, sendok, celengan, topeng, tas - Ekspor jepang, Perancis dan Australia 10 besar lomba inovasi Teknologi tepat guna (TTG) Unggulan Tingkat Nasional Tahun 2019 

Produk yang dihasilkan oleh pelaku UMKM dari berbagai sentra industri perlu dipasarkan. Salah satu sarana pemasaran bisa dilakukan dengan memamerkan dan

menjual produk di pusat UMKM yang didirikan baik oleh swasta maupun pemerintah. Berikut beberapa contoh Pusat Pemasaran UMKM yang ada di Indonesia.

Nama, alamat, luas area dan fasilitas	Konsep Bisnis yang dikembangkan
Sentra UKM MERR • Jl. Ir. H. Soekarno No. 11, Surabaya • Di bawah naungan Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) bekerja sama dengan Dinas Pariwisata Pemda Surabaya. • Gedung ber-AC • Produk tertata rapi di setiap lantai sesuai jenis produknya.	• Area <i>display</i> berbagai macam produk pilihan dari UKM yang berkualitas dengan harga relatif terjangkau. • Menampung pelaku UKM berjumlah sekitar 175. • Konsep yang diusung adalah "pameran" produk. Dengan demikian produk UKM yang terdapat di gedung ini merupakan contoh kecil saja.
Saung Bandung • Piset Square, Jalan Pelajar Pejuang 45 No. 119, Lingkar Selatan, Turangga, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat • Pengelola PT Saung Bandung Persada • Berdiri sejak tahun 2016	• Wadah produk KUKM dan Jasa Pariwisata Kota Bandung yang menawarkan produk-produk karya anak bangsa yang tergabung pada komunitas pengusaha kecil dan menengah. • Konsep yang diangkat Saung Bandung yaitu sebuah sentra pariwisata yang mengkolaborasikan antara KUKM dan pasar pariwisata di Kota Bandung. • Kapasitas sejumlah kurang lebih 600 UMKM.

UMKM Centre Jawa Tengah • Jl. Setiabudhi No.192, Srandol Wetan, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah. • Di bawah pengelolaan Dinas Koperasi dan UMKM Provinsi Jawa Tengah. • Bangunan seluas 1.893 meter persegi • Berdiri sejak tahun 2014	• UMKM Center Jawa Tengah merupakan fasilitas yang disediakan oleh pemerintah Propinsi Jawa Tengah untuk meningkatkan daya saing koperasi dan UMKM melalui penyediaan informasi bisnis, pendampingan usaha, fasilitas pembiayaan, pusat promosi, galeri pemasaran, dan pengembangan jaringan usaha. 
---	--

Mengadaptasi konsep kawasan/zona industri, sentra industri, dan pusat pemasaran UMKM yang sudah ada maka di wilayah Sleman Barat tepatnya di Desa Sidoagung Godean Sleman akan dirancang projek investasi kawasan ekonomi terpadu yang di dalamnya terdapat kegiatan produksi/pengolahan produk mebel dan kerajinan, pameran dan pemasaran produk yang dihasilkan pelaku UMKM di Kabupaten Sleman dan kegiatan di sektor pariwisata untuk menunjang berjalannya berbagai kegiatan di area ekonomi terpadu tersebut.

3.3. Rancangan Projek Investasi Kawasan Ekonomi Terpadu di Desa Sidoagung Godean Sleman

Sidoagung merupakan salah desa yang terletak di Kecamatan Godean Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Pada mulanya Desa Sidoagung merupakan wilayah yang terdiri atas 2 (dua) Kelurahan yaitu Kelurahan Senuko dan Bendungan. Berdasarkan maklumat Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang diterbitkan tahun 1946 mengenai Pemerintahan Kelurahan, maka kelurahan-kelurahan tersebut kemudian digabung menjadi satu desa yang otonom dengan nama Desa Sidoagung. Desa Sidoagung terletak di bagian barat daya dari ibukota Kabupaten Sleman, tepatnya di 7.76774° LS dan 110.29336° BT dengan ketinggian 114 meter di atas permukaan laut dan memiliki topografi berupa tanah datar. Dengan luas kurang lebih 301,21 ha, Desa Sidoagung berbatasan dengan sebelah utara Desa Margoluwih

Seyegan, sebelah selatan Desa Sidomulyo dan Sidoluhur, sebelah barat Desa Sidoluhur, dan sebelah timur Desa Sidokarto. Desa Sidoagung terdiri atas 8 padukuhan yaitu Padukuhan Bendungan, Sentul, Gentingan, Godean, Jowah, Kramen, Senuko, dan Genitem. Desa Sidoagung berjarak 15 km dari ibukota Kabupaten Sleman dengan waktu tempuh sekitar 30 menit. Berjarak 10 km dari Stasiun KA Besar Yogyakarta, 16 km dari terminal bus antarkota Giwangan, 10 km dari Bandara Adisutjipto, dan 50 km dari Bandara YIA, akses menuju Sidoagung relatif mudah dengan jalan beraspal yang cukup lebar.

Dinamika kehidupan ekonomi masyarakat Sidoagung tercermin dari berbagai kegiatan ekonomi di wilayah ini. Dengan jumlah penduduk hampir 10.000 jiwa yang sebagian besar berusia produktif, penduduk Desa Sidoagung memiliki jenis pekerjaan yang beragam. Mayoritas penduduk Sidoagung bekerja sebagai pegawai swasta dan wiraswasta sementara yang lain adalah PNS/TNI/Polri, petani/peternak, dan pekerja sektor industri. Pada tahun 2017 Desa Sidoagung ditetapkan sebagai salah satu desa sentra industri genting di Kabupaten Sleman, agar pengrajin genting yang banyak berdomisili di Sidoagung semakin produktif dan memiliki daya saing diantara pengrajin genting lainnya. Selain sebagai pusat industri genting, di Desa Sidoagung terdapat banyak wirausaha pada berbagai jenis usaha seperti olahan belut, kerajinan tangan rajut, kerajinan bambu, kerajinan patung fiber, kerajinan sabut kelapa, kerajinan *ecoprint*, dan lain sebagainya. Pada umumnya para wirausaha di Desa Sidoagung masuk dalam katagori pengusaha sektor usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM). Satu hal yang menarik adalah masyarakat Sidoagung masih menjaga kelestarian seni dan budaya melalui Pementasan Kesenian Jathilan “Putro Getayu Luhur” dan upacara adat lain seperti kegiatan merti desa.

Sebidang tanah kas desa seluas kurang lebih 4 ha yang terletak di Desa Sidoagung diharapkan bisa dimanfaatkan sebagai lokasi investasi yang menguntungkan dan mampu memberi efek pengganda bagi perekonomian masyarakat sekitar lokasi. Di atas tanah tersebut akan didirikan projek investasi kawasan ekonomi terpadu yang di dalamnya terdapat berbagi unit usaha di sektor aneka industri, perdagangan, dan pariwisata yang diharapkan bisa menjadi motor penggerak kegiatan

ekonomi di wilayah Kabupaten Sleman, khususnya wilayah Kecamatan Godean. Artinya keberadaan proyek investasi ini diharapkan dapat dimanfaatkan tidak hanya oleh masyarakat Sidoagung Godean tetapi juga di seluruh wilayah Kabupaten Sleman.

Salah satu kegiatan ekonomi yang akan dilakukan di kawasan ekonomi terpadu Sidoagung Godean pada sektor aneka industri adalah proses pengolahan produk mebel dan kerajinan. Keberadaan industri mebel dan kerajinan, secara nasional memiliki kontribusi yang cukup besar sebagai salah satu industri unggulan yang bersifat padat karya sehingga mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar. Dengan demikian, sektor industri ini perlu semakin dioptimalkan sebagai salah satu pilar kekuatan ekonomi yang besar dan memadai. Untuk memajukannya diperlukan upaya dari semua pihak dengan program-program inovatif yang dapat mendorong kekuatan industri mebel dan kerajinan sehingga menjadi lebih maju dan bermartabat.

Salah satu upaya mendorong berkembangnya industri pengolahan produk mebel dan kerajinan adalah dengan menempatkan pelaku-pelaku industri tersebut di satu area/lokasi tertentu agar dapat menggunakan berbagai fasilitas produksi dan pemasaran secara bersama sehingga dapat menekan biaya produksi untuk pada akhirnya menciptakan daya saing produk yang lebih besar. Berbagai fasilitas bersama yang dibangun di area ekonomi terpadu Sidoagung bagi pengusaha mebel dan kerajinan (yang di DIY jumlahnya mencapai sekitar 350 perusahaan) adalah unit penyediaan bahan baku berupa area penyimpanan, area pemotongan, dan area pengeringan kayu sebagai bahan baku; unit produksi berupa area produksi dengan fasilitas yang kondusif; unit pameran produk berupa *shopping center*, dan unit pengolahan limbah.

Di kawasan ekonomi terpadu Sidoagung ini juga akan dibangun pusat area pameran (*display*) bagi produk pelaku UMKM di wilayah Kabupaten Sleman disertai berbagai upaya menarik pengunjung dengan berbagai konsep wisata buatan. Pusat area pameran produk UMKM dibangun untuk memfasilitasi pemasaran bagi pelaku UMKM yang jumlahnya di Kabupaten Sleman cukup banyak. Pada tahun 2020 jumlah pelaku UMKM di Kabupaten Sleman tercatat berjumlah 48.681 yang terdiri atas 47.611 usaha mikro, 1.026 usaha kecil dan 44 usaha menengah. Sejumlah itu terpilah dalam 14 jenis

lapangan usaha yaitu agrobisnis, perdagangan bahan bangunan, perdagangan *fashion*, perdagangan kuliner, perdagangan lainnya, industri bahan bangunan, industri kuliner, industri lainnya, kendaraan bermotor dan tidak bermotor, jasa, kerajinan, pendidikan, dan teknologi informasi. Proporsi terbesar pelaku UMKM di Sleman adalah sektor usaha mikro mencapai lebih dari 97%, sementara itu 3 bidang usaha terbanyak adalah perdagangan+industri kuliner, jasa, dan kerajinan. Pelaku UMKM di Sleman dipastikan akan terus meningkat dengan adanya pembinaan dari pemerintah daerah Kabupaten Sleman, salah satunya melalui pengukukan sebuah desa sebagai sentra industri produk unggulan desa tersebut. Saat ini di wilayah Kabupaten Sleman telah dikukuhkan 25 sentra industri dari berbagai jenis produk yang dihasilkan masyarakat dan pada akhir tahun 2020 ditargetkan akan menjadi sebanyak 50 sentra industri (<https://jogja.tribunnews.com/2019/09/11/disperindag-sleman-targetkan-50-sentra-industri-terbentuk-hingga-2020>). Beberapa sentra industri itu diantaranya adalah sentra industri tirai (kerai) bambu, sentra industri ragam metal, sentra industri jamu tradisional, sentra industri anyaman bambu, dan sentra industri tenun ATBM.

Produk yang dihasilkan oleh pelaku UMKM secara individu atau yang berada di bawah binaan desa sentra industri perlu dipasarkan. Meskipun saat ini pemasaran secara *on line* banyak dilirik pelaku usaha termasuk sektor UMKM, namun cara pemasaran secara konvensional dimana pembeli bertemu dengan penjualnya dan melihat secara langsung produk yang ditransaksikan tetap merupakan cara distribusi yang banyak disukai. Terlebih bila area bertemunya penjual dan pembeli dikemas dengan cara tertentu sehingga ada muatan rekreasi di dalamnya. Proyek investasi pusat *workshop* dan *display* produk UMKM di Desa Sidoagung Godean diharapkan dapat menjadi wadah kedua hal tersebut yaitu transaksi jual beli dan rekreasi. Penjual dapat memasarkan (minimal memperkenalkan) produknya dan pembeli dapat berbelanja sambil berekreasi.

Berikut akan dipaparkan rancangan garis besar proyek investasi tersebut.

Nama Proyek Investasi	Kawasan Ekonomi Terpadu (Zona Aneka Industri Mebel dan Kerajinan, Pusat <i>Workshop</i> dan <i>Display</i> Produk UMKM dan Area Wisata) Sidoagung
Lokasi	 Titik koordinat: 7°46'11.5"S 110°17'57.7"E Berlokasi di Desa Sidoagung, Godean, Sleman, sebidang tanah seluas kurang lebih 40.000 m² dipersiapkan untuk pengembangan kawasan ekonomi terpadu dengan kegiatan ekonomi berupa produksi dan <i>show room</i> industri mebel dan kerajinan, pusat berbelanja produk UMKM dan area rekreasi bagi warga masyarakat Sleman dan sekitarnya.
Konsep dasar proyek investasi	Kawasan produksi sektor industri mebel dan kerajinan, <i>display</i> produk UMKM, dan wisata.
Visi dan Misi	Visi: Kawasan Terpadu Produksi Industri Mebel dan Kerajinan, <i>Display</i> Produk UMKM, dan Wisata untuk Mendukung Pemberdayaan Ekonomi Rakyat Misi: 1. Menyediakan area produksi bersama bagi pengusaha mebel dan kerajinan dalam rangka menekan ongkos produksi untuk menghasilkan produk mebel dan kerajinan yang berkualitas dan memiliki daya saing. 2. Menyediakan ruangan <i>workshop</i> dan <i>display</i> serta <i>wood booth</i> yang representatif bagi pelaku UMKM dengan harga sewa terjangkau. 3. Menyediakan prasarana, sarana, dan suasana wisata yang menarik dan menghibur bagi pengunjung.

Jenis Bisnis yang dikembangkan	1. Persewaan area produksi bersama bagi pengusaha mebel dan kerajinan 2. Persewaan area <i>display</i> produk UMKM 3. Persewaan area <i>workshop</i> dan <i>display</i> produk UMKM. 4. Persewaan <i>wood booth</i> untuk produk UMKM 5. Area bermain anak (<i>indoor playground</i>)		
Pengembangan lahan kawasan ekonomi terpadu seluas 39.850 m ²	Peruntukan lahan		Luas (m ²)
	Bangunan penyimpanan kayu bahan baku	:	2.200
	Bangunan pengeringan kayu bahan baku	:	500
	Bangunan pengolahan aneka bahan baku		1.800
	Bangunan unit usaha pemanfaatan limbah/daur ulang kayu		900
	Bangunan gudang dan logistik		2.500
	IPAL		500
	Bangunan <i>workshop</i> produk mebel (15 UKM mebel @1.000 m ²)		15.000
	Bangunan untuk <i>shopping square</i> mebel dan kerajinan		5.000
	Pusat display produk UMKM (20 UKM sektor industri aneka @50 m ²)	:	1.000
	Area <i>wood booth</i> usaha mikro	:	150
	Lingkungan <i>wood booth</i> usaha mikro	:	250
	Ruang <i>indoor playground</i>	:	150
	Selasar <i>pedestrian</i>	:	600
	Pos keamanan, mushola, dan toilet	:	200
	Area parkir	:	1.350
	<i>Open space</i> (Jalan, taman dll)	:	7.750
	Jumlah	:	39.850

Analisis kelayakan bisnis untuk proyek investasi pusat kawasan ekonomi terpadu di Sidoagung ini akan dipaparkan pada Bab 4.

BAB 4

ANALISIS KELAYAKAN BISNIS DAN DAMPAK SOSIAL PROJEK INVESTASI

Analisis kelayakan bisnis merupakan kegiatan yang dilakukan dengan tujuan untuk mempelajari secara mendalam apakah sebuah bisnis atau usaha dari berbagai aspek akan potensial atau tidak untuk dijalankan. Pada bagian ini akan dipaparkan analisis kelayakan bisnis sekaligus dampak sosial dari proyek investasi Kawasan Ekonomi Terpadu di Desa Sidoagung Godean Sleman yang telah dirancang sebelumnya.

4.1. Analisis Kelayakan Bisnis Proyek Investasi Kawasan Ekonomi Terpadu di Desa Sidoagung Godean Sleman

Sektor industri mempunyai peran penting dalam pembangunan dan pertumbuhan ekonomi. Kontribusi sektor industri antara lain berupa perluasan kesempatan kerja dan penyerapan tenaga kerja, dan pembentukan Produk Domestik Bruto (PDB). Hal yang sama terjadi pula pada sektor UMKM, selain sektor ini juga berfungsi sebagai jaring pengaman terutama bagi masyarakat berpendapatan rendah untuk menjalankan kegiatan ekonomi produktif. Karena itulah keberadaan UMKM khususnya di wilayah Sleman perlu terus menerus diberi perhatian agar bisa semakin berdaya.

Dukungan bagi berkembangnya sektor industri dan pemberdayaan UMKM salah satunya difasilitasi melalui pendirian kawasan ekonomi terpadu di Sidoagung Godean Sleman yang didalamnya terdapat area produksi dengan fasilitas bersama yang bisa digunakan oleh para pengusaha mebel dan kerajinan, *show room* hasil produksi, serta pusat *display* produk UMKM yang difungsikan sebagai area promosi dan transaksi jual beli produk yang dihasilkan oleh pelaku UMKM di wilayah Kabupaten Sleman. Transaksi jual beli produk UMKM akan terjadi apabila banyak pengunjung yang datang. Untuk menarik konsumen berkunjung maka pusat kawasan ekonomi terpadu di Sidoagung ini juga menawarkan konsep wisata. Konsep itu dikemas dalam bentuk area penyelenggaraan *event-event* secara insidental dan area *indoor playground* bagi anak-anak. *Event-event* menarik diselenggarakan secara

berkala. *Indoor playground* akan menjadi pilihan tempat bermain putra-putri pengunjung saat anggota keluarga yang lain berbelanja. Area kawasan ekonomi terpadu ditata dengan *landscape* yang menarik agar dapat menjadi magnet untuk minat pengunjung datang ke Kawasan Ekonomi Terpadu Sidoagung.

Kelayakan proyek investasi kawasan ekonomi terpadu akan dilihat dari aspek pasar, aspek teknis, aspek legal, dan aspek finansial. Berikut paparan analisis keempat aspek tersebut.

4.1.1. Aspek Pasar

Analisis kelayakan bisnis dari aspek pasar dimaksudkan untuk menilai peluang pasar yang dimiliki kawasan ekonomi terpadu di Sidoagung Godean Sleman. Peluang pasar ditentukan oleh besarnya permintaan dan penawaran proyek investasi tersebut. Kegiatan utama kawasan ekonomi terpadu di Sidoagung adalah menyediakan area untuk mengenalkan proses produksi dan menjual produk mebel dan kerajinan yang dihasilkan kepada konsumen. Selain itu kawasan ekonomi yang dibangun juga memfasilitasi kegiatan perdagangan barang dan jasa hasil produksi UMKM di wilayah Sleman dan menawarkan konsep pariwisata melalui wisata industri dan *spot-spot* foto yang menarik.

Berikut disajikan analisis kelayakan bisnis dari aspek pasar/pemasaran.

Komponen Aspek Pasar	Uraian Analisis
Deskripsi Pasar	Pasar kawasan ekonomi terpadu di Sidoagung menyediakan kawasan atau zona aneka industri khususnya untuk produk mebel dan kerajinan yang terintegrasi dengan pusat <i>display</i> produk UMKM yang dibarengi dengan kegiatan rekreasi (wisata belanja) sebagai upaya meningkatkan kegiatan ekonomi produktif di Kabupaten Sleman. Kegiatan utama pasar ini adalah terciptanya produksi, promosi, dan transaksi jual beli produk mebel, kerajinan dan produk UMKM lainnya, serta menyediakan area rekreasi bagi masyarakat.
Permintaan Pasar	Zona industri mebel dan kerajinan yang terintegrasi pada satu lokasi akan membuat proses produksi lebih efektif dengan biaya produksi yang lebih efisien. Selain itu dengan adanya kawasan industri yang di dalamnya terdapat fasilitas bangunan-bangunan untuk proses produksi, gudang dan

	ruang pameran yang memenuhi syarat kelayakan menjadikan <i>buyer</i> percaya dan yakin produsen mampu memproduksi dengan kapasitas besar untuk memenuhi permintaan yang besar pula terutama untuk melayani pasar luar negeri. Pembangunan gudang-gudang dan tempat produksi untuk mebel dan kerajinan yang terintegrasi mempermudah juga memudahkan untuk <i>buyer</i> mencari tempat untuk memesan barang yang diinginkan karena sudah terintegrasi di satu wilayah. Pada zona industri mebel ini juga dibangun area <i>display</i> produk pelaku UMKM untuk upaya pemasaran produk-produk tersebut. Meskipun akhir-akhir ini pemasaran secara <i>on line</i> semakin populer, namun pemasaran konvensional melalui pasar riil tetap akan disukai konsumen karena ia bisa melihat dan membeli secara langsung barang yang diinginkannya sehingga terhindar dari kecurangan yang masih saja sering terjadi pada jual beli secara <i>on line</i>. Bahkan bagi sebagian besar konsumen, mengunjungi pusat perbelanjaan sekaligus dianggap sebagai hiburan di tengah banyak kesibukan yang dilakukan. Dengan demikian, pembangunan <i>show room</i> produk mebel dan kerajinan serta area <i>display</i> produk UMKM di kawasan ekonomi terpadu ini akan sangat membantu produsen mebel dan kerajinan serta pelaku UMKM memperoleh tempat untuk menjalankan bisnisnya. Apalagi dengan muatan wisata yang dikembangkan di area tersebut akan semakin meningkatkan permintaan pasar untuk kawasan industri mebel dan kerajinan serta ruang-ruang untuk <i>display</i> produk hasil produksi pelaku UMKM.
Penawaran Pasar	Kawasan ekonomi terpadu di Sidoagung, Godean, Sleman menawarkan pasar yang berbeda karena dalam kawasan ini akan ada 3 sektor kegiatan ekonomi yang terpadu menjadi satu yaitu sektor industri manufaktur, perdagangan barang dan jasa, dan pariwisata. Kawasan ekonomi terpadu menawarkan kawasan/zona industri mebel dan kerajinan, ruangan yang bisa disewa pelaku UMKM untuk promosi dan menjual hasil produksinya, dan suasana wisata belanja yang menarik. Pada zona industri mebel ditawarkan bangunan-bangunan untuk memfasilitasi proses produksi, gudang, dan <i>showroom</i> untuk memamerkan produk mebel, kerajinan. Pada pusat <i>display</i> UMKM disediakan ruang-ruang pameran produk dengan harga sewa yang terjangkau. Selain dua hal tersebut masih ada area rekreasi/ wisata yang

	ditawarkan pada kawasan ekonomi terpadu di Sidoagung yang berbentuk wisata industri, wisata belanja dan adanya <i>spot-spot</i> foto yang menarik.
Analisis SWOT	Kekuatan (<i>Strength</i>) 1. dibangun di pusat ekonomi wilayah Sleman Barat 2. berbentuk kawasan industri mebel yang terintegrasi di satu lokasi 3. terciptanya efisiensi waktu dan biaya produksi 4. ruangan didesain sesuai peruntukan dengan biaya sewa yang sangat terjangkau bagi UMKM 5. dikelola oleh ahli di bidangnya terutama yang berkaitan dengan pemanfaatan kemajuan teknologi informasi (IT) untuk mendukung perkembangan bisnis para penyewa 6. lokasi mudah dijangkau 7. seni dan budaya yang masih dilestarikan oleh masyarakat sekitar bisa mendukung sisi pariwisata dengan penyelenggaraan pentas seni secara berkala untuk menarik pengunjung 8. luas lahan masih bisa dikembangkan Kelemahan (<i>Weakness</i>) 1. kesulitan pemeliharaan area yang relatif luas dengan karyawan yang dibatasi agar bisa menekan biaya operasional 2. kesulitan mengkoordinasi pengelolaan bisnis para penyewa yang jenisnya bisa sangat beragam 3. bentuk lahan kurang bagus atau kurang proporsional 4. infrastruktur jalan kurang lebar untuk akses keluar masuk Peluang (<i>Opportunity</i>) 1. keberadaan zona aneka industri mebel relatif mendesak 2. konsep wisata industri belum banyak 3. masih banyak konsumen yang menyukai berbelanja secara konvensional dengan mengunjungi pusat perbelanjaan 4. dukungan instansi terkait (misalnya dinas perindustrian, dinas koperasi dan UMKM serta dinas pariwisata) untuk pengembangan kawasan ekonomi terpadu 5. dukungan dari masyarakat sekitar untuk keberlangsungan kawasan ekonomi terpadu 6. konsep wisata belanja produk UMKM belum banyak

	Ancaman (<i>Threat</i>) 1. semakin populernya pemasaran secara <i>on line</i> 2. munculnya pesaing-pesaing baru Diketahuinya kekuatan dan peluang yang dimiliki serta kelemahan dan ancaman yang dihadapi oleh kawasan ekonomi terpadu di Sidoagung Godean Sleman, akan bisa digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk mengambil kebijakan pengelolaan kawasan tersebut.
--	--

Berdasarkan analisis di atas dapat dilihat bahwa ada peluang pasar cukup besar bagi kawasan ekonomi terpadu di Sidoagung dan berdasarkan analisis SWOT nampak bahwa kekuatan dan peluang yang dimiliki kawasan ekonomi terpadu di Sidoagung lebih dominan dibandingkan kelemahan dan ancamannya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dari aspek pasar dan pemasaran proyek investasi kawasan ekonomi terpadu di Sidoagung Godean Sleman layak untuk dijalankan.

4.1.2. Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan aspek yang berkenaan dengan proses pendirian dan pengoperasian proyek. Berdasarkan analisis ini, akan dapat diketahui rancangan awal penaksiran biaya investasi termasuk *start up cost*/biaya pra operasional proyek. Analisis teknis diperlukan untuk memastikan kelayakan gagasan atau ide yang sudah dipilih untuk direalisasikan. Analisis kelayakan dari aspek teknis akan dilihat dari komponen lokasi, teknologi (metode) produksi, kapasitas produksi, dan penggunaan lahan.

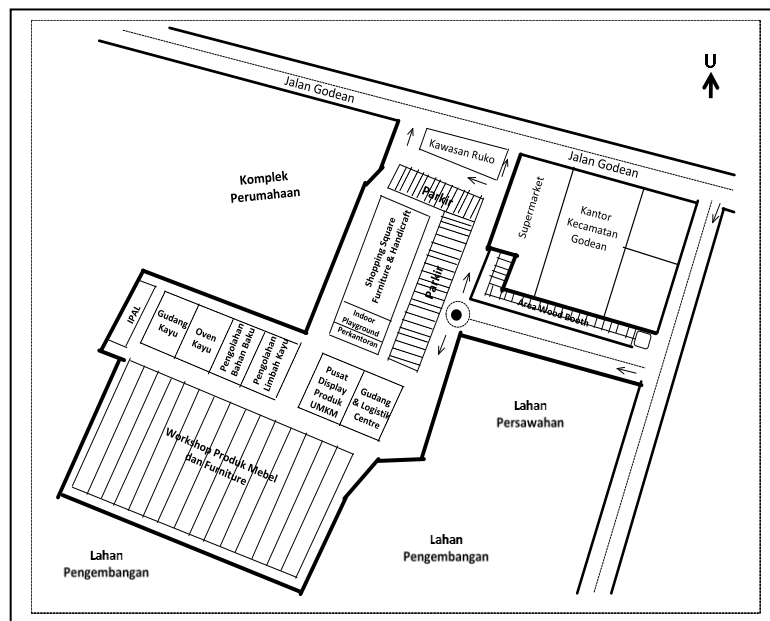
Berikut disajikan analisis kelayakan bisnis proyek kawasan ekonomi terpadu investasi pusat mebel dan furniture serta Pusat *display* produk UMKM di Sidoagung Godean Sleman dari aspek teknis.

Komponen Aspek Teknis	Uraian Analisis
Penentuan Lokasi	Pemilihan lokasi didasarkan pertimbangan: • Kecamatan Godean merupakan pusat ekonomi wilayah Sleman Barat. • Letaknya cukup mudah dijangkau. Berada di tepi Jalan

	Godean yang dilalui angkutan umum Trans Yogyakarta. • Berjarak 10 km dari Stasiun KA Besar Yogyakarta, 16 km dari terminal bus antarkota Giwangan, 10 km dari Bandara Adisutjipto, dan 50 km dari Bandara YIA membuka kemungkinan bagi tamu luar kota untuk berkunjung. • Telah ada berbagai kegiatan ekonomi yang dilakukan masyarakat di sekitar lokasi yang dapat mendukung kelancaran operasional perusahaan. • Tersedianya lahan tanah kas desa Sidoagung seluas kurang lebih 3,9 ha yang belum dimanfaatkan secara optimal dan masih tersedianya lahan sekitar 6 ha untuk kemungkinan pengembangan. • Lingkungan sekitar relatif aman.
Pemilihan Teknologi Produksi	• Penentuan ukuran ruang: ✓ Ruang untuk penyimpanan bahan baku (2.200 m²) ✓ Ruang untuk pengeringan bahan baku (500 m²) ✓ Ruang untuk pengolahan bersama (1.800 m²) ✓ Ruang pengolahan limbah kayu (900 m²) ✓ Gudang barang jadi dan ruang untuk perusahaan <i>cargo</i>/pengiriman (2.500 m²) ✓ Ada IPAL (500 m²) ✓ Ruang <i>workshop</i> mebelair (15.000 m²) untuk mengakomodasi 15 pengusaha ✓ Ruang <i>display/shopping square</i> untuk <i>mebelair/furniture</i> dan <i>handicraf</i> (5.000 m²) ✓ Ruang <i>workshop</i> dan <i>display</i> produk UMKM: 5 x 10 meter x 20 (1.000 m²) Diperuntukkan bagi UMKM baik yang hanya perlu menamerkan saja produknya ataupun yang juga perlu melakukan proses produksi di tempat/ingin memamerkan proses produksi yang dilakukan kepada pengunjung (misalnya pengusaha kuliner dan kerajinan). ✓ <i>Wood booth</i>: 1,5 x 2 meter sebanyak 50 unit Diperuntukkan bagi pengusaha mikro yang belum memiliki modal usaha cukup besar. Material kayu dipilih untuk bahan pembuatan <i>booth</i> karena biaya produksinya lebih murah namun tidak sangat mudah rusak. • Seluruh penyewa ruangan diwadahi dalam satu manajemen terpusat untuk melayani kepentingan penyewa seperti promosi, distribusi, dan kegiatan lainnya.

	• Mempekerjakan tenaga profesional di bidangnya terutama terkait dengan pemanfaatan teknologi informasi (IT). • Merekrut tenaga kerja dari kalangan masyarakat sekitar
Penentuan Kapasitas Produksi	• Ruang untuk penyimpanan bahan baku, pengeringan bahan baku, pengolahan bersama, pengolahan limbah kayu, gudang barang jadi, IPAL, dan ruang <i>workshop</i> mebelair untuk mengakomodasi kegiatan produksi 15 pengusaha mebel. • Jumlah ruang <i>display/shopping square</i> untuk <i>mebelair/furniture</i> dan <i>handicraf, display</i>, dan <i>wood booth</i> masing-masing sebanyak 15, 20, dan 50 unit. Jumlah ini didasarkan pada proporsi jumlah pelaku UMKM yang ada di Sleman pada saat ini. Pelaku yang disasar adalah pelaku usaha kuliner, <i>fashion</i>, dan kerajinan serta pelaku-pelaku dari industri ekonomi kreatif. Sasaran area <i>wood booth</i> terutama adalah sektor usaha mikro. • <i>Wood booth</i> ditata dalam kelompok berjumlah 5 unit. Lingkungan setiap kelompok diberi fasilitas untuk kenyamanan pengunjung misalnya kursi-kursi dengan desain eksterior yang cantik dan kreatif. • Area penyelenggaraan <i>event</i> insidental dan <i>indoor playground</i> dimaksudkan untuk menarik lebih banyak lagi kunjungan konsumen. Masih ada kemungkinan ketersediaan lahan tanah yang bisa dimanfaatkan, sehingga area kawasan ekonomi terpadu masih mungkin dikembangkan di waktu ke depan.

Denah



- *Shopping Square* untuk *display* produk mebel dan kerajinan serta produk UMKM lainnya diletakkan di area yang strategis dan mudah dijangkau pengunjung.
- *Wood booth* ditempatkan merata di area *shopping centre*.
- Pengunjung memasuki kawasan melalui pintu sebelah barat dan keluar lewat pintu utara sebelah barat.
- Fasilitas kenyamanan pengunjung berupa mushola dan sejumlah toilet ditempatkan di beberapa lokasi.
- Area parkir yang memadai untuk menampung kendaraan pengunjung yang datang dan sekaligus bisa difungsikan sebagai area untuk *event-event* insidental.
- Area proses produksi ditempatkan di sisi utara agak terpisah dari area *shopping square* untuk menjaga kenyamanan pengunjung.

Berdasarkan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa proyek Kawasan Ekonomi Terpadu di Sidoagung Godean Sleman secara teknis layak untuk dijalankan.

4.1.3. Aspek Legal

Proyek investasi kawasan ekonomi terpadu di Sidoagung menempati tanah kas desa yang tidak bermasalah secara hukum untuk digunakan sebagai lokasi proyek investasi. Lokasi tersebut juga telah sesuai dengan kebijakan tata ruang daerah dan

tidak terdapat konflik kepentingan dengan kegiatan-kegiatan lain terkait dengan pemanfaatan ruang/lahan budidaya.

4.1.4. Aspek Finansial

Pengukuran aspek finansial pada proyek investasi Kawasan Ekonomi Terpadu dan Pusat *Workshop & Display* produk UMKM Sidoagung Godean Sleman menggunakan metode *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), dan *Internal Rate of Return* (IRR) dengan menggunakan acuan suku bunga kredit usaha rakyat (KUR) 6% per tahun. Hasil yang didapatkan dari semua metode tersebut digunakan untuk mengetahui jangka waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian modal yang telah dikeluarkan dan untuk menggambarkan kelayakan atau ketidaklayakan investasi tersebut untuk direalisasikan. Pada analisis ini, periode investasi ditentukan selama 25 tahun dengan pertimbangan selama masa tersebut sudah perlu ada renovasi dan peremajaan fasilitas pendukung dalam skala besar seperti renovasi bangunan perkantoran dan peremajaan fasilitas perkantoran.

Berikut disajikan ilustrasi nilai investasi proyek Kawasan Ekonomi Terpadu dan Pusat *Workshop & Display* produk UMKM Sidoagung Godean Sleman

**Tabel 4.1. Ilustrasi Nilai Investasi Proyek
Kawasan Ekonomi Terpadu Sidoagung Godean Sleman**

Komponen Investasi	Kuantitas	Satuan	Harga Per Sat (Rp)/Th	Harga Total (Rp)
Biaya <i>Land Clearing</i>	39.850	m ²	40.000,00	1.594.000.000,00
Bangunan penyimpanan kayu bahan baku	2.200	m ²	1.000.000,00	2.200.000.000,00
Bangunan pengeringan kayu bahan baku	500	m ²	1.250.000,00	625.000.000,00
Bangunan Pengolahan aneka bahan baku	1.800	m ²	1.250.000,00	2.250.000.000,00
Bangunan Unit usaha pemanfaatan limbah/daur ulang kayu	900	m ²	1.500.000,00	1.350.000.000,00
Bangunan <i>Workshop</i> Center Produk Mebel dan Furniture (15 UMKM Mebel @1000 m ²)	15.000	m ²	1.600.000,00	24.000.000.000,00
Bangunan Gudang dan <i>Logistic</i>	2.500	m ²	2.000.000,00	5.000.000.000,00

IPAL	1 (Vol. 500 m ²)	Unit	259.000.000	259.000.000,00
Bangunan untuk <i>Furniture</i> dan <i>Handicraft Shopping Square</i>	5.000	m ²	2.500.000,00	12.500.000.000,00
Pusat Display Produk UMKM (20 UMKM @50 m ²)	1.000	m ²	2.250.000,00	2.250.000.000,00
Area <i>wood booth</i>	50 (Vol. 150 m ²)	unit	5.000.000,00	250.000.000,00
Lingkungan <i>wood booth</i>	250	m ²	300.000,00	75.000.000,00
Ruang <i>indoor playground</i>	150	m ²	2.500.000,00	375.000.000,00
Perlengkapan <i>indoor playground</i>	1	set	50.000.000,00	50.000.000,00
Selasar <i>pedestrian</i>	500	m ²	200.000,00	100.000.000,00
Kantor, Pos Keamanan, Mushola, dan Toilet	250	m ²	2.200.000,00	550.000.000,00
Area parkir	1.350	m ²	100.000,00	135.000.000,00
<i>Open space</i> (Jalan, taman dll)	7.800	m ²	150.000,00	1.170.000.000,00
Instalasi listrik	1	unit	96.200.000,00	96.200.000,00
<i>Genset</i>	1	unit	150.000.000,00	150.000.000,00
Area pengembangan	60.000	m ²		
Total Nilai Investasi				54.979.200.000,00

Catatan:

- Harga sewa tanah setara dengan harga sewa tanah kas desa tersebut yang disewa pihak lain, dan harga tanah disesuaikan tiap lima tahun sekali dengan kenaikan sebesar 5%.
- Harga bangunan per m² merupakan harga bangunan standar di Yogyakarta pada tahun 2019.

Pendapatan dan biaya operasional proyek investasi Kawasan Ekonomi Terpadu dan Pusat *Workshop & Display* produk UMKM Sidoagung Godean Sleman mulai diperhitungkan sejak tahun pertama proyek/perusahaan beroperasi. Berikut pada tabel 4.2. disajikan ilustrasi biaya operasional (*cash out flow*) dan pemasukan (*cash in flow*) serta *total cash flow* perusahaan selama masa investasi 25 tahun.

**Tabel 4.2. Ilustrasi Nilai *Cash Flow*
Projek Investasi Kawasan Ekonomi Terpadu Sidoagung**

Tahun Ke	<i>Cash Out Flow</i> (Rp)	<i>Cash In Flow</i> (Rp)	<i>Total Cash Flow</i> (Rp)
0	-54.979.200.000,00	0,00	-54.979.200.000,00
1	1.772.575.000,00	6.425.000.000,00	4.652.425.000,00
2	1.772.575.000,00	6.425.000.000,00	4.652.425.000,00
3	1.772.575.000,00	6.425.000.000,00	4.652.425.000,00
4	1.772.575.000,00	6.425.000.000,00	4.652.425.000,00
5	1.772.575.000,00	6.425.000.000,00	4.652.425.000,00
6	1.861.203.750,00	6.746.250.000,00	4.885.046.250,00
7	1.861.203.750,00	6.746.250.000,00	4.885.046.250,00
8	1.861.203.750,00	6.746.250.000,00	4.885.046.250,00
9	1.861.203.750,00	6.746.250.000,00	4.885.046.250,00
10	1.861.203.750,00	6.746.250.000,00	4.885.046.250,00
11	1.949.832.500,00	7.067.500.000,00	5.117.667.500,00
12	1.949.832.500,00	7.067.500.000,00	5.117.667.500,00
13	1.949.832.500,00	7.067.500.000,00	5.117.667.500,00
14	1.949.832.500,00	7.067.500.000,00	5.117.667.500,00
15	1.949.832.500,00	7.067.500.000,00	5.117.667.500,00
16	2.038.461.250,00	7.388.750.000,00	5.350.288.750,00
17	2.038.461.250,00	7.388.750.000,00	5.350.288.750,00
18	2.038.461.250,00	7.388.750.000,00	5.350.288.750,00
19	2.038.461.250,00	7.388.750.000,00	5.350.288.750,00
20	2.038.461.250,00	7.388.750.000,00	5.350.288.750,00
21	2.127.090.000,00	7.710.000.000,00	5.582.910.000,00
22	2.127.090.000,00	7.710.000.000,00	5.582.910.000,00
23	2.127.090.000,00	7.710.000.000,00	5.582.910.000,00
24	2.127.090.000,00	7.710.000.000,00	5.582.910.000,00
25	2.127.090.000,00	7.710.000.000,00	5.582.910.000,00

Catatan:

1. *) : nilai investasi awal.
2. Komponen biaya operasional (*cash out flow*) terdiri atas gaji karyawan, tenaga keamanan dan kebersihan, telepon dan listrik, biaya promosi, biaya pemeliharaan dan cadangan operasional.
3. Komponen pendapatan (*cash in flow*) terdiri atas pendapatan dari sewa ruang *display*, ruang *workshop* dan *display*, anjungan, *wood booth*, area penyelenggaraan *event* insidental, *indoor playground* dan karcis parkir.
4. $Total\ cash\ flow_n = cash\ in\ flow_n - cash\ out\ flow_n$

Berdasarkan ilustrasi di atas, analisis kelayakan dari aspek finansial dapat disajikan sebagai berikut.

a. *Payback Period (PP)*

Payback Period adalah salah satu alat untuk menilai kelayakan investasi dari sisi keuangan, intinya ingin menilai seberapa cepat dana yang diinvestasikan dalam suatu proyek bisa kembali, semakin cepat kembali akan semakin baik. Namun kelemahan metode ini belum memperhatikan nilai waktu dari uang (*time value of money*) dan belum memperhatikan aliran kas setelah *payback period* tercapai. Pada analisis ini digunakan metode *simple payback period* tanpa memperhitungkan suku bunga yang berlaku. Ilustrasi perhitungan *simple payback period* dapat dilihat pada tabel 4.3. berikut.

Tabel 4.3. Perhitungan *Payback Period* Proyek Investasi Kawasan Ekonomi Terpadu Sidoagung

Tahun Ke	<i>Total Cash Flow (Rp)</i>	<i>Cummulative Cash Flow (Rp)</i>
0	-54.979.200.000,00	-54.979.200.000,00
1	4.652.425.000,00	-50.326.775.000,00
2	4.652.425.000,00	-45.674.350.000,00
3	4.652.425.000,00	-41.021.925.000,00
4	4.652.425.000,00	-36.369.500.000,00
5	4.652.425.000,00	-31.717.075.000,00
6	4.885.046.250,00	-26.832.028.750,00
7	4.885.046.250,00	-21.946.982.500,00
8	4.885.046.250,00	-17.061.936.250,00
9	4.885.046.250,00	-12.176.890.000,00
10	4.885.046.250,00	-7.291.843.750,00
11	5.117.667.500,00	-2.174.176.250,00
12	5.117.667.500,00	2.943.491.250,00
13	5.117.667.500,00	8.061.158.750,00
14	5.117.667.500,00	13.178.826.250,00
15	5.117.667.500,00	18.296.493.750,00
16	5.350.288.750,00	23.646.782.500,00
17	5.350.288.750,00	28.997.071.250,00
18	5.350.288.750,00	34.347.360.000,00
19	5.350.288.750,00	39.697.648.750,00
20	5.350.288.750,00	45.047.937.500,00

21	5.582.910.000,00	50.630.847.500,00
22	5.582.910.000,00	56.213.757.500,00
23	5.582.910.000,00	61.796.667.500,00
24	5.582.910.000,00	67.379.577.500,00
25	5.582.910.000,00	72.962.487.500,00

Catatan: $Cum. Cash Flow_n = Cum. Cash Flow_{n-1} - Total Cash Flow_n$

Tahun terakhir di mana arus kas masih belum bisa menutup investasi mula-mula terjadi pada antara tahun ke 11 dan ke 12.

$$\begin{aligned}
 PP &= 11 \text{ tahun} + \left\{ \frac{2174176250}{5117667500} \right\} \times 1 \text{ tahun} \\
 &= 11 \text{ tahun} + 0,424837 \text{ tahun} \\
 &= 11 \text{ tahun } 5,098 \text{ bulan} \\
 &= 11 \text{ tahun } 5 \text{ bulan } 3 \text{ hari}
 \end{aligned}$$

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa masa pengembalian investasi proyek Kawasan Ekonomi Terpadu Sidoagung tercapai setelah 11 tahun 5 bulan sejak mulai beroperasi. Karena masa kembali modal lebih pendek dibanding masa investasi, berarti proyek investasi layak (*feasible*) untuk dijalankan.

b. *Net Present Value (NPV)*

Net Present Value dapat diartikan sebagai nilai bersih sekarang. NPV ini merupakan salah satu metode penilaian kelayakan investasi dari sisi keuangan yang dianggap mampu mengatasi kelemahan metode *Payback Period*, karena metode ini sudah memperhatikan semua aliran kas selama umur proyek dan juga sudah memperhatikan nilai waktu dari uang. Suatu proyek dianggap layak jika mempunyai NPV yang bernilai positif (> 0).

Nilai NPV diperoleh dengan mendiskonto seluruh aliran kas ke nilai sekarang untuk mendapatkan nilai nettonya. Berikut ini, perhitungan NPV dengan bunga (bunga yang disyaratkan pemodal) sebesar 6%. Perhitungan dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 4.4. Perhitungan $NPV_{6\%}$ Proyek Investasi
Kawasan Ekonomi Terpadu Sidoagung**

Tahun Ke	Total Cash Flow (Rp)	Discount Factor 6%	$NPV_{6\%}$ (Rp)
0	-54.979.200.000,00	1,0000	-54.979.200.000,00
1	4.652.425.000,00	0,9434	4.389.080.189,00
2	4.652.425.000,00	0,8900	4.140.641.687,00
3	4.652.425.000,00	0,8396	3.906.265.743,00
4	4.652.425.000,00	0,7921	3.685.156.361,00
5	4.652.425.000,00	0,7473	3.476.562.605,00
6	4.885.046.250,00	0,7050	3.443.764.844,00
7	4.885.046.250,00	0,6651	3.248.834.759,00
8	4.885.046.250,00	0,6274	3.064.938.452,00
9	4.885.046.250,00	0,5919	2.891.451.370,00
10	4.885.046.250,00	0,5584	2.727.784.311,00
11	5.117.667.500,00	0,5268	2.695.923.398,00
12	5.117.667.500,00	0,4970	2.543.323.960,00
13	5.117.667.500,00	0,4688	2.399.362.227,00
14	5.117.667.500,00	0,4423	2.263.549.271,00
15	5.117.667.500,00	0,4173	2.135.423.840,00
16	5.350.288.750,00	0,3936	2.106.121.283,00
17	5.350.288.750,00	0,3714	1.986.906.871,00
18	5.350.288.750,00	0,3503	1.874.440.444,00
19	5.350.288.750,00	0,3305	1.768.340.042,00
20	5.350.288.750,00	0,3118	1.668.245.322,00
21	5.582.910.000,00	0,2942	1.642.243.139,00
22	5.582.910.000,00	0,2775	1.549.285.981,00
23	5.582.910.000,00	0,2618	1.461.590.548,00
24	5.582.910.000,00	0,2470	1.378.859.007,00
25	5.582.910.000,00	0,2330	1.300.810.384,00
TOTAL			8.769.706.039,00

Berdasarkan tabel perhitungan di atas ditemukan nilai NPV sebesar Rp8.769.706.039,00. Nilai NPV merupakan angka positif (lebih besar dari 0), yang berarti proyek investasi Kawasan Ekonomi Terpadu di Desa Sidoagung Kecamatan Godean Kabupaten Sleman secara ekonomi layak (*feasible*) untuk dijalankan.

c. Internal Rate of Return

Metode penilaian kelayakan investasi dengan menggunakan *Internal Rate of Return* adalah proses mencari tingkat bunga yang menyebabkan nilai bersih sekarang (NPV) sama dengan nol. Atau mencari tingkat bunga yang menyebabkan nilai sekarang dari arus kas masuk (*Present Value Cash Inflow*) sama dengan nilai sekarang dari arus kas keluar (*Present Value Cash Outflow*). IRR yang menggambarkan tingkat hasil (dalam persentase) yang diperoleh dari suatu proyek, maka semakin tinggi tingkat bunga IRR yang diperoleh akan semakin baik proyek tersebut. Jika tingkat bunga IRR > dari tingkat bunga pinjaman, maka proyek tersebut layak jika dibiayai dengan modal pinjaman, sebaliknya jika IRR < dari tingkat bunga pinjaman, maka proyek itu tidak layak jika dibiayai dari modal pinjaman.

Proses mencari IRR tidak ditentukan secara langsung melainkan harus dengan cara mencoba-coba dan salah (*trial and error*) lalu dilakukan dengan interpolasi sampai mendapatkan nilai NPV = 0. Adapun proses perhitungan nilai IRR dapat dilihat pada tabel 4.5 berikut.

Tabel 4.5. Perhitungan NPV_{7%} Proyek Investasi Kawasan Ekonomi Terpadu Sidoagung

Tahun Ke	Total Cash Flow (Rp)	Discount Factor 7%	NPV_{7%} (Rp)
0	-54.979.200.000,00	1,0000	-54.979.200.000,00
1	4.652.425.000,00	0,9346	4.348.060.748,00
2	4.652.425.000,00	0,8734	4.063.608.175,00
3	4.652.425.000,00	0,8163	3.797.764.650,00
4	4.652.425.000,00	0,7629	3.549.312.757,00
5	4.652.425.000,00	0,7130	3.317.114.726,00
6	4.885.046.250,00	0,6663	3.255.112.582,00
7	4.885.046.250,00	0,6227	3.042.161.291,00
8	4.885.046.250,00	0,5820	2.843.141.394,00
9	4.885.046.250,00	0,5439	2.657.141.489,00
10	4.885.046.250,00	0,5083	2.483.309.803,00
11	5.117.667.500,00	0,4751	2.431.366.964,00
12	5.117.667.500,00	0,4440	2.272.305.573,00
13	5.117.667.500,00	0,4150	2.123.650.069,00

14	5.117.667.500,00	0,3878	1.984.719.690,00
15	5.117.667.500,00	0,3624	1.854.878.215,00
16	5.350.288.750,00	0,3387	1.812.327.908,00
17	5.350.288.750,00	0,3166	1.693.764.400,00
18	5.350.288.750,00	0,2959	1.582.957.383,00
19	5.350.288.750,00	0,2765	1.479.399.423,00
20	5.350.288.750,00	0,2584	1.382.616.284,00
21	5.582.910.000,00	0,2415	1.348.345.827,00
22	5.582.910.000,00	0,2257	1.260.136.287,00
23	5.582.910.000,00	0,2109	1.177.697.464,00
24	5.582.910.000,00	0,1971	1.100.651.836,00
25	5.582.910.000,00	0,1842	1.028.646.576,00
TOTAL			2.910.991.514,00

Perhitungan NPV dengan suku bunga yang disyaratkan 7% diperoleh NPV sebesar Rp2.910.991.514,00 dapat dilihat pada tabel 4.5. di atas. Sementara itu, perhitungan NPV dengan suku bunga 8% dapat dilihat pada tabel 4.8. berikut ini.

Tabel 4.8. Perhitungan NPV_{8%} Proyek Investasi Kawasan Ekonomi Terpadu Sidoagung

Tahun Ke	Total Cash Flow (Rp)	Discount Factor 8%	NPV_{8%} (Rp)
0	-54.979.200.000,00	1,0000	-54.979.200.000,00
1	4.652.425.000,00	0,9259	4.307.800.926,00
2	4.652.425.000,00	0,8573	3.988.704.561,00
3	4.652.425.000,00	0,7938	3.693.244.964,00
4	4.652.425.000,00	0,7350	3.419.671.263,00
5	4.652.425.000,00	0,6806	3.166.362.280,00
6	4.885.046.250,00	0,6302	3.078.407.773,00
7	4.885.046.250,00	0,5835	2.850.377.567,00
8	4.885.046.250,00	0,5403	2.639.238.488,00
9	4.885.046.250,00	0,5002	2.443.739.341,00
10	4.885.046.250,00	0,4632	2.262.721.612,00
11	5.117.667.500,00	0,4289	2.194.879.871,00
12	5.117.667.500,00	0,3971	2.032.296.176,00
13	5.117.667.500,00	0,3677	1.881.755.719,00
14	5.117.667.500,00	0,3405	1.742.366.406,00
15	5.117.667.500,00	0,3152	1.613.302.228,00

16	5.350.288.750,00	0,2919	1.561.698.285,00
17	5.350.288.750,00	0,2703	1.446.016.930,00
18	5.350.288.750,00	0,2502	1.338.904.565,00
19	5.350.288.750,00	0,2317	1.239.726.449,00
20	5.350.288.750,00	0,2145	1.147.894.860,00
21	5.582.910.000,00	0,1987	1.109.077.160,00
22	5.582.910.000,00	0,1839	1.026.923.296,00
23	5.582.910.000,00	0,1703	950.854.904,00
24	5.582.910.000,00	0,1577	880.421.207,00
25	5.582.910.000,00	0,1460	815.204.822,00
Total			-2.147.608.346,00

Berdasarkan kedua perhitungan NPV dengan suku bunga 7% dan 8% di atas, maka besarnya IRR adalah:

$$\begin{aligned}
 IRR &= i_1 + \frac{NPV1}{NPV1 - NPV2} \times (i_2 - i_1) \\
 IRR &= 0,07 + \left\{ \frac{2.910.991.514}{(2.910.991.514) - (-2.147.608.346)} \right\} \times (0,08 - 0,07) \\
 &= 0,07 + 0,0058 \\
 &= 7,58\%
 \end{aligned}$$

Nilai IRR yang diperoleh lebih besar dari suku bunga acuan pinjaman Kredit Usaha Rakyat (KUR) sebesar 6%. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa proyek investasi Kawasan Ekonomi Terpadu di Desa Sidoagung Kecamatan Godean Kabupaten Sleman secara ekonomi layak (*feasible*) untuk dijalankan, sekalipun proyek itu dibiayai dengan modal pinjaman.

Berdasarkan perhitungan melalui ketiga determinan PP, NPV, dan IRR, maka dapat disimpulkan bahwa proyek investasi Kawasan Ekonomi Terpadu di Desa Sidoagung Kecamatan Godean Kabupaten Sleman dari aspek finansial layak untuk direalisasikan.

4.2. Dampak Sosial Proyek Investasi Kawasan Ekonomi Terpadu di Desa Sidoagung Godean Sleman

Sebuah proyek investasi mestinya tidak semata dikaitkan dengan keuntungan finansial yang akan diperoleh atas proyek tersebut namun perlu diperhitungkan pula dengan munculnya dampak (eksternalitas) positif dan negatif yang akan dihadapi oleh masyarakat luas. Demikian pula proyek investasi Kawasan Ekonomi Terpadu UMKM di Sidoagung ini. Berdasarkan studi literatur, berikut adalah ringkasan dampak (eksternalitas) positif dan negatif dari keberadaan proyek tersebut, sebagai berikut:

Eksternalitas Positif	Eksternalitas negatif
1. Terbukanya berbagai kesempatan kerja baru bagi masyarakat sekitar. 2. Terbukanya berbagai peluang usaha bagi masyarakat sekitar 3. Peningkatan kegiatan ekonomi masyarakat sekitar. 4. Peningkatan pendapatan masyarakat sekitar.	1. Kemungkinan timbulnya polusi udara, air dan kebisingan/suara 2. Kemungkinan timbulnya masalah kerawanan sosial.

Dapat dilihat bahwa, investasi kawasan ekonomi terpadu di Sidoagung mampu menghasilkan eksternalitas positif yang lebih banyak dibanding eksternalitas negatifnya. Hal ini menggambarkan proyek tersebut berharga tidak hanya pada ranah ekonomi tetapi juga pada ranah sosial.

BAB 5

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Pada bab ini akan dipaparkan kesimpulan dan rekomendasi berkaitan dengan proyek investasi di wilayah Sleman Barat.

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan paparan pada bab-bab sebelumnya, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut.

1. Wilayah Sleman Barat khususnya Kecamatan Godean merupakan wilayah yang memiliki berbagai potensi investasi. Bidang produksi yang sesuai dikembangkan di Sleman Barat adalah bidang pertanian, industri manufaktur, perdagangan, dan jasa.
2. Secara lebih detil, proyek investasi yang bisa dikembangkan dalam jangka pendek adalah kawasan ekonomi terpadu yang didalamnya mengakomodasi investasi di sektor industri pengolahan produk mebel dan kerajinan, perdagangan produk UMKM, dan sektor pariwisata. Secara ekonomi proyek investasi yang berlokasi di Desa Sidoagung Godean Sleman layak (*feasible*) untuk direalisasikan.

5.2. Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan di atas, dapat diusulkan beberapa rekomendasi sebagai berikut.

1. Potensi investasi wilayah Sleman Barat khususnya Kecamatan Godean perlu lebih dikenal secara luas agar pihak investor tertarik menanamkan modalnya wilayah ini. Dengan demikian pemerintah daerah Kabupaten Sleman melalui Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu (DPMPPPT) perlu lebih gencar mempromosikan potensi tersebut kepada khalayak misalnya melalui pameran-pameran investasi, melalui media cetak (koran dan majalah) dan media elektronika (televisi dan *website* milik Pemda Sleman atau DPMPPPT)
2. Investasi kawasan ekonomi terpadu pusat *workshop* dan *display* produk UMKM perlu segera direalisasikan. Investasi ini secara ekonomi cukup menguntungkan meskipun memiliki masa pengembalian modal yang agak panjang. Masa *payback*

period yang panjang ini bisa dimengerti karena selain membutuhkan dana investasi yang besar, proyek ini juga dimaksudkan untuk membantu pemberdayaan ekonomi rakyat sehingga dalam perhitungan kelayakan bisnis proyek ini, harga sewa bangunan ruang produksi bagi pengusaha mebel dan kerajinan, sewa ruang *workshop*, *display*, dan *wood booth* bagi pelaku UMKM diupayakan sangat terjangkau. Mengingat proyek ini menyasar kepada kepentingan rakyat, khususnya pelaku UMKM, lebih direkomendasikan agar proyek ini sepenuhnya dijalankan sebagai bentuk investasi pemerintah daerah sehingga realisasi dan pengelolaannya ke depan akan ada di bawah kontrol pemerintah (misalnya di bawah naungan Dinas Koperasi dan UMKM atau Dinas Perindustrian dan Perdagangan). Apabila proyek ini direalisasikan dengan pendanaan investasi swasta, direkomendasikan agar pemerintah daerah Kabupaten Sleman bisa memberikan dukungan kepada investor, misalnya dengan mempermudah izin pendirian, pemberian insentif keringanan pajak, atau memberikan subsidi agar sewa area bagi pelaku UMKM bisa lebih ditekan lagi.

DAFTAR PUSTAKA

- Arsyad, Lincolin. 2010. *Ekonomi Pembangunan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Badan Pusat Statistik. 2019. *Statistik Daerah Kabupaten Sleman*.
- Dominick, Salvatore. 1997. *Ekonomi Internasional*, alih bahasa oleh Haris Munandar Edisi 5, Cetakan 1. Jakarta: Erlangga.
- Kadir, W. 2007. *Analisa Kelayakan Finansial Usaha Pengolahan Nira Lontar Menjadi Produk Nata*. <http://puslit.bosekhu.web.id>
- Kasmir & Jakfar. 2012. *Studi Kelayakan Bisnis*. Cetakan Delapan. Jakarta: Kencana.
- Kementerian Koperasi dan UKM. 2002. *Surat Keputusan Menteri Negara Koperasi dan UKM Nomor 32/Kep/MKUKM/IV/2002 tentang Pedoman Penumbuhan dan Pengembangan Sentra*.
- Kementerian Lingkungan Hidup. 2002. *Surat Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 86 Tahun 2002 tentang Pedoman Pelaksanaan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL)*
- Khotimah, H. Sutiono 2014. “Analisis Kelayakan Finansial Usaha Budidaya Bambu”. *Jurnal Ilmu Kehutanan*. Vol. 8. pp. 14 – 24.
- Kotler, Philip & Kevin Lane Keller. 2009. *Manajemen Pemasaran*. Edisi 13 Jilid Satu. Jakarta: Erlangga.
- Mulyadi, A.J., 2012. *Kepariwisata dan Perjalanan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Rangkuti, Freddy. 2006. *Teknik Mengukur dan Strategi Meningkatkan Kepuasan Pelanggan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Samuelson, Paul A & Nordhaus, William D. 2004. *Ilmu Makro Ekonomi*. Jakarta: Media Edukasi.
- Soeharto, I., 2002. *Studi Kelayakan Proyek Industri*. Jakarta: Erlangga.
- Sofyan, Iban. 2003. *Studi Kelayakan Bisnis*. Cetakan ke-1. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sukirno, Sadono. 2007. *Makro Ekonomi Modern*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sunariyah. 2003. *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. Yogyakarta: (UPP) AMP YKPN.

Tandelilin, Eduardus. 2001. *Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio*. Edisi 1. Yogyakarta: BPFE.

Umar, Husein. 2009. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi 3. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

<https://www.bkpm.go.id/>

<https://bisnis.tempo.co/read/1238943/bandara-yia-kerek-laju-investasi-yogyakarta>

<https://bisnis.tempo.co/ump-yogya-tahun-2020>

<http://www.bpkp.go.id/diy>

<https://ekbis.harianjogja.com-perusahaan-asing-di-sleman-pilih-pindah-atau-ganti-status>

<https://gajimu.com/>

<https://harga.web.id/biaya-pemasangan-dan-berlangganan-telepon-rumah-abonemen.info>

<https://www.indihome.co.id/paket/bumn>

<https://lifepal.co.id/media/daftar-tarif-listrik-terbaru/>

<http://www.slemankab.go.id>

<http://www.slemankab.go.id/profil-kabupaten-sleman/geografi/karakteristik-wilayah>

<https://tirto.id/daftar-umk-2020-jawa-timur-jawa-tengah-banten-diy-dki-jakarta>

**Biaya Operasional Projek Investasi Kawasan Ekonomi Terpadu Desa Sidoagung, Godean, Sleman
(Dalam Ribuan Rupiah)**

Tahun Ke	Sewa Lahan	Gaji	Listrik	Internet	Promosi	Pemeliharaan Alat	Dana Cadangan	Total Biaya
1	219.175,00	794.400,00	480.000,00	9.000,00	60.000,00	90.000,00	120.000,00	1.772.575,00
2	219.175,00	794.400,00	480.000,00	9.000,00	60.000,00	90.000,00	120.000,00	1.772.575,00
3	219.175,00	794.400,00	480.000,00	9.000,00	60.000,00	90.000,00	120.000,00	1.772.575,00
4	219.175,00	794.400,00	480.000,00	9.000,00	60.000,00	90.000,00	120.000,00	1.772.575,00
5	219.175,00	794.400,00	480.000,00	9.000,00	60.000,00	90.000,00	120.000,00	1.772.575,00
6	230.134,00	834.120,00	504.000,00	9.450,00	63.000,00	90.000,00	126.000,00	1.861.204,00
7	230.134,00	834.120,00	504.000,00	9.450,00	63.000,00	90.000,00	126.000,00	1.861.204,00
8	230.134,00	834.120,00	504.000,00	9.450,00	63.000,00	90.000,00	126.000,00	1.861.204,00
9	230.134,00	834.120,00	504.000,00	9.450,00	63.000,00	90.000,00	126.000,00	1.861.204,00
10	230.134,00	834.120,00	504.000,00	9.450,00	63.000,00	90.000,00	126.000,00	1.861.204,00
11	241.093,00	873.840,00	528.000,00	9.900,00	66.000,00	90.000,00	132.000,00	1.949.833,00
12	241.093,00	873.840,00	528.000,00	9.900,00	66.000,00	90.000,00	132.000,00	1.949.833,00
13	241.093,00	873.840,00	528.000,00	9.900,00	66.000,00	90.000,00	132.000,00	1.949.833,00
14	241.093,00	873.840,00	528.000,00	9.900,00	66.000,00	90.000,00	132.000,00	1.949.833,00
15	241.093,00	873.840,00	528.000,00	9.900,00	66.000,00	90.000,00	132.000,00	1.949.833,00
16	252.051,00	913.560,00	552.000,00	10.350,00	69.000,00	103.500,00	138.000,00	2.038.461,00
17	252.051,00	913.560,00	552.000,00	10.350,00	69.000,00	103.500,00	138.000,00	2.038.461,00
18	252.051,00	913.560,00	552.000,00	10.350,00	69.000,00	103.500,00	138.000,00	2.038.461,00
19	252.051,00	913.560,00	552.000,00	10.350,00	69.000,00	103.500,00	138.000,00	2.038.461,00
20	252.051,00	913.560,00	552.000,00	10.350,00	69.000,00	103.500,00	138.000,00	2.038.461,00
21	263.010,00	953.280,00	576.000,00	10.800,00	72.000,00	108.000,00	144.000,00	2.127.090,00
22	263.010,00	953.280,00	576.000,00	10.800,00	72.000,00	108.000,00	144.000,00	2.127.090,00
23	263.010,00	953.280,00	576.000,00	10.800,00	72.000,00	108.000,00	144.000,00	2.127.090,00
24	263.010,00	953.280,00	576.000,00	10.800,00	72.000,00	108.000,00	144.000,00	2.127.090,00
25	263.010,00	953.280,00	576.000,00	10.800,00	72.000,00	108.000,00	144.000,00	2.127.090,00

Catatan:

1. Biaya sewa lahan dihitung sebesar Rp5.500,00 per m²/tahun untuk tanah seluas 39.850 m² dan dibayarkan tiap-tiap tahun di awal tahun. Biaya sewa lahan akan dinaikkan sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal
2. Gaji karyawan ditentukan berdasarkan UMK Kabupaten Sleman tahun 2020 dan perhitungan semua gaji karyawan ditetapkan di atas UMK Sleman. Kenaikan gaji diperhitungkan sebesar 5% per tiap 5 tahun sekali dari gaji awal. Jumlah karyawan sebanyak 8 orang terdiri karyawan tetap dan 22 orang karyawan tidak tetap/*outsourcing*. Adapun perincian jumlah dan gaji karyawan sbb.:

Jenis Pekerjaan	Jumlah Pekerja	Gaji per Bulan (Rp)
Manajer	1	4.000.000,00
Staf Administrasi	3	3.000.000,00
Staf Teknik/Operasional	4	2.250.000,00
Satpam	12	2.100.000,00
<i>Cleaning Service</i>	10	1.900.000,00

3. Biaya telepon dan internet menggunakan biaya telpon bisnis dengan *abonemen* antara Rp30.000,00 – Rp60.000,00. Diasumsikan biaya telepon dan internet sebesar Rp750.000,00 untuk 1 bulan dan mengalami kenaikan 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal.
4. Biaya listrik (Kantor, *Shopping Square*, *Wood Booth*, Taman dll) dengan batas daya 14.000VA atau lebih bertarif Rp1.112,00/kWh, diperkirakan perbulan sebesar Rp40.000.000,00. Biaya listrik diperkirakan naik sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal .
5. Biaya promosi terdiri dari biaya sewa baliho, pembuatan *web*, promosi di media sosial dan pembuatan brosur. Besarnya biaya promosi diperkirakan sebesar Rp5.000.000,00 per bulan. Biaya ini diperhitungkan naik sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal.
6. Biaya peralatan dan *equipment* (untuk habis pakai dan tahan lama) diperhitungkan sebesar Rp7.500.000,00 per bulan dan diperhitungkan mengalami kenaikan sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal.
7. Biaya cadangan opsional satu paket diperhitungkan sebesar Rp10.000.000,00 per bulan dan diperhitungkan mengalami kenaikan sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal.

**Pendapatan Operasional Proyek Investasi Kawasan Ekonomi Terpadu Desa Sidoagung, Godean, Sleman
(Dalam Ribuan Rupiah)**

Tahun Ke	Sewa Gudang Penyimpanan Bahan Baku	Sewa Gedung Oven Pengeringan Kayu	Sewa Gedung Pengolahan Bahan Kayu	Sewa Gedung Pemanfaatan Limbah Kayu	Sewa Gedung <i>Workshop</i> Mebel (15 Produsen @ 1000 M ²)	Sewa Gedung Gudang dan <i>Logistic Centre</i>
1	396.000,00	95.000,00	324.000,00	157.500,00	2.850.000,00	450.000,00
2	396.000,00	95.000,00	324.000,00	157.500,00	2.850.000,00	450.000,00
3	396.000,00	95.000,00	324.000,00	157.500,00	2.850.000,00	450.000,00
4	396.000,00	95.000,00	324.000,00	157.500,00	2.850.000,00	450.000,00
5	396.000,00	95.000,00	324.000,00	157.500,00	2.850.000,00	450.000,00
6	415.800,00	99.750,00	340.200,00	165.375,00	2.992.500,00	472.500,00
7	415.800,00	99.750,00	340.200,00	165.375,00	2.992.500,00	472.500,00
8	415.800,00	99.750,00	340.200,00	165.375,00	2.992.500,00	472.500,00
9	415.800,00	99.750,00	340.200,00	165.375,00	2.992.500,00	472.500,00
10	415.800,00	99.750,00	340.200,00	165.375,00	2.992.500,00	472.500,00
11	435.600,00	104.500,00	356.400,00	173.250,00	3.135.000,00	495.000,00
12	435.600,00	104.500,00	356.400,00	173.250,00	3.135.000,00	495.000,00
13	435.600,00	104.500,00	356.400,00	173.250,00	3.135.000,00	495.000,00
14	435.600,00	104.500,00	356.400,00	173.250,00	3.135.000,00	495.000,00
15	435.600,00	104.500,00	356.400,00	173.250,00	3.135.000,00	495.000,00
16	455.400,00	109.250,00	372.600,00	181.125,00	3.277.500,00	517.500,00
17	455.400,00	109.250,00	372.600,00	181.125,00	3.277.500,00	517.500,00
18	455.400,00	109.250,00	372.600,00	181.125,00	3.277.500,00	517.500,00
19	455.400,00	109.250,00	372.600,00	181.125,00	3.277.500,00	517.500,00
20	455.400,00	109.250,00	372.600,00	181.125,00	3.277.500,00	517.500,00
21	475.200,00	114.000,00	388.800,00	189.000,00	3.420.000,00	540.000,00
22	475.200,00	114.000,00	388.800,00	189.000,00	3.420.000,00	540.000,00
23	475.200,00	114.000,00	388.800,00	189.000,00	3.420.000,00	540.000,00
24	475.200,00	114.000,00	388.800,00	189.000,00	3.420.000,00	540.000,00
25	475.200,00	114.000,00	388.800,00	189.000,00	3.420.000,00	540.000,00

Lanjutan

Tahun Ke	Sewa Gedung Pusat <i>Display</i> Produk UMKM	Sewa Gedung <i>Shopping Square</i> Mebel & Kerajinan	Sewa Ruang <i>Indoor Play Ground</i>	Sewa Area <i>Wood Booth</i>	Sewa Area <i>Outdoor</i> Kegiatan Insidental	Pendapatan Area Parkir	Pendapatan Total
1	300.000,00	1.600.000,00	67.500,00	120.000,00	15.000,00	50.000,00	6.425.000,00
2	300.000,00	1.600.000,00	67.500,00	120.000,00	15.000,00	50.000,00	6.425.000,00
3	300.000,00	1.600.000,00	67.500,00	120.000,00	15.000,00	50.000,00	6.425.000,00
4	300.000,00	1.600.000,00	67.500,00	120.000,00	15.000,00	50.000,00	6.425.000,00
5	300.000,00	1.600.000,00	67.500,00	120.000,00	15.000,00	50.000,00	6.425.000,00
6	315.000,00	1.680.000,00	70.875,00	126.000,00	15.750,00	52.500,00	6.746.250,00
7	315.000,00	1.680.000,00	70.875,00	126.000,00	15.750,00	52.500,00	6.746.250,00
8	315.000,00	1.680.000,00	70.875,00	126.000,00	15.750,00	52.500,00	6.746.250,00
9	315.000,00	1.680.000,00	70.875,00	126.000,00	15.750,00	52.500,00	6.746.250,00
10	315.000,00	1.680.000,00	70.875,00	126.000,00	15.750,00	52.500,00	6.746.250,00
11	330.000,00	1.760.000,00	74.250,00	132.000,00	16.500,00	55.000,00	7.067.500,00
12	330.000,00	1.760.000,00	74.250,00	132.000,00	16.500,00	55.000,00	7.067.500,00
13	330.000,00	1.760.000,00	74.250,00	132.000,00	16.500,00	55.000,00	7.067.500,00
14	330.000,00	1.760.000,00	74.250,00	132.000,00	16.500,00	55.000,00	7.067.500,00
15	330.000,00	1.760.000,00	74.250,00	132.000,00	16.500,00	55.000,00	7.067.500,00
16	345.000,00	1.840.000,00	77.625,00	138.000,00	17.250,00	57.500,00	7.388.750,00
17	345.000,00	1.840.000,00	77.625,00	138.000,00	17.250,00	57.500,00	7.388.750,00
18	345.000,00	1.840.000,00	77.625,00	138.000,00	17.250,00	57.500,00	7.388.750,00
19	345.000,00	1.840.000,00	77.625,00	138.000,00	17.250,00	57.500,00	7.388.750,00
20	345.000,00	1.840.000,00	77.625,00	138.000,00	17.250,00	57.500,00	7.388.750,00
21	360.000,00	1.920.000,00	81.000,00	144.000,00	18.000,00	60.000,00	7.710.000,00
22	360.000,00	1.920.000,00	81.000,00	144.000,00	18.000,00	60.000,00	7.710.000,00
23	360.000,00	1.920.000,00	81.000,00	144.000,00	18.000,00	60.000,00	7.710.000,00
24	360.000,00	1.920.000,00	81.000,00	144.000,00	18.000,00	60.000,00	7.710.000,00
25	360.000,00	1.920.000,00	81.000,00	144.000,00	18.000,00	60.000,00	7.710.000,00

Catatan:

1. Sewa Gudang penyimpanan bahan baku kayu seluas 2.200 m² dengan harga sewa per m² per tahun sebesar Rp180.000,00. Biaya sewa akan dinaikkan sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal.
2. Sewa Gedung pengeringan (oven) kayu seluas 500 m² dengan harga sewa per m² per tahun sebesar Rp190.000,00. Biaya sewa akan dinaikkan sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal.
3. Sewa Gedung pengolahan aneka bahan baku kayu seluas 1.800 m² dengan harga sewa per m² per tahun sebesar Rp180.000,00. Biaya sewa akan dinaikkan sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal.
4. Sewa Gedung unit pengolahan limbah /daur ulang kayu seluas 900 m² dengan harga sewa per m² per tahun sebesar Rp175.000,00. Biaya sewa akan dinaikkan sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal.
5. Sewa Gedung *Workshop Center* produk Mebel dan Furniture untuk 15 pengusaha dengan tanah seluas 15.000 m² dengan harga sewa per m² per tahun sebesar Rp190.000,00. Biaya sewa akan dinaikkan sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal.
6. Sewa Gudang dan *Logistic* barang jadi seluas 2500 m² dengan harga sewa per m² per tahun sebesar Rp180.000,00. Biaya sewa akan dinaikkan sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal.
7. Sewa Gedung *Shopping Square* untuk *Furniture* dan *Handicraft* seluas 5000 m² dengan harga sewa per m² per tahun sebesar Rp320.000,00. Biaya sewa akan dinaikkan sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal.
8. Sewa Gedung Pusat *Display* Produk UMKM (20 UMKM @50 m².) seluas 1000 m² dengan harga sewa per m² per tahun sebesar Rp240.000,00. Biaya sewa akan dinaikkan sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal.
9. Sewa Gedung *Indoor playground* seluas 150 m² dengan harga sewa per m² per tahun sebesar Rp450.000,00. Biaya sewa akan dinaikkan sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal.
10. Sewa Area *Wood Booth* seluas 150 m² dengan jumlah wood booth 50 unit dengan harga sewa per unit Rp2.400.000,00 per tahun. Biaya sewa akan dinaikkan sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal.
11. Sewa Ruang outdoor untuk kegiatan insidental sebanyak 10 event pertahun dengan biaya sewa per event Rp1.500.000,00. Biaya sewa per event ini akan dinaikkan sebesar 5% tiap 5 tahun sekali dari tarif awal.
12. Pendapatan area parkir diperkirakan sebesar Rp50.000.000,00 per tahun, dan pendapatan parkir diperhitungkan meningkat sebesar 5% setiap 5 tahun sekali dari tarif awal.

Denah Lokasi Kawasan Ekonomi Terpadu Desa Sidoagung Godean Sleman

