

LAPORAN



KAJIAN PROJEK INVESTASI WISATA TIRTA EMBUNG WATU MANTEN KALURAHAN WEDOMARTANI NGEMPLAK SLEMAN



Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu
Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Sleman
Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Yogyakarta
2021



KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT, Tuhan yang Maha Esa atas terselesaikannya laporan kegiatan “Kajian Proyek Investasi Wisata Tirta Embung Watu Manten di Kalurahan Wedomartani Tahun 2021” ini. Kegiatan ini bertujuan untuk memetakan potensi-potensi ekonomi dan menganalisis kelayakan proyek investasi wisata tirta Embung Watu Manten. 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 terselesaikannya laporan ini terutama kepada:

1. Ibu Retno Susiati, S.H., M.M., Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) 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 H. Teguh Budiyanto Lurah Wedomartani Kapanewonan Ngemplak dan jajarannya 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, Desember 2021

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
PENDAHULUAN	1
Latar Belakang Kajian	1
Tujuan dan Manfaat Kajian	3
Tujuan dilakukannya Kajian	3
Manfaat dilakukannya Kajian	3
Profil Wilayah Kabupaten Sleman	4
Aspek Geografi.....	4
Aspek Demografi	5
Karakteristik Wilayah Kabupaten Sleman	6
Aspek Sumber Daya Alam.....	6
Aspek Pusat-Pusat Pertumbuhan	7
Aspek Jalur Lalu Lintas Antardaerah	7
Penanaman Modal di Kabupaten Sleman	8
Perkembangan Nilai Penanaman Modal di Kabupaten Sleman	8
dan 4 Kota/Kabupaten di DIY	8
Perkembangan Nilai PMA dan PMDN di Kabupaten Sleman.....	10
Indikator Ekonomi Makro di Kabupaten Sleman.....	11
Profil Sektor Pariwisata di Kabupaten Sleman	12
Peran Pemerintah Daerah untuk Mendorong Penanaman Modal di Kabupaten Sleman	13
LANDASAN TEORI	15
Konsep Investasi.....	15
Teori Investasi	15
Jenis-Jenis Investasi: PMDN dan PMA	16
Analisis Kelayakan Bisnis	17
Aspek Analisis Kelayakan Bisnis	18
Aspek Pasar	18
Aspek Teknis	18
Aspek Legalitas	20
Aspek Lingkungan	20
Aspek Finansial	21
RANCANGAN PROJEK INVESTASI	24
Profil Kapanewonan Ngemplak	24
Profil Kalurahan Wedomartani.....	25
Konsep Wisata Tirta.....	26
Projek Investasi Wisata Tirta Embung Watu Manten	28

ANALISIS KELAYAKAN BISNIS DAN DAMPAK SOSIAL	
PROJEK INVESTASI	34
Analisis Kelayakan Bisnis Proyek Investasi Wisata Tirta Embung Watu Manten.	34
Aspek Pasar	34
Aspek Teknis	38
Aspek Legal.....	41
Aspek Finansial	41
Dampak Sosial Proyek Investasi Investasi Wisata Tirta Embung Watu Manten ..	57
KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	58
Kesimpulan	58
Rekomendasi	58
DAFTAR PUSTAKA.....	60
LAMPIRAN.....	62

PENDAHULUAN

Latar Belakang Kajian

Semangat pemerintah daerah untuk menggali potensi ekonomi muncul sejalan dengan kebijakan otonomi daerah, dimana daerah berhak mencari sumber pendapatannya sendiri. Salah satu kegiatan untuk pendorong meningkatnya pendapatan asli daerah adalah investasi. Investasi merupakan penanaman aset atau dana yang dilakukan oleh investor dalam jangka waktu tertentu, untuk memperoleh imbal balik yang lebih besar di masa depan. Investasi menciptakan efek pengganda (*multiplier effect*) terhadap pembangunan ekonomi, antara lain berupa peningkatan produksi nasional, penciptaan lapangan kerja, dan peningkatan pemerataan hasil pembangunan hingga ke tingkat daerah. Dengan demikian, sebagai upaya untuk meningkatkan pelibatan masyarakat luas dalam kegiatan ekonomi, menjadikan investasi di semua sektor ekonomi, termasuk sektor pariwisata dan ekonomi kreatif, perlu didukung seluas-luasnya.

Kontribusi sektor pariwisata dan ekonomi kreatif (parekraf) terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia pada

tahun 2020 berada pada angka 4,1 persen. Karena pandemi *covid 19*, kontribusi ini sedikit menurun dibanding tahun 2019 yang mencapai 4,7 persen. Kemenparekraf sendiri menargetkan kontribusi sektor ini bisa mencapai 10-12 persen dari PDB pada 5-10 tahun mendatang. Untuk mencapai target tersebut, dilakukan dua kampanye nasional yaitu “Bangga Buatan Indonesia” dan “Bangga Berwisata di Indonesia”. Karena itulah untuk membangkitkan sektor pariwisata dan ekonomi kreatif, berbagai terobosan dilakukan termasuk mendorong investasi di sektor ini.

Di tingkat Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), kunjungan wisatawan nusantara ke Yogyakarta pada rentang tahun 2015 – 2019 cukup tinggi dan terus mengalami kenaikan. Implikasi atas hal ini adalah perlu adanya upaya secara terus menerus untuk peningkatan kapasitas pelayanan wisatawan dan manajemen sarana pendukung lainnya seperti kemudahan aksesibilitas menuju destinasi wisata. Sementara itu kunjungan wisatawan mancanegara masih relatif rendah dan dengan pertumbuhan yang lambat. Implikasinya adalah perlu ada produk atau penyelenggaraan *event* wisata yang bisa menjadi daya tarik yang unik dan berkelas internasional.

Lebih lanjut dalam periode yang sama, ditemukan bahwa lama tinggal wisatawan nusantara dan wisatawan mancanegara masih rendah sehingga pelaku-pelaku bisnis di sektor pariwisata perlu melakukan berbagai inovasi agar wisatawan lebih tertarik untuk mengeksplorasi Yogyakarta dalam kurun waktu yang lebih panjang. Potret sektor pariwisata di DIY ini merupakan pula gambaran sektor pariwisata di Kabupaten Sleman, sebagai salah satu daerah tingkat II di DIY.

Bagi Kabupaten Sleman, sektor pariwisata merupakan salah satu andalan penyumbang pendapatan asli daerah (PAD). Pada tahun 2018, sektor pariwisata membukukan kontribusi hingga 23 persen dan meningkat menjadi 25 persen pada tahun 2019. Dari sisi kunjungan wisata, 8,53 juta wisatawan berkunjung ke Sleman sepanjang tahun 2018 dan meningkat menjadi 10,357 juta wisatawan pada tahun 2019, namun mengalami penurunan menjadi sekitar 4 juta wisatawan di masa pandemi. Karena itu, untuk membangkitkan kembali dan lebih mengangkat pariwisata di Kabupaten Sleman di era *new normal*, diperlukan inovasi dalam pengelolaan berbagai destinasi yang ada dan menambah destinasi wisata baru. Kebangkitan sektor

pariwisata pascapandemi diyakini dapat membantu mengangkat sektor lainnya seperti sektor jasa dan sektor UMKM. Kolaborasi pelaku-pelaku di sektor pariwisata dan sektor lainnya dengan menggali potensi yang ada dan mengembangkannya lebih lanjut akan menghasilkan nilai tambah ekonomi yang lebih besar bagi masyarakat Kabupaten Sleman. Terlebih dengan keberadaan bandara Yogyakarta Internasional Airport (YIA) dan rencana dibangunnya jalan tol dengan beberapa pintu keluar (*exit toll*) yang berada di wilayah Kabupaten Sleman, maka agar kedua fasilitas publik tersebut bisa dimanfaatkan secara optimal oleh warga Sleman, stimulus ekonomi dalam bentuk pengembangan berbagai sektor produksi, termasuk sektor pariwisata 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.

Kabupaten Sleman memiliki potensi wisata yang besar untuk dikembangkan. Potensi tersebut muncul karena kekayaan dan keindahan sumber daya alam serta keberagaman budaya yang dimiliki Kabupaten Sleman. Berbagai destinasi

wisata telah dikembangkan antara lain wisata alam seperti Kaliurang, wisata sejarah seperti Candi Prambanan dan berbagai museum, wisata budaya seperti pentas Sendratari Ramayana, wisata kuliner dan lain sebagainya. Selain destinasi wisata yang telah berkembang tersebut, masih banyak area lain di Kabupaten Sleman yang layak untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata baru, salah satunya adalah Embung Watu Manten yang berlokasi di Kalurahan Wedomartani.

Embung Watu Manten merupakan area telaga yang memiliki luas sekitar 1,5 Ha. Saat ini, embung tersebut, sesuai fungsi utamanya, dimanfaatkan sebagai sumber irigasi area pertanian di sekitar embung, selain juga digunakan sebagai area pemancingan oleh warga masyarakat. Lokasi Embung Watu Manten yang cukup strategis dengan akses jalan yang mudah, pemandangan alam yang menarik, dan hawa yang sejuk menjadikan area ini patut dikaji lebih dalam untuk dikembangkan sebagai area destinasi wisata khususnya wisata tirta yang bisa dikelola secara lebih profesional. Mengingat strategisnya pengembangan area wisata tirta Embung Watu Manten, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan

Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Sleman, merasa perlu untuk melakukan kegiatan kajian ekonomi pengembangan wisata tirta Embung Watu Manten yang berlokasi di Kalurahan Wedomartani, Kapenewonan Ngemplak, Kabupaten Sleman.

Tujuan & Manfaat Kajian

Tujuan Kajian

Tujuan kajian ekonomi pengembangan Area Wisata Tirta Embung Manten Kelurahan Wedomartani, Kabupaten Sleman adalah:

- a. Mengetahui potensi usaha di sektor pariwisata dan sektor pendukungnya yaitu sektor perdagangan barang dan jasa khususnya yang diproduksi oleh pelaku UMKM di Kabupaten Sleman.
- b. Menghasilkan analisis ekonomi pengembangan area wisata tirta di Kalurahan Wedomartani, Ngemplak, Sleman.

Manfaat Kajian

Tujuan kajian ekonomi pengembangan Area Wisata Tirta Embung Manten Kelurahan Wedomartani, Kabupaten Sleman adalah:

- a. Bagi calon investor
Hasil kajian dapat menjadi bahan pertimbangan untuk membuat

keputusan dalam rangka menanamkan modalnya pada proyek pengembangan area wisata ini.

b. Bagi Pemerintah daerah

Hasil kajian dapat menjadi bahan pertimbangan untuk mengambil berbagai kebijakan yang berkaitan dengan pengembangan area wisata ini.

c. Bagi masyarakat sekitar

Hasil kajian dapat menjadi bahan acuan untuk menyelaraskan kegiatan ekonomi yang bisa dilakukan seiring dengan pengembangan area wisata ini.

Profil Wilayah Kabupaten Sleman

Aspek Geografi

Kabupaten Sleman terletak di antara 110° 33' 00" dan 110° 13' 00" Bujur Timur serta 7° 34' 51" dan 7° 47' 30" Lintang Selatan. Dengan luas wilayah 57.482 ha., wilayah Kabupaten Sleman terbentang dari bagian utara hingga selatan sejauh 32 km dan dari bagian timur hingga barat sejauh 35 km. Bagian utara Kabupaten Sleman berbatasan dengan Kabupaten Boyolali Propinsi Jawa Tengah, bagian timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten Propinsi Jawa Tengah, bagian barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon

Progo Propinsi DIY dan Kabupaten Magelang Propinsi Jawa Tengah dan bagian selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunung Kidul, Provinsi DIY (<http://www.slemankab.go.id>).

Kabupaten Sleman terdiri atas 17 wilayah kapanewonan, 86 kalurahan, dan 1.212 padukuhan. Ketujuh belas kapanewonan tersebut adalah Kapanewonan 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)

Dari aspek topografi, ketinggian wilayah Kabupaten Sleman berkisar antara < 100

sd >1000 m dari permukaan laut. Seluas 6.203 ha atau 10,79 persen dari luas wilayah Kabupaten Sleman memiliki ketinggian tanah < 100 m dari permukaan laut, seluas 43.246 ha atau 75,32 persen dari luas wilayah memiliki ketinggian > 100 – 499 m dari permukaan laut, seluas 6.538 ha atau 11,38 persen dari luas wilayah memiliki ketinggian > 500 – 999 m dari permukaan laut dan seluas 1.495 ha atau 2,60 persen dari luas wilayah memiliki ketinggian > 1000 m. Sementara itu, dilihat dari kemiringan tanahnya, di daerah selatan relatif datar (kecuali daerah perbukitan di bagian tenggara Kapanewonan Prambanan dan sebagian di Kapanewonan 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 bagian selatan. (<http://www.bpkp.go.id/diy>).

Berdasarkan aspek geografis seperti gambaran di atas, menjadikan wilayah Kabupaten Sleman sesuai untuk dikembangkannya proyek investasi di semua bidang produksi baik bidang produksi ekstraktif, pertanian, industri

manufaktur, perdagangan, dan jasa. Sektor usaha yang bisa dikembangkan antara lain penambangan pasir Gunung Merapi, pertanian dan perkebunan, industri pengolahan, aneka kerajinan, perdagangan besar dan kecil, jasa sektor pariwisata dan lain sebagainya.

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 kapanewonan 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.

Lebih dari 75 persen 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 produktif 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>) yang lebih rendah dibanding UMK Kota Yogyakarta dan banyak kota dan kabupaten di Jawa Tengah (<https://tirto.id>) tentu akan menjadi daya tarik tersendiri bagi para investor untuk menanamkan modal di Kabupaten Sleman.

Karakteristik Wilayah Kabupaten Sleman

Karakteristik wilayah Kabupaten Sleman dibagi berdasarkan tiga aspek yaitu sumber daya alam, pusat-pusat pertumbuhan, dan jalur lintas antar daerah (<http://www.slemankab.go.id>).

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.

- b. Kawasan Timur yang meliputi Kapanewonan Prambanan, Kalasan dan Berbah. Wilayah ini merupakan tempat peninggalan purbakala (candi) yang merupakan pusat wisata budaya dan daerah lahan kering serta sumber bahan batu putih.
- c. Wilayah Tengah yaitu wilayah aglomerasi kota Yogyakarta yang meliputi Kapanewonan Mlati, Sleman, Ngaglik, Ngemplak, Depok dan Gamping. Wilayah ini merupakan pusat pendidikan, perdagangan dan jasa.
- d. Wilayah Barat yang meliputi Kapanewonan Godean, Minggir, Seyegan, dan Moyudan, lebih 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.

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 Kapanewonan Depok, Gamping serta sebagian wilayah Kapanewonan Ngaglik dan Mlati berperan sebagai wilayah aglomerasi Kota Yogyakarta.
- b. Wilayah Sub Urban (wilayah perbatasan antar desa dan kota).
Kota Kapanewonan Godean, Sleman, dan Ngaglik terletak agak jauh dari Kota Yogyakarta dan berkembang menjadi tujuan/arah kegiatan masyarakat di wilayah kapanewonan sekitarnya, sehingga menjadi pusat pertumbuhan dan merupakan wilayah sub urban.
- c. Wilayah Fungsi Khusus/Wilayah Penyangga (*Buffer Zone*).
Kota Kapanewonan Tempel, Pakem dan Prambanan merupakan kota pusat

pertumbuhan bagi wilayah sekitarnya dan merupakan pendukung dan batas perkembangan kota ditinjau dari Kota Yogyakarta

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

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) yang setiap tahun berdatangan ke Daerah Istimewa 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

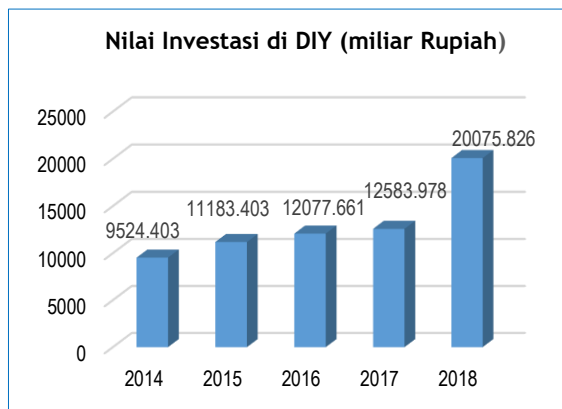
kota besar seperti Semarang, Jakarta, dan Surabaya yang melewati wilayah Kabupaten Sleman, keberadaan Bandara Adisutjipto, dan relatif dekatnya wilayah Kabupaten Sleman dengan bandara Yogyakarta Internasional Airport (YIA) semakin menguatkan kepercayaan bahwa Kabupaten Sleman merupakan salah satu wilayah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

Penanaman Modal di Kabupaten Sleman

Perkembangan Nilai Penanaman Modal di Kota/Kabupaten di DIY

Penanaman modal (investasi) bagi suatu daerah sangatlah penting karena dapat mendorong pertumbuhan dan pembangunan ekonomi daerah. Besarnya investasi juga menggambarkan adanya kepercayaan investor yang tinggi terhadap iklim investasi yang kondusif di daerah yang bersangkutan

Nilai investasi di Propinsi DIY pada 5 tahun terakhir (2014-2018) terus mengalami peningkatan, seperti yang ditunjukkan pada gambar berikut ini.



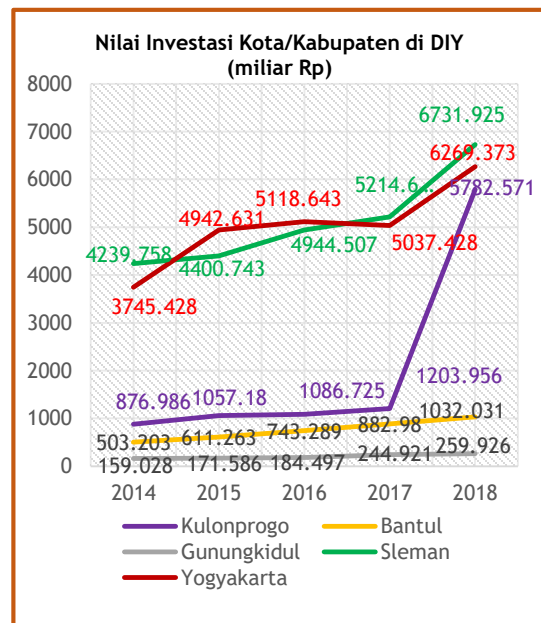
Sumber: BKPM DIY, diolah

Nilai investasi di DIY dari tahun 2014-2018 terus 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.

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.



Sumber: BKPM DIY, diolah

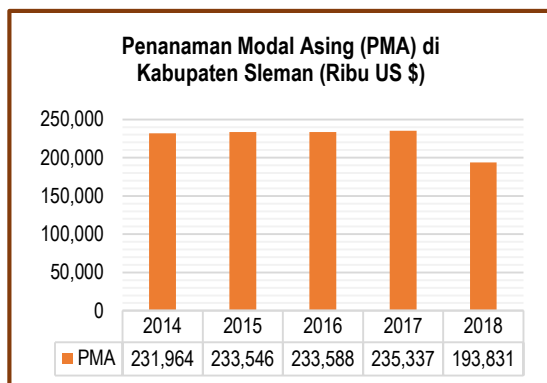
Investasi di Kabupaten Kulon Progo pada tahun 2017 mengalami peningkatan yang cukup tinggi dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Keberadaan YIA di wilayah Kabupaten Kulonprogo diyakini menjadi salah satu pemicu peningkatan drastis nilai investasi di kabupaten itu (<https://bisnis.tempo.co>). Dengan demikian, 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.

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 berikut.

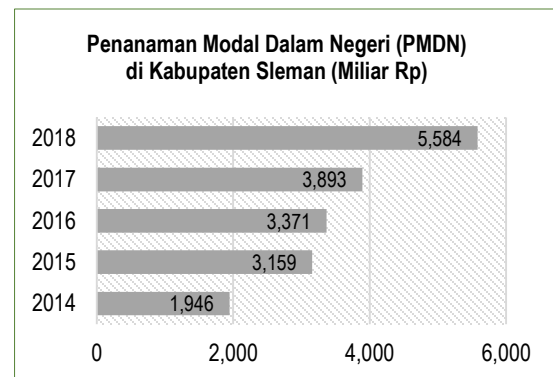


Sumber: BPS Kabupaten Sleman, diolah

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 berikut



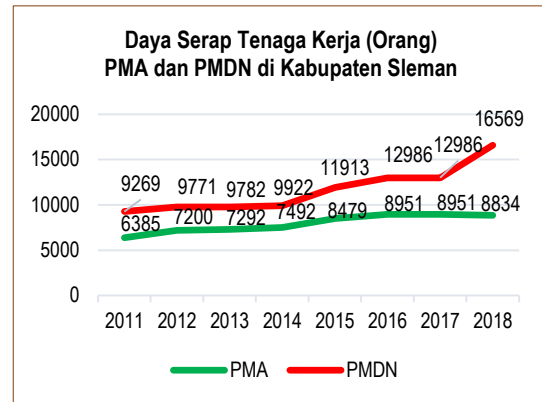
• Sumber: BPS Kabupaten Sleman, diolah

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.

Indikator Ekonomi Makro di Kabupaten Sleman

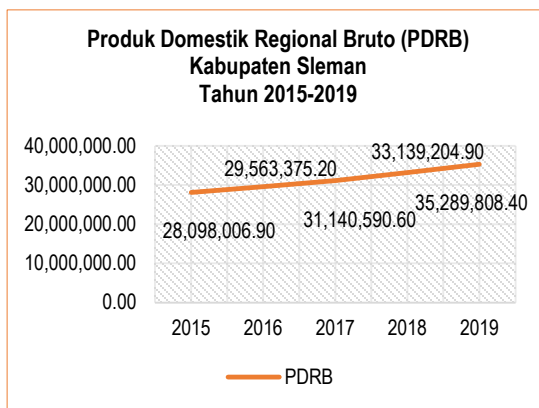
Kegiatan investasi di sebuah daerah biasanya akan disertai *multiplier effect* yang besar bagi pembangunan ekonomi. Efek pengganda tersebut bisa dilihat dari perkembangan nilai berbagai indikator ekonomi makro daerah. Pada bagian ini beberapa indikator ekonomi makro yang akan diulas adalah perkembangan 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 berikut ini.



Sumber: BPS Kabupaten Sleman, diolah

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 berikut.

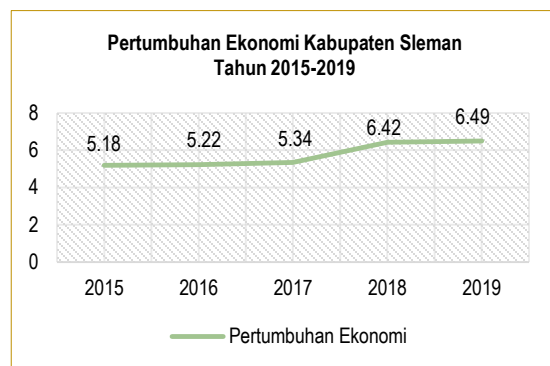


Sumber: BPS Kabupaten Sleman, diolah

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 berikut ini.



Sumber: BPS Kabupaten Sleman, diolah

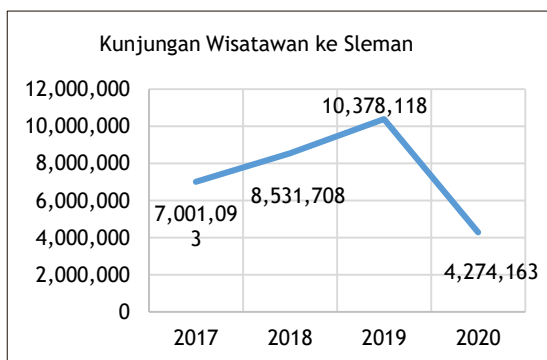
Profil Sektor Pariwisata di Kabupaten Sleman

Pemerintah Kabupaten Sleman memiliki komitmen tinggi terhadap perkembangan sektor pariwisata. Komitmen tersebut menyebabkan sektor pariwisata mampu berkontribusi terhadap pendapatan asli daerah (PAD) Sleman sebesar 23 persen pada tahun 2018 dan meningkat menjadi 25 persen pada tahun 2019. Seiring dengan semakin intensifnya pengembangan sektor pariwisata, maka sektor ini terus bertumbuh. Hal ini ditandai dengan berkembangnya jumlah

akomodasi, restoran/ rumah makan dan jumlah wisatawan yang datang ke Sleman

Kunjungan wisatawan ke Sleman cukup tinggi dan terus meningkat (sebelum pandemi) seperti tampak pada tabel dan grafik berikut ini.

Tahun	Wisnu	Wisman	Total
2017	6.683.930	317.163	7.001.093
2018	8.224.003	307.705	8.531.708
2019	10.145.104	233.014	10.378.118
2020	4.250.119	24.044	4.274.163
2021	n.a.	n.a.	n.a.



Sumber: BPS Kabupaten Sleman, diolah

Sektor pariwisata sebagai sektor unggulan di Kabupaten Sleman didukung dengan berbagai objek dan daya tarik wisata. Adapun daya tarik wisata di Kabupaten Sleman diantaranya berupa wisata alam, wisata candi, wisata museum, wisata agro, wisata pendidikan, wisata monumen, wisata kuliner dan wisata sejarah. Berikut jumlah destinasi wisata di Kabupaten Sleman.

Data Jumlah Obyek dan Daya Tarik Wisata Kabupaten Sleman

No	Uraian Data	2014	2015	2016	2017	2018
	Obyek dan Daya Tarik Wisata	Jumlah	Jumlah	Jumlah	Jumlah	Jumlah
1	Wisata Alam	4	4	4	4	4
2	Wisata Budaya	10	10	10	10	10
3	Wisata Agro	4	4	4	4	4
4	Desa Wisata	38	38	39	31	36
5	Wisata Pendidikan	5	5	5	5	5
6	Wisata Museum	10	13	13	14	14
7	Wisata Monumen	2	2	2	2	2
8	Wisata Candi	12	12	12	12	12
9	Wisata Sejarah	11	11	11	11	11

Selain destinasi wisata yang semakin berkembang, tentu saja keberadaan usaha sarana wisata di Kabupaten Sleman juga menjadi daya dukung bagi peningkatan wisatawan yang akan berpengaruh terhadap meningkatnya kontribusi sektor pariwisata terhadap PAD Kabupaten Sleman.

Peran Pemerintah Daerah untuk Mendorong Investasi

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 tentang Pemberian Insentif dan atau Pemberian Kemudahan Investasi ini mengatur tentang pemberian kepastian hukum, kesetaraan, transparansi, akuntabilitas, efektifitas, dan efisiensi untuk meningkatkan investasi dan kemudahan berusaha. Isu-isu yang melatarbelakangi terbitnya perda ini antara lain, perlunya kepastian permohonan izin, *tracking* perizinan, dan fasilitasi bagi perusahaan yang akan 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.

LANDASAN TEORI

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.

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.

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).

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).

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.

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.

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.

Aspek Pasar

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 deskripsi pasar (luas pasar, saluran distribusi, dan praktek perdagangan); analisis permintaan (jumlah produk yang dikonsumsi dan identifikasi konsumen); analisis penawaran (info mengenai kompetitor, harga, kualitas, dan strategi pemasaran yang dilakukan oleh kompetitor); perkiraan permintaan produk di masa yang akan datang; dan perkiraan pangsa pasar.

Aspek Teknis

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 projek 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 mempertimbangkan 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 peralatanannya 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 merekayasa sejak awal sewaktu mengkaji aspek teknis.

Aspek Legalitas

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.

Aspek Lingkungan

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 Mengenai 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.

Aspek Finansial

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

$$PP = n + \frac{(a-b)}{(c-b)} \times 1$$

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.

$$PP = \frac{\text{investasi awal}}{\text{arus kas}} \times 1 \text{ tahun}$$

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) adalah sebagai berikut.

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

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. 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

Analisis SWOT

Analisis *Strength, Weakness, Opportunity*, dan *Threat* (SWOT) digunakan untuk menganalisis kelayakan pasar. 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.

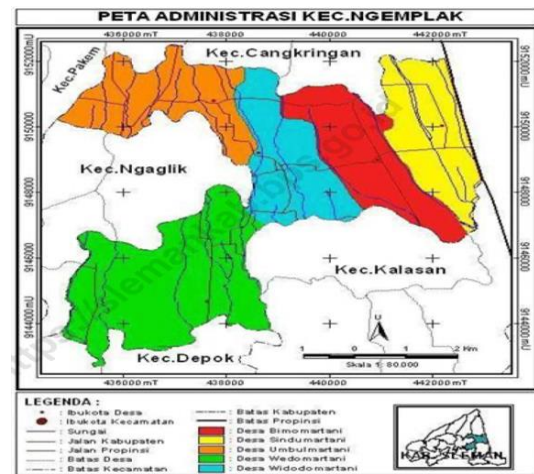
RANCANGAN PROJEK INVESTASI WISATA TIRTA EMBUNG WATU MANTEN

Kajian ini dilakukan untuk menganalisis kelayakan proyek investasi wisata tirta Embung Watu Manten yang didalamnya terdapat kegiatan usaha sektor perdagangan barang dan jasa serta kegiatan usaha sektor pariwisata yang berlokasi di Kalurahan Wedomartani, Kapanewonan Ngemplak, Kabupaten Sleman. Kapanewonan Ngemplak masuk pada wilayah tengah Kabupaten Sleman yaitu wilayah anglomerasi Kota Yogyakarta. Wilayah tengah ini terutama dikembangkan sebagai pusat pendidikan dan perdagangan barang dan jasa. (<http://www.slemankab.go.id/>).

Profil Kapanewonan Ngemplak

Kapanewonan Ngemplak merupakan salah satu kapanewonan yang berada di bagian tengah wilayah Kabupaten Sleman. Secara geografis, Kapanewonan Ngemplak berbatasan dengan Kapanewonan Pakem dan Kapanewonan Cangkringan di bagian utara, Kapanewonan Ngaglik di bagian barat,

Kapanewonan Depok di bagian selatan, dan Provinsi Jawa Tengah di bagian timur. Gambar berikut adalah peta administratif Kapanewonan Ngemplak



Kapanewonan Ngemplak memiliki luas 35,71 km², atau sekitar 6,21 persen dari luas seluruh wilayah Kabupaten Sleman. Kapanewonan Ngemplak terbagi menjadi 5 kalurahan yaitu Kalurahan Wedomartani, Kalurahan Umbulmartani, Kalurahan Widodomartani, Kalurahan Bimomartani, dan Kalurahan Sindumartani. Untuk mempermudah koordinasi, setiap kalurahan terbagi menjadi beberapa pedukuhan, rukun warga (RW), rukun tetangga (RT). Kapanewonan Ngemplak terdiri atas 82 pedukuhan, 186 RW, dan 451 RT. Pada tahun 2020, jumlah penduduk Kapanewonan Ngemplak sebesar 62.864 jiwa, terdiri dari 31.188 laki-laki dan 31.676 perempuan. Perbandingan jenis kelamin di

Kapanewonan Ngemplak adalah 98 persen. Dengan luas wilayah 35,71 km², maka kepadatan penduduk Kapanewonan Ngemplak adalah 1.760 jiwa per km². Sebagai kalurahan dengan luas terbesar, Kalurahan Wedomartani memiliki kepadatan penduduk terbesar pula yaitu 2.366 jiwa per km².

Lahan Kapanewonan Ngemplak seluas 3.571 Ha, paling banyak dimanfaatkan untuk tanah sawah yaitu sebesar 1.632 Ha (45,70%). Tingkat produksi padi di Kapanewonan Ngemplak berkisar 15.544 kuintal. Dilihat dari segi produksinya, tanaman palawija didominasi oleh tanaman jagung dengan tingkat produksi mencapai 4.736 kuintal. Sementara itu, tanaman hortikultura sayuran didominasi oleh tanaman cabe yaitu mencapai 8.813 kuintal, dan hortikultura buah-buahan didominasi oleh pepaya yang mencapai tingkat produksi 5.586 kuintal.

Profil Kalurahan Wedomartani

Kalurahan Wedomartani secara administratif merupakan salah satu desa yang berada di Kapanewonan Ngemplak, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Kalurahan Wedomartani di bagian utara berbatasan dengan Kalurahan Sukoharjo, di bagian timur berbatasan dengan Widodomartani dan

Selomartan, selatan Desa Maguwoharjo dan Condong Catur, dan barat Desa Minomartani dan Sinduharjo. Jumlah penduduk dikelurahan Wedomartani tahun 2020 sebesar 29.429 jiwa, terdiri dari 14.642 jiwa berjenis kelamin laki-laki dan 14.787 jiwa berjenis kelamin perempuan.



Kalurahan Wedomartani memiliki wilayah terluas di Kapanewonan Ngemplak yakni seluas 12,44 km² atau sekitar 34,84 persen dari total luas Kapanewonan Ngemplak. Kalurahan ini terdiri atas 186 RT dan 25 dusun. Menurut status penggunaannya, lahan tanah di Kalurahan Wedomartani terpilah sebagai berikut, untuk pekarangan seluas 467.725 hektar, sawah 512.063 hektar, tegal 53.176 hektar, kuburan 2.207 hektar, sungai 36.469 hektar, jalan 1.968 hektar, dan lain-lain 5.000 hektar.

Konsep Wisata Tirta

Profil Umum Wisata Tirta

Usaha Wisata Tirta adalah usaha penyelenggaraan wisata dan olahraga air untuk rekreasi, termasuk penyediaan sarana dan prasarana serta jasa lainnya yang dikelola secara komersial di perairan laut, pantai, sungai, danau, dan waduk (UU Kepariwisata). Pada umumnya wisata tirta terbagi menjadi dua kelompok yaitu wisata dengan objek yang bersifat alamiah dan objek buatan manusia. Karakteristik wisata tirta biasanya adalah objek-objek wisata yang mengeksplorasi atau memanfaatkan kawasan perairan sebagai tempat rekreasi, olah raga, dan berwisata. Sebagai contoh kolam renang, pemandian air hangat, pantai, dan air terjun.

Di Indonesia, sudah terdapat beberapa wisata tirta yang sudah beroperasi. Beberapa contoh wisata tirta yang terkenal di Indonesia adalah Gili Trawangan, Raja Ampat dan air terjun Dua Warna di



Sibolangit. Selain keindahan alamnya, wisata tirta disukai para wisatawan karena banyak aktivitas rekreasi yang bisa mereka lakukan seperti *diving*, memancing, berendam dan lainnya.



Profil Embung

Defenisi embung berdasarkan buku Pedoman Teknis Konservasi Air Melalui Pembangunan Embung yang diterbitkan oleh Direktorat Pengelolaan Air Irigasi, Kementerian Pertanian (2011) adalah bangunan konservasi air berbentuk cekungan di sungai atau aliran air berupa urugan tanah, urugan batu, beton dan/atau pasangan batu yang dapat menahan dan menampung air untuk berbagai keperluan.

Menurut (Rustam, 2010) embung adalah bangunan artifisial yang berfungsi untuk menampung dan menyimpan air dengan kapasitas volume kecil, lebih kecil dari kapasitas waduk/bendungan. Embung biasanya dibangun dengan membendung

sungai kecil atau dapat dibangun di luar sungai. Kolam embung akan menyimpan air pada musim hujan dan kemudian air dimanfaatkan oleh suatu desa hanya selama musim kemarau untuk memenuhi kebutuhan dengan urutan prioritas, dimulai dari penduduk, ternak, dan kebun atau sawah. Jumlah kebutuhan tersebut akan

menentukan tinggi tubuh embung dan kapasitas air tampungan embung.

Berikut beberapa contoh embung yang terdapat di sekitar Yogyakarta yang telah dikembangkan lebih lanjut sebagai objek destinasi wisata tirta.

Nama, alamat, luas area dan fasilitas	Konsep Bisnis yang dikembangkan
Embung Tambak Boyo • Lokasi: Condong Catur, Depok dan Ngringin, Wedomartani, Ngemplak, Sleman, DIY • Luas: 7,8 ha • Fasilitas: mushola, tempat parkir, toilet, jajanan dan jalur olahraga • Tidak ada tiket masuk hanya membayar parkir Rp3.000,00 untuk mobil, Rp2.000,00 untuk sepeda motor, dan Rp1.000,00 untuk sepeda.	• Area Olahraga • Area konservasi air untuk memenuhi kebutuhan air saat musim kemarau • Sumber resapan air tanah wilayah kabupaten Sleman, Bantul, dan Kota Yogyakarta. 
Embung Senja • Lokasi: Cebongan, Tirtoadi, Mlati, Sleman • Luas: 5 ha • <i>Pilot project</i> sosialisasi pelatihan, pendampingan dan <i>selfdeclare</i> standar operasional adaptasi baru destinasi wisata di DIY. • Masuk gratis, biaya parkir motor Rp5.000,00 dan mobil Rp10.000,00	• Taman dan <i>mini zoo</i> • Embung • Festival Kopi Senja 

Embung Kaliaji • Dusun Sangurejo, Desa Wonokerto, Kapanewonan Turi, Kabupaten Sleman. • Fasilitas Pendopo joglo, panggung terbuka, gazebo dan kamar mandi • Tiket masuk gratis	• Wisata air papan <i>Stand Up Paddle</i> dan sepeda air • Turi-Turi Coffee 
--	---

Projek Investasi Wisata Tirta Embung Watu Manten

Sebidang tanah kas desa seluas kurang lebih 5 ha yang terletak di Kalurahan Wedomartani diharapkan bisa dimanfaatkan sebagai lokasi investasi yang menguntungkan dan mampu memberi efek pengganda bagi perekonomian masyarakat di sekitar lokasi. Di atas tanah tersebut akan dikembangkan projek investasi wisata tirta Embung Watu Manten yang di dalamnya terdapat berbagi unit usaha perdagangan barang, jasa, dan pariwisata yang diharapkan bisa menjadi motor penggerak kegiatan ekonomi di wilayah Kabupaten Sleman, khususnya wilayah Kapanewonan Ngemplak. Artinya keberadaan projek investasi ini

diharapkan dapat dimanfaatkan tidak hanya oleh masyarakat Wedomartani Ngemplak tetapi juga oleh masyarakat di seluruh wilayah Kabupaten Sleman.

Saat ini Embung Watu Manten memiliki fungsi utama sebagai saluran irigasi lahan pertanian masyarakat di sekitar embung. Embung tersebut juga dikenal sebagai area pemancingan meskipun belum dikelola secara profesional. Lokasi embung yang cukup mudah dijangkau, pemandangan yang indah dengan *view* Gunung Merapi di kejauhan, udara yang sejuk, nuansa pedusunan yang alami, dan daya tarik dari sisi *mythology* keberadaan dua batu besar yang berada di Embung Watu Manten menjadikan area ini memiliki prospek yang bagus untuk dikembangkan dan dikelola menjadi objek destinasi wisata baru di

wilayah Sleman. Beberapa kegiatan ekonomi yang bisa dikembangkan di area Embung Watu Manten antara lain berupa area bermain air untuk anak-anak (*waterpark*), permainan air misalnya sepeda air, area olah raga (*jogging/bicycle track*), rumah makan, kios *display* produk UMKM, lahan tanaman buah (sekaligus sebagai area uji coba pengembangan agrowisata dalam jangka panjang), dan area pemancingan yang lebih memadai. Ketersediaan air yang terus menerus ada pada sepanjang tahun memungkinkan untuk diversifikasi usaha. Selain sebagai area wisata air, embung juga bisa dimanfaatkan untuk pemeliharaan ikan yang hasilnya bisa digunakan untuk supply ikan bagi area pemancingan. Di area wisata Embung Watu Manten juga dirancang untuk memfasilitasi *event-event* dalam bidang seni dan budaya yang akan menarik wisatawan untuk berkunjung. Pengembangan area wisata air ini tentu saja dilaksanakan dengan tanpa mengurangi fungsi utama embung yaitu sebagai sarana irigasi lahan sawah masyarakat sekitar. Dalam jangka panjang, dengan luas lahan pada sisi selatan area embung ini, destinasi wisata ini akan bisa dikembangkan sebagai area agrowisata yang di dalamnya dapat

dirancang program wisata edukasi pertanian dan perkebunan.

Disediakannya area pameran (*display*) bagi produk UMKM di lokasi dengan desain eksterior dan interior yang unik, selain sebagai upaya untuk menarik pengunjung juga untuk memfasilitasi upaya 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 yang 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.

Destinasi wisata air Embung Watu Manten, menyasar segmen wisatawan keluarga. Atas dasar tersebut, maka pada sebagian kecil area embung dibangun area bermain air untuk anak-anak dilengkapi beberapa wahana permainan anak-anak (*waterpark*). Area bermain ini dirancang untuk memberikan pengalaman berpetualang di alam bagi

anak-anak, namun tetap dengan memperhatikan sisi keamanannya.

Untuk wisatawan remaja dan dewasa disediakan wisata air mengarungi embung menggunakan perahu air, area pemancingan, dan area berolahraga (*jogging track* dan bersepeda) mengelilingi embung. Lokasi Embung Watu Manten cukup dekat dengan jalur yang biasa digunakan para “*penggowes*” bersepeda. Tersedianya *track* untuk *jogging* dan bersepeda di area embung, dapat menjadi alternatif bagi pengunjung untuk berolahraga sambil menikmati keindahan pemandangan di sekitar embung.

Saat ini Embung Watu Manten telah dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai area rekreasi pemancingan. Dengan demikian bila kegiatan memancing ini ditingkatkan dengan pengelolaan yang lebih baik, maka akan memberikan nilai tambah ekonomi (*added value*) yang lebih besar.

Kecenderungan minat wisatawan dewasa ini adalah menikmati keindahan alam dan mengabadikannya dalam foto-foto yang *instagramable*. Keindahan alam sekitar embung ditambah dengan menciptakan *spot-spot* foto buatan dengan mengangkat tema sesuai kearifan lokal

diharap akan semakin menarik minat masyarakat untuk berkunjung.

Dalam jangka panjang, jenis wisata di area ini bisa terus dikembangkan misalnya menyiapkan area untuk *camping* keluarga di sekitar embung. Pengembangan wisata agro di sisi selatan embung, diharapkan juga akan membuat minat masyarakat untuk berkunjung semakin besar. Pada bagian berikut akan dipaparkan rancangan garis besar proyek investasi tersebut.



Nama Proyek Investasi	Wisata Tirta Embung Watu Manten Kalurahan Wedomartani, Ngemplak Sleman
Lokasi	 Area Embung Watu Manten Titik koordinat: 7°42'47.8"S 110°26'06.9"E Berlokasi di Kalurahan Wedomartani, Ngemplak, Sleman, di atas sebidang tanah seluas kurang lebih 50.000 m² yang dipersiapkan untuk wisata tirta Embung Watu Manten, area kuliner, area berbelanja produk UMKM dan rekreasi keluarga berupa area bermain air untuk anak-anak (waterboom mini), area menyusuri embung dengan perahu, area pemancingan, dan <i>jogging/bycicle track</i> Dalam jangka panjang area wisata Embung Watu Manten dapat dikembangkan sebagai area wisata agro dengan memanfaatkan lahan di sisi selatan embung.  Area Pengembangan Agrowisata

Kondisi saat ini	Saat ini Embung Watu Manten berfungsi sebagai sarana irigasi lahan pertanian bagi masyarakat di sekitar embung. Embung Watu Manten juga dimanfaatkan sebagai area pemancingan meskipun belum dikelola secara profesional.   
Konsep dasar proyek investasi	Wisata Keluarga dan <i>display</i> produk UMKM di Embung Watu Manten.
Visi dan Misi	Visi: Wisata Tirta Embung Watu Manten dan <i>Display</i> Produk UMKM untuk Mendukung Pemberdayaan Ekonomi Rakyat Misi: 1. Menyediakan prasarana, sarana, dan suasana wisata air yang menarik dan menghibur bagi pengunjung. 2. Menyediakan area wisata kuliner dan <i>display</i> produk UMKM 3. Menyediakan area untuk berolahraga

	4. Menyelenggarakan ujicoba lahan tanaman buah		
Jenis Bisnis yang dikembangkan	1. Pesona Wisata Embung Watu Manten 2. Permainan air bagi anak-anak 3. Pemancingan aneka jenis ikan 4. Wisata kuliner makanan khas pedesaan 5. Persewaan area <i>display</i> produk UMKM		
Pengembangan lahan wisata tirta Embung Watu Manten	Peruntukan lahan		Luas (m ²)
	<i>Waterpark</i>	:	741
	Area rumah makan		160
	Area <i>display</i> UMKM	:	96
	Area <i>gazebo</i>	:	50
	Area Embung untuk permainan air (sepeda air) dan pemancingan	:	5.300
	<i>Jogging/bicycle Track</i>	:	900
	Kamar ganti dan toilet	:	30
	Pos keamanan, mushola, dan toilet	:	45
	Peeluasan jalan masuk		556
	Lahan tanaman buah		1.700
	Area parkir	:	1.200
	<i>Open space</i>	:	18.236
	Total area sekitar embung		29.014
	Area pengembangan <i>agrowisata</i>	:	25.133
	Jumlah	:	54.147

Analisis kelayakan bisnis untuk proyek investasi wisata tirta Embung Watu

Manten di Kalurahan Wedomartani ini akan dipaparkan pada bagian berikutnya.

ANALISIS KELAYAKAN BISNIS DAN DAMPAK SOSIAL PROJEK INVESTASI

Analisis kelayakan bisnis merupakan kegiatan yang dilakukan dengan tujuan untuk mempelajari secara mendalam apakah sebuah usaha bisnis dilihat dari berbagai aspek akan potensial atau tidak untuk dijalankan. Pada bagian ini akan dipaparkan analisis kelayakan bisnis sekaligus dampak sosial dari proyek investasi Wisata Tirta Embung Watu Manten di Kalurahan Wedomartani Ngemplak Sleman yang rancangannya telah dipaparkan pada bagian sebelumnya.

Analisis Kelayakan Bisnis Proyek Investasi Wisata Tirta Embung Watu Manten

Sektor pariwisata mempunyai peran penting dalam pembangunan dan pertumbuhan ekonomi. Kontribusi sektor pariwisata antara lain berupa perluasan kesempatan kerja, penyerapan tenaga

kerja, pembentukan Produk Domestik Bruto (PDB), dan penyumbang Pendapatan Asli Daerah (PAD). Hal yang sama terjadi pula pada semua sektor ekonomi termasuk 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. Pemberdayaan sektor UMKM di Sleman bisa dilakukan bersama dengan pemberdayaan sektor pariwisata secara sinergis.

Dukungan bagi berkembangnya sektor pariwisata dan pemberdayaan UMKM salah satunya difasilitasi melalui pendirian wisata tirta Embung Watu Manten di Wedomartani Ngemplak Sleman yang di dalamnya terdapat beberapa fasilitas wisata, area kuliner (rumah makan), area *display* produk UMKM yang difungsikan sebagai sarana untuk mempromosikan dan melakukan transaksi jual beli produk yang dihasilkan oleh pelaku UMKM di wilayah Kabupaten Sleman, dan lahan tanaman buah sebagai area ujicoba pengembangan agrowisata buah. Transaksi jual beli produk UMKM akan terjadi apabila banyak pengunjung yang

datang. Untuk menarik konsumen agar bersedia berkunjung maka wisata tirta Embung Watu Manten ini juga menawarkan konsep wisata yang menawarkan jenis permainan air. Konsep itu dikemas dalam bentuk area *waterpark* untuk anak-anak dan berperahu menyusuri embung untuk remaja dan dewasa. Area kawasan wisata Embung Watu Manten ditata dengan konsep yang menarik agar dapat menjadi magnet untuk minat wisatawan mengunjungi embung.

Kelayakan proyek investasi wisata tirta Embung Watu Manten akan dilihat dari aspek pasar, aspek teknis, aspek legal, dan aspek finansial. Berikut paparan analisis keempat aspek tersebut.

Aspek Pasar

Analisis kelayakan bisnis dari aspek pasar dimaksudkan untuk menilai peluang pasar yang dimiliki wisata tirta Embung Watu Manten di Wedomartani. Peluang pasar ditentukan oleh kekuatan permintaan dan

penawaran proyek investasi yang dimaksud. Kegiatan utama wisata tirta Embung Watu Manten adalah menyediakan area untuk wisata tirta. Selain itu area wisata ini juga memfasilitasi kegiatan perdagangan barang dan jasa hasil produksi UMKM di wilayah Sleman. Konsep wisata tirta ini dikembangkan dalam bentuk wisata kolam permainan anak-anak (*waterpark*), area pemancingan, permainan sepeda air, *jogging track* dan area kuliner (rumah makan), serta lahan tanaman buah. Selain itu penataan area wisata memungkinkan untuk diselenggarakannya *event-event* seni dan budaya baik secara berkala maupun insidental selain juga bisa dikelola sebagai *pasar tiban* hasil produksi masyarakat sekitar pada waktu-waktu tertentu (misalnya setiap minggu pagi).

Berikut disajikan analisis kelayakan bisnis proyek investasi wisata tirta Embung Watu Manten dari aspek pasar/pemasaran.

Komponen Aspek Pasar	Uraian Analisis
Deskripsi Pasar	Pasar area wisata Embung Watu Manten merupakan pasar yang kegiatan utamanya menyediakan pemenuhan kebutuhan masyarakat akan wisata dan rekreasi. Embung Watu Manten menyediakan area memancing, area permainan air anak-anak, wisata belanja dan kuliner, serta wisata olah raga. Kegiatan utama pasar ini adalah terciptanya area rekreasi bagi keluarga serta terselenggaranya kegiatan promosi dan transaksi jual beli produk-produk UMKM di wilayah Sleman.

Permintaan Pasar	Dari sudut pandang ilmu ekonomi, manakala manusia telah mampu memenuhi kebutuhan akan sandang, pangan, dan papan, maka kebutuhan sekunder akan menuntut pemenuhan. Salah satu kebutuhan manusia yang bersifat sekunder adalah kebutuhan akan wisata dan rekreasi. Selain itu, di tengah rutinitas dan kesibukan masyarakat Yogyakarta dan sekitarnya yang sangat padat, kebutuhan untuk melepas lelah dan menghilangkan kejenuhan menjadi semakin tinggi. Kebutuhan akan area wisata yang mampu menyasar seluruh anggota keluarga menjadi cukup tinggi. Area wisata Embung Watu Manten menjawab tuntutan tersebut. Kawasan wisata tirta Embung Watu Manten menyajikan wisata embung dan suasana alami yang indah. Pada wisata tirta Embung Watu Manten ini akan disediakan beberapa wahana wisata air seperti <i>waterpark</i> dan permainan sepeda air. Di Kawasan wisata tirta Embung Watu Manten juga akan ada area pemancingan dan <i>jogging track</i>. Untuk melengkapi wisata tirta ini akan tersedia juga wisata kuliner dengan konsep rumah makan bernuansa pedesaan menyajikan berbagai macam makanan dan minuman khas daerah. Sementara itu untuk wisata belanja akan dibangun area <i>display</i> produk-produk UMKM. Pada sebagian kawasan ini juga akan digunakan sebagai lahan tanaman buah sebagai <i>pilot proyek</i> pengembangan area agrowisata dalam jangka panjang. Kawasan wisata tirta Embung Watu Manten menggabungkan wisata utama embung sebagai wisata dan arena permainan air, wisata kuliner, wisata belanja, dan wisata olahraga. Dengan demikian, pembangunan wisata tirta Embung Watu Manten bisa menyuguhkan wisata alam yang menarik pelaku UMKM memperoleh tempat untuk menjalankan bisnisnya. Apalagi dengan muatan wisata buatan yang dikembangkan di area tersebut akan semakin meningkatkan permintaan pasar serta ruang-ruang untuk <i>foodcourt</i> dan <i>display</i> produk hasil produksi pelaku UMKM.
Penawaran Pasar	Telah ada beberapa lokasi yang menawarkan konsep area wisata yang serupa dengan Embung Watu Manten antara lain Embung Tambakboyo, Embung Senja, Embung Kalijati dan beberapa embung lainnya. Dengan menggali keunggulan dari sisi lokasi dan upaya menarik konsumen melalui kegiatan promosi dengan berbagai cara, diharap Embung Watu Manten akan tetap diminati. Sisi <i>mythology</i> keberadaan dua buah batu pada embung (sehingga disebut watu manten) akan diekspos lebih khusus untuk memberi ciri yang berbeda pada embung ini dibanding embung yang lain. Wisata Tirta Embung Watu manten seperti embung lainnya menyuguhkan berbagai wahana wisata. Dalam wisata tirta embung watu manten

	akan ada wisata air yang lainnya yaitu <i>waterboom</i> mini, kegiatan wisata air seperti sepeda air, dan area pemancingan. Selain menyuguhkan wisata tirta pada area ini juga menyediakan kuliner khas bernuansa pedesaan, area <i>display</i> UMKM serta area olahraga. Perancangan area ini juga dimungkinkan untuk diselenggarakannya <i>event-event</i> seni dan budaya secara berkala atau insidental.
Analisis SWOT	Kekuatan (<i>Strength</i>) 1. Wisata yang terintegrasi baik wisata air, wisata kuliner dan wisata belanja UMKM 2. <i>Mythos</i>/legenda watu manten yang tetap dipertahankan sebagai daya tarik objek wisata 3. Rumah makan bernuansa alami dengan konsep wisata kuliner pedesaan yang saat ini sedang disukai masyarakat. 4. Area <i>display</i> produk UMKM sesuai peruntukan dengan biaya sewa yang sangat terjangkau bagi pelaku UMKM 5. Dikelola secara profesional 6. Lokasi mudah dijangkau 7. Budaya yang masih dilestarikan oleh masyarakat sekitar untuk mendukung sisi pariwisata misalnya penyelenggaraan pentas seni dan budaya secara berkala untuk menarik pengunjung (misalnya merti desa) 8. Luas lahan yang tersedia masih mungkin untuk dikembangkan dengan jenis usaha produktif namun mendukung konsep wisata yang telah 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. Akses dan infrastruktur jalan menuju lokasi masih belum cukup bagus Peluang (<i>Opportunity</i>) 1. Konsep wisata alam dan ruang terbuka sangat cocok untuk wisata di era <i>new normal</i> 2. Konsep wisata tirta relatif digemari. 3. Dukungan instansi terkait (misalnya dinas perindustrian, dinas koperasi dan UMKM serta dinas pariwisata) untuk pengembangan area wisata 4. Dukungan dari masyarakat sekitar untuk keberlangsungan wisata tirta embung watumanten

	5. Konsep wisata tirta embung yang didalamnya ada <i>waterboom</i> mini, pemancingan, area kuliner, dan wisata belanja produk UMKM masih memiliki pasar yang cukup luas Ancaman (<i>Threat</i>) 1. Munculnya pesaing-pesaing baru Diketahuinya kekuatan dan peluang yang dimiliki serta kelemahan dan ancaman yang dihadapi oleh wisata tirta Embung Watu Manten di Wedomartani, akan bisa digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk mengambil kebijakan pengelolaan kawasan tersebut.
--	---

Berdasarkan analisis di atas dapat dilihat bahwa terdapat peluang pasar yang cukup besar bagi wisata tirta Embung Watu Manten di Kalurahan Wedomartani ini. Selain itu berdasarkan analisis SWOT nampak bahwa kekuatan dan peluang yang dimiliki wisata tirta Embung Watu Manten di Wedomartani lebih dominan dibandingkan kelemahan dan ancamannya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dari aspek pasar dan pemasaran proyek investasi wisata tirta Embung Watu Manten di Wedomartani layak untuk dijalankan.

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, dan penggunaan lahan.

Berikut disajikan analisis kelayakan bisnis proyek investasi wisata tirta embung watu manten di Wedomartani dari aspek teknis.

Komponen Aspek Teknis	Uraian Analisis
Penentuan Lokasi	Embung Watu Manten dikembangkan sebagai destinasi wisata air dengan pertimbangan: • Sumber air tersedia sepanjang tahun.

	• Mudah dijangkau (meskipun saat ini masih ada sebagian jalan menuju area yang belum layak). • Berjarak 15 km dari Stasiun KA Besar Yogyakarta, 20 km dari Terminal Bus Antarkota Giwangan, 10 km dari Bandara Adisutjipto, dan 59 km dari Bandara YIA. • Udara sejuk dan pemandangan indah dengan <i>view</i> Gunung Merapi • Masyarakat telah mengenal Embung Watu Manten sebagai area pemancingan • Dekat dengan jalur yang digunakan masyarakat untuk olah raga bersepeda • Ada berbagai kegiatan ekonomi yang dilakukan masyarakat di sekitar lokasi yang dapat mendukung kelancaran operasional wisata. • Masyarakat di sekitar lokasi mendukung keberadaan area wisata. • Lingkungan area wisata sangat aman.
Pemilihan Teknologi Produksi	• Penentuan sarana dan prasarana pada area wisata: ✓ Embung ✓ Kolam Permainan Sepeda Air ✓ Kolam Renang Anak (<i>Waterpark</i>) ✓ Area pemancingan ✓ Bangunan Joglo + Limasan Rumah Makan ✓ Kios <i>display</i> produk UMKM ✓ <i>Jogging track</i> ✓ Kamar ganti dan toilet ✓ Pos Keamanan dan mushola ✓ Taman (area hijau), spot-spot foto, dan sarana penunjang lain ✓ Area Parkir • Memanfaatkan tenaga kerja dari kalangan masyarakat sekitar
Penentuan Kapasitas Produksi	• Sisi utara embung adalah area dengan ketinggian air yang tidak terlalu dalam. Dengan demikian area ini menjadi sesuai untuk dimanfaatkan sebagai area permainan anak (<i>waterboom</i> mini) • Sisi selatan embung yang memiliki ketinggian air yang paling dalam dipergunakan sebagai area pemancingan. Area pemancingan akan diisi dengan dberbagai jenis ikan. • Bagian tengah embung digunakan sebagai area menyusuri embung menggunakan sepeda air • <i>Jogging/bicycle track</i> dibuat mengelilingi embung, sehingga masyarakat bisa berolah raga sambil menikmati keindahan embung. • Beberapa gazebo dibuat sebagai fasilitas bagi konsumen untuk menikmati aneka menu kuliner yang tersedia. • Sebuah pendopo terbuka digunakan sebagai area kuliner lesehan.

	• Area penyelenggaraan <i>event</i> insidental (termasuk memanfaatkan pendopo bila mungkin) dimaksudkan untuk menarik lebih banyak lagi pengunjung. • Kios untuk display produk UMKM untuk tahap awal berjumlah unit Belum seluruh tanah yang tersedia digunakan, sehingga area wisata Embung Watu Manten masih mungkin dikembangkan di waktu ke depan.
Denah	• Pintu gerbang area wisata ditempatkan di sisi utara embung dengan pintu keluar di sisi timur. • Sebagian besar bangunan dibuat non permanen dengan material kayu untuk mempertahankan nuansa alamiah di area wisata dan menyesuaikan dengan bentuk dan kontur embung yang telah terbangun saat ini. • Fasilitas kenyamanan pengunjung berupa mushola dan ruang ganti serta toilet ditempatkan lokasi yang terjangkau. • Area parkir yang memadai untuk menampung kendaraan pengunjung yang datang. 

	Keterangan: Lahan Utama (Luas +- 29.014 m²) 1. Jalan Masuk. Pos Satpam dan Area Parkir 1 2. Waterpark /Kolam Renang, Kamar Ganti dan Toilet 3. Pendopo kuliner Warung Makan, Parkir dan Jalan Keluar 4. Stan UMKM , Mushola & Toilet 5. Area Tanaman Agro Wisata Buah 6. Spot Foto (3 lokasi) 7. Kolam untuk permainan perahu dayung dan angsa 8. Gasebo-gasebo untuk santai 9. Area <i>Jogging Track</i> (panjang 600 m, lebar 1,5 m) 10. Kolam Pemancingan 11. Area Pengembangan Agrowisata
--	--

Berdasarkan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa proyek investasi wisata tirta watu manten di Wedomartani secara teknis layak untuk dijalankan.

Aspek Legal

Proyek investasi wisata tirta Embung Watu Manten di Wedomartani 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.

Aspek Finansial

Pengukuran aspek finansial pada proyek investasi wisata tirta embung watu manten Wedomartani 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 20 tahun dengan pertimbangan selama masa tersebut sudah perlu ada renovasi dan peremajaan fasilitas pendukung dalam skala besar seperti renovasi sarana dan prasarana embung. Berikut disajikan ilustrasi nilai investasi proyek wisata tirta Embung Watu Manten Wedomartani Ngemplak Sleman. Ilustrasi investasi disajikan dalam 2 alternatif yaitu investasi dengan biaya minimal dan investasi dengan biaya moderat.

**Ilustrasi Aternatif 1: Nilai Investasi Proyek
Wisata Tirta Embung Watu Manten Wedomartani (Biaya Minimal)**

No	Komponen Investasi	Kuantitas	Satuan	Harga Per Sat. (Rp)	Harga Total (Rp)
1	Biaya <i>Land Clearing</i>	29.014	m ²	10.000,00	290.140.000,00
2	Pengurukan Lahan	200	m ²	200.000,00	40.000.000,00
3	Pembentukan/Perapian Kolam	750	m ²	50.000,00	37.500.000,00
4	Conblok <i>Jogging Track</i>	900 (1.5x600)	m ²	135.000,00	121.500.000,00
5	Conblok Jalan	556 (4x139)	m ²	135.000,00	75.060.000,00
6	Jembatan dan gorong-gorong	4	Unit	17.500.000,00	70.000.000,00
7	Bangunan Kolam Renang	200	m ²	3.000.000,00	600.000.000,00
8	Bangunan Joglo + Limasan Rumah Makan	160 (10x10, 6x10)	m ²	1.750.000,00	280.000.000,00
9	Kios <i>Stand</i> UMKM	96 (4x12, 4x12)	m ²	1.550.000,00	148.800.000,00
10	Pos Satpam	15 (3x5)	m ²	2.000.000,00	60.000.000,00
11	Kamar Ganti & Toilet	30 (4x7,5)	m ²	2.500.000,00	75.000.000,00
12	Mushola &	30 (4x7,5)	m ²	2.500.000,00	75.000.000,00
13	Pagar Pembatas Kolam dg <i>Jogging Track</i>	600	m ²	100.000,00	60.000.000,00
14	Pembuatan Gazebo	4	Unit	12.800.000,00	51.200.000,00
15	Taman, Lampu dan sarana penunjang lain	1	Set	25.000.000,00	25.000.000,00
16	Bibit Tanaman Buah	1	paket	10.000.000,00	10.000.000,00
17	Area parkir	1.200	m ²	50.000,00	60.000.000,00
18	Instalasi listrik	1	Unit	12.000.000,00	12.000.000,00
19	Alat Permainan Air (Perahu dan Angsa)	5	Unit	8.500.000,00	42.500.000,00
20	Wahana Permainan <i>Waterpark</i>	1	Set	60.000.000,00	60.000.000,00
21	Pelampung	30	unit	200.000,00	6.000.000,00
22	Tabung Oksigen + P3K	1	set	2.500.000,00	2.500.000,00
23	Alat Pemadam Kebakaran	1	Tabung	1.750.000,00	1.750.000,00
24	Area Pengembangan	25.133	m ²	0	0
	Jumlah Nilai Investasi				2.158.950.000,00
	Dana Cadangan (10%)				215.895.000,00
	Total Nilai Investasi yang dibutuhkan				2.374.845.000,00

**Ilustrasi Alternatif 2: Nilai Investasi Proyek
Wisata Tirta Embung Watu Manten Wedomartani (Biaya Moderat)**

No	Komponen Investasi	Kuantitas	Satuan	Harga Per Sat. (Rp)	Harga Total (Rp)
1	Biaya <i>Land Clearing</i>	29.014	m ²	20.000,00	580.280.000,00
2	Pengurukan Lahan	200	m ²	200.000,00	40.000.000,00
3	Pembentukan/Perapian Kolam	750	m ²	100.000,00	75.000.000,00
4	<i>Conblok Jogging Track</i>	1.800 (3x600)	m ²	135.000,00	243.000.000,00
5	<i>Conblok Jalan</i>	556 (4x139)	m ²	135.000,00	75.060.000,00
6	Jembatan dan gorong-gorong	4	Unit	20.000.000,00	80.000.000,00
7	Bangunan Kolam Renang	600	m ²	3.300.000,00	1.980.000.000,00
8	Bangunan Joglo + Limasan Rumah Makan	180 (10x10, 8x10)	m ²	3.000.000,00	540.000.000,00
9	Kios Stand UMKM	96 (4x12, 4x12)	m ²	3.000.000,00	288.000.000,00
10	Pos Satpam	15 (3x5)	m ²	2.000.000,00	30.000.000,00
11	Kamar Ganti & Toilet	30 (4x7,5)	m ²	3.000.000,00	90.000.000,00
12	Mushola & Toilet	30 (4x7,5)	m ²	2.800.000,00	84.000.000,00
13	Pagar Pembatas Kolam dg <i>Jogging Track</i>	600	m ²	150.000,00	90.000.000,00
14	Pembuatan Gazebo	6	Unit	12.800.000,00	76.800.000,00
15	Taman, Lampu dan sarana penunjang lain	1	Set	25.000.000,00	25.000.000,00
16	Bibit Tanaman Buah	1	paket	10.000.000,00	10.000.000,00
17	Area parkir	1.200	m ²	50.000,00	60.000.000,00
18	Instalasi listrik	1	Unit	12.000.000,00	12.000.000,00
19	Alat Permainan Air (Perahu dan Angsa)	5	Unit	8.500.000,00	42.500.000,00
20	Wahana Permainan <i>Waterpark</i>	1	Set	60.000.000,00	60.000.000,00
21	Pelampung	30	unit	200.000,00	6.000.000,00
22	Tabung Oksigen + P3K	1	set	2.500.000,00	2.500.000,00
23	Alat Pemadam Kebakaran	1	Tabung	1.750.000,00	1.750.000,00
24	Area Pengembangan	25.133	m ²	0	0
Jumlah Nilai Investasi					4.491.890.000,00
Dana Cadangan (10%)					449.189.000,00
Total Nilai Investasi yang dibutuhkan					4.941.079.000,00

Pendapatan dan biaya operasional proyek investasi wisata tirta Embung Watu Manten mulai diperhitungkan sejak tahun

pertama perusahaan beroperasi. Pada tabel berikut disajikan ilustrasi biaya operasional (*cash out flow*) dan

pemasukan (*cash in flow*) serta *total cash flow* perusahaan selama masa investasi

20 tahun untuk alternatif investasi 1 dengan pendanaan minimal.

**Ilustrasi Nilai *Cash Flow* Proyek Investasi
Wisata Tirta Embung Watu Manten Wedomartani Alternatif 1 (Biaya Minimal)**

Tahun Ke	<i>Cash Out Flow</i> (Rp)	<i>Cash In Flow</i> (Rp)	<i>Total Cash Flow</i> (Rp)
0	-2.374.845.000,00 *	0,00	-2.374.845.000,00
1	278.448.000,00	513.900.000,00	235.452.000,00
2	278.448.000,00	513.900.000,00	235.452.000,00
3	278.448.000,00	513.900.000,00	235.452.000,00
4	278.448.000,00	513.900.000,00	235.452.000,00
5	292.370.400,00	539.595.000,00	247.224.600,00
6	292.370.400,00	539.595.000,00	247.224.600,00
7	292.370.400,00	539.595.000,00	247.224.600,00
8	292.370.400,00	539.595.000,00	247.224.600,00
9	306.988.920,00	566.574.750,00	259.585.830,00
10	306.988.920,00	566.574.750,00	259.585.830,00
11	306.988.920,00	566.574.750,00	259.585.830,00
12	306.988.920,00	566.574.750,00	259.585.830,00
13	322.338.366,00	594.903.487,50	272.565.121,50
14	322.338.366,00	594.903.487,50	272.565.121,50
15	322.338.366,00	594.903.487,50	272.565.121,50
16	322.338.366,00	594.903.487,50	272.565.121,50
17	338.455.284,30	624.648.661,88	286.193.377,58
18	338.455.284,30	624.648.661,88	286.193.377,58
19	338.455.284,30	624.648.661,88	286.193.377,58
20	338.455.284,30	624.648.661,88	286.193.377,58

Catatan:

1. *) : nilai investasi awal.
2. Komponen biaya operasional (*cash out flow*) terdiri atas gaji karyawan, tenaga keamanan dan kebersihan, telepon dan listrik, serta biaya promosi.
3. Komponen pendapatan (*cash in flow*) terdiri atas pendapatan dari sewa ruang *display*, sewa area

kuliner, karcis parkir, dan tiket *waterpark*, *pemancingan*.

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.

Payback Period (PP): Alternatif 1

Pada analisis ini digunakan metode *simple payback period* tanpa memperhitungkan suku bunga yang

berlaku. Ilustrasi perhitungan *simple payback period* dapat dilihat pada tabel berikut.

Perhitungan Payback Period Proyek Investasi Wisata Tirta Embung Watu Manten Wedomartani Alternatif 1 (Biaya Minimal)

Tahun Ke	Total Cash Flow (Rp)	Cummulative Cash Flow (Rp)
0	-2.374.845.000,00	--2.374.845.000,00
1	235.452.000,00	-2.139.393.000,00
2	235.452.000,00	-1.903.941.000,00
3	235.452.000,00	-1.668.489.000,00
4	235.452.000,00	-1.433.037.000,00
5	247.224.600,00	-1.185.812.400,00
6	247.224.600,00	-938.587.800,00
7	247.224.600,00	-691.363.200,00
8	247.224.600,00	-444.138.600,00
9	259.585.830,00	-184.552.770,00
10	259.585.830,00	75.033.060,00
11	259.585.830,00	334.618.890,00
12	259.585.830,00	594.204.720,00
13	272.565.121,50	866.769.841,50
14	272.565.121,50	1.139.334.963,00
15	272.565.121,50	1.411.900.084,50
16	272.565.121,50	1.684.465.206,00
17	286.193.377,58	1.970.658.583,58
18	286.193.377,58	2.256.851.961,15
19	286.193.377,58	2.543.045.338,73
20	286.193.377,58	2.829.238.716,30

Catatan:

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

$$PP = 9 + \left\{ \frac{184.552.770,00}{259.585.830,00} \right\} \times 1$$

Tahun terakhir dimana arus kas masih belum bisa menutup investasi mula-mula terjadi pada antara tahun ke 9 dan ke 10.

$$= 9 + 0.71095086$$

$$= 9 \text{ tahun } 8,53141 \text{ bulan}$$

$$= 9 \text{ tahun } 8 \text{ bulan } 16 \text{ hari}$$

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa masa pengembalian investasi proyek pusat wisata tirta Embung Watu Manten alternative 1 tercapai setelah 9,071095086 tahun (9 tahun 8 bulan 16 hari) sejak mulai beroperasi. Karena masa kembali modal lebih pendek dibanding masa investasi, berarti proyek investasi layak (*feasible*) untuk dijalankan.

Net Present Value (NPV): Alternatif 1

Nilai NPV diperoleh dengan mendiskonto seluruh aliran kas ke nilai sekarang untuk mendapatkan nilai nettonya. Perhitungan NPV dengan bunga 6% dapat dilihat pada tabel berikut.

Perhitungan $NPV_{6\%}$ Proyek Investasi Wisata Tirta Embung Watu Manten Wedomartani Alternatif 1 (Biaya Minimal)

Tahun Ke	Total Cash Flow (Rp)	Discount Factor 6%	$NPV_{6\%}$ (Rp)
0	-2.374.845.000,00	1,0000	-2.374.845.000,00
1	235.452.000,00	0,9434	222.125.416,80
2	235.452.000,00	0,8900	209.552.280,00
3	235.452.000,00	0,8396	197.685.499,20
4	235.452.000,00	0,7921	186.501.529,20
5	247.224.600,00	0,7473	184.750.943,58
6	247.224.600,00	0,7050	174.293.343,00
7	247.224.600,00	0,6651	164.429.081,46
8	247.224.600,00	0,6274	155.108.714,04
9	259.585.830,00	0,5919	153.648.852,78
10	259.585.830,00	0,5584	144.952.727,47
11	259.585.830,00	0,5268	136.749.815,24
12	259.585.830,00	0,4970	129.014.157,51
13	272.565.121,50	0,4688	127.778.528,96
14	272.565.121,50	0,4423	120.555.553,24
15	272.565.121,50	0,4173	113.741.425,20
16	272.565.121,50	0,3936	107.281.631,82
17	286.193.377,58	0,3714	106.292.220,43
18	286.193.377,58	0,3503	100.253.540,17
19	286.193.377,58	0,3305	94.586.911,29
20	286.193.377,58	0,3118	89.235.095,13
TOTAL			543.692.226,53

Berdasarkan tabel di atas ditemukan nilai NPV sebesar Rp543.692.226,53. Nilai NPV merupakan angka positif (lebih besar dari 0), yang berarti proyek investasi pusat *workshop* dan *display* produk UMKM Sidoagung secara ekonomi layak (*feasible*) untuk dijalankan.

Internal Rate of Return: Alternatif 1

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* = PV COF) sama dengan nilai sekarang dari arus kas keluar (*Present Value Cash Outflow* = PV COF). 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 berikut. Pencarian IRR bisa juga dilakukan langsung dengan fungsi/formula dalam program *excell*.

Perhitungan NPV dengan suku bunga 8% dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Perhitungan $NPV_{8\%}$
Wisata Tirta Embung Watu Manten Wedomartani Alternatif 1 (Biaya Minimal)

Tahun Ke	Total Cash Flow (Rp)	Discount Factor 8%	$NPV_{8\%}$ (Rp)
0	-2.374.845.000,00	1,0000	-2.374.845.000,00
1	235.452.000,00	0,9259	218.011.111,11
2	235.452.000,00	0,8573	20.1862.139,92
3	235.452.000,00	0,7938	186.909.388,81
4	235.452.000,00	0,7350	173.064.248,90
5	247.224.600,00	0,6806	168.256.908,65
6	247.224.600,00	0,6302	155.793.433,94
7	247.224.600,00	0,5835	144.253.179,57
8	247.224.600,00	0,5403	133.567.758,86
9	259.585.830,00	0,5002	129.857.543,34
10	259.585.830,00	0,4632	120.238.466,06
11	259.585.830,00	0,4289	111.331.913,01
12	259.585.830,00	0,3971	103.085.104,64
13	272.565.121,50	0,3677	100.221.629,51
14	272.565.121,50	0,3405	92.797.805,11
15	272.565.121,50	0,3152	85.923.893,62
16	272.565.121,50	0,2919	79.559.160,76
17	286.193.377,58	0,2703	77.349.184,07
18	286.193.377,58	0,2502	71.619.614,88
19	286.193.377,58	0,2317	6.631.4458,22
20	286.193.377,58	0,2145	61.402.276,13
TOTAL			106.574.219,00

Perhitungan NPV dengan suku bunga yang disyaratkan 8% diperoleh NPV sebesar Rp106574219,00 Sementara itu,

perhitungan NPV dengan suku bunga 9% dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Perhitungan NPV_{9%}
Wisata Tirta Embung Watu Manten Wedomartani Alternatif 1 (Biaya Minimal)

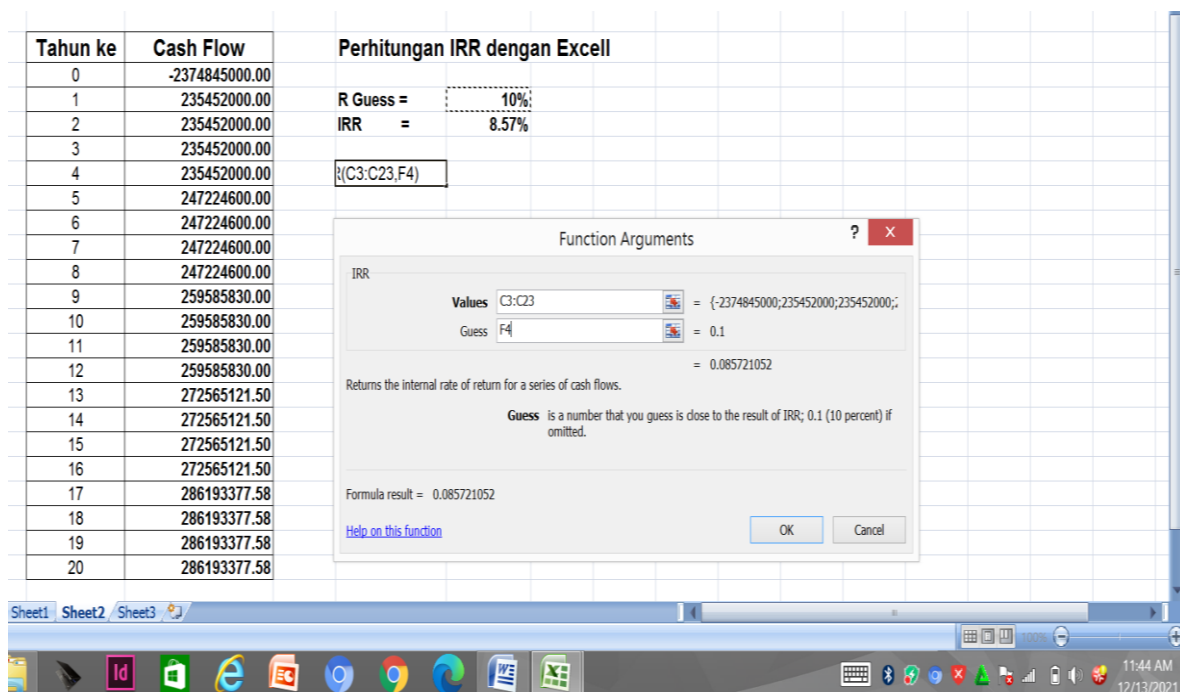
Tahun Ke	Total Cash Flow (Rp)	Discount Factor 9%	NPV _{9%} (Rp)
0	-2.374.845.000,00	1	-2.374.845.000,00
1	235.452.000,00	0,9174	216.003.664,80
2	235.452.000,00	0,8417	198.179.948,40
3	235.452.000,00	0,7722	181.816.034,40
4	235.452.000,00	0,7084	166.794.196,80
5	247.224.600,00	0,6499	160.671.267,54
6	247.224.600,00	0,5963	147.420.028,98
7	247.224.600,00	0,5470	135.231.856,20
8	247.224.600,00	0,5019	124.082.026,74
9	259.585.830,00	0,4604	119.513.316,13
10	259.585.830,00	0,4224	109.649.054,59
11	259.585.830,00	0,3875	100.589.509,13
12	259.585.830,00	0,3555	92.282.762,57
13	272.565.121,50	0,3262	88.910.742,63
14	272.565.121,50	0,2992	81.551.484,35
15	272.565.121,50	0,2745	74.819.125,85
16	272.565.121,50	0,2519	68.659.154,11
17	286.193.377,58	0,2311	66.139.289,56
18	286.193.377,58	0,2120	60.672.996,05
19	286.193.377,58	0,1945	55.664.611,94
20	286.193.377,58	0,1784	51.056.898,56
TOTAL			-7.513.7030,68

Berdasarkan kedua perhitungan NPV dengan suku bunga 8% dan 9% di atas, maka besarnya IRR adalah:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1)$$

$$\begin{aligned}
 IRR &= 0,08 + \left\{ \frac{106574219}{(106574219) - (-75099593)} \right\} \\
 &\quad \times (0,09 - 0,08) \\
 &= 8,95\%
 \end{aligned}$$

Perhitungan IRR menggunakan rumus fungsi pada program *excel* diperoleh nilai IRR sebesar = **8,57%**. Proses perhitungan dengan *excel* sebagai berikut:



Hasil perhitungan dengan metode interpolasi diperoleh nilai IRR sebesar 8,59% dan yang menggunakan rumus fungsi Excell diperoleh IRR sebesar 8,57%. Adanya perbedaan perolehan hasil perhitungan dari dua metode perhitungan di atas karena faktor pembulatan dan jika kita melakukan pembulatan hanya satu desimal dibelakang koma diperoleh nilai IRR yang relatif sama yaitu 8,6%. Hasil perhitungan IRR sebesar 8,6% lebih besar dari suku bunga acuan pinjaman Kredit Usaha Rakyat (KUR) sebesar 6%. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa proyek

investasi Kawasan Wisata Tirta Embung Watu Manten di Kalurahan Wedomartani **Kapanewon** Ngemplak Kabupaten Sleman secara ekonomi layak (*feasible*) untuk dijalankan, sekalipun proyek itu dibiayai dengan modal pinjaman.

Sementara itu pada tabel berikut disajikan ilustrasi biaya operasional (*cash out flow*) dan pemasukan (*cash in flow*) serta *total cash flow* perusahaan selama masa investasi 20 tahun untuk alternatif investasi 2 dengan pendanaan moderat.

**Ilustrasi Nilai Cash Flow Proyek Investasi
Wisata Tirta Embung Watu Manten Wedomartani Alternatif 2 (Biaya Moderat)**

Tahun Ke	Cash Out Flow (Rp)	Cash In Flow (Rp)	Total Cash Flow (Rp)
0	-4941079000,00*	0,00	-4.941.079.000,00
1	278.448.000,00	704.400.000,00	425.952.000,00
2	278.448.000,00	704.400.000,00	425.952.000,00
3	278.448.000,00	704.400.000,00	425.952.000,00
4	278.448.000,00	704.400.000,00	425.952.000,00
5	292.370.400,00	739.620.000,00	447.249.600,00
6	292.370.400,00	739.620.000,00	447.249.600,00
7	292.370.400,00	739.620.000,00	447.249.600,00
8	292.370.400,00	739.620.000,00	447.249.600,00
9	306.988.920,00	776.601.000,00	469.612.080,00
10	306.988.920,00	776.601.000,00	469.612.080,00
11	306.988.920,00	776.601.000,00	469.612.080,00
12	306.988.920,00	776.601.000,00	469.612.080,00
13	322.338.366,00	815.431.050,00	493.092.684,00
14	322.338.366,00	815.431.050,00	493.092.684,00
15	322.338.366,00	815.431.050,00	493.092.684,00
16	322.338.366,00	815.431.050,00	493.092.684,00
17	338.455.284,30	856.202.602,50	517.747.318,20
18	338.455.284,30	856.202.602,50	517.747.318,20
19	338.455.284,30	856.202.602,50	517.747.318,20
20	338.455.284,30	856.202.602,50	517.747.318,20

Catatan:

1. *) : nilai investasi awal.
2. Komponen biaya operasional (*cash out flow*) terdiri atas gaji karyawan, tenaga keamanan dan kebersihan, telepon dan listrik, serta biaya promosi.
3. Komponen pendapatan (*cash in flow*) terdiri atas pendapatan dari sewa ruang *display*, sewa area kuliner, karcis parkir, dan tiket *waterpark*, pemancingan.
4. $Total\ cash\ flow_n = cash\ in\ flow_n - cash\ out\ flow_n$

Analisis kelayakan dari aspek finansial dapat disajikan sebagai berikut.

Payback Period (PP): Alternatif 2

Pada analisis ini digunakan metode *simple payback period* tanpa memperhitungkan suku bunga yang berlaku. Ilustrasi perhitungan *simple payback period* dapat dilihat pada tabel berikut.

**Perhitungan Payback Period Proyek Investasi
Wisata Tirta Embung Watu Manten Wedomartani Alternatif 2 (Biaya Moderat)**

Tahun Ke	Total Cash Flow (Rp)	Cummulative Cash Flow (Rp)
0	-4.941.079.000,00	-4.941.079.000,00
1	425.952.000,00	-4.515.127.000,00
2	425.952.000,00	-4.089.175.000,00
3	425.952.000,00	-3.663.223.000,00
4	425.952.000,00	-3.237.271.000,00
5	447.249.600,00	-2.790.021.400,00
6	447.249.600,00	-2.342.771.800,00
7	447.249.600,00	-1.895.522.200,00
8	447.249.600,00	-1.448.272.600,00
9	469.612.080,00	-978.660.520,00
10	469.612.080,00	-509.048.440,00
11	469.612.080,00	-39.436.360,00
12	469.612.080,00	430.175.720,00
13	493.092.684,00	923.268.404,00
14	493.092.684,00	1.416.361.088,00
15	493.092.684,00	1.909.453.772,00
16	493.092.684,00	2.402.546.456,00
17	517.747.318,20	2.920.293.774,20
18	517.747.318,20	3.438.041.092,40
19	517.747.318,20	3.955.788.410,60
20	517.747.318,20	4.473.535.728,80

Catatan:

$$Cum. \text{ Cash Flow}_n = Cum. \text{ Cash Flow}_{n-1} - Total \text{ Cash Flow}_n$$

Tahun terakhir dimana arus kas masih belum bisa menutup investasi mula-mula terjadi pada antara tahun ke 9 dan ke 10.

$$PP = 11 + \left\{ \frac{39.436.360.00}{469.612.080.00} \right\} \times 1$$

$$= 11 + 0.083976$$

$$= 11 \text{ tahun } 1.007718 \text{ bulan}$$

$$= 11 \text{ tahun } 1 \text{ bulan } 0 \text{ hari}$$

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa masa pengembalian investasi proyek pusat wisata tirta Embung Watu Manten alternatif 2 tercapai setelah 11,0083976 tahun (11 tahun 1 bulan 0 hari) sejak mulai beroperasi. Karena masa kembali modal lebih pendek dibanding masa investasi, berarti proyek investasi layak (*feasible*) untuk dijalankan.

Net Present Value (NPV): Alternatif 2

Nilai NPV diperoleh dengan mendiskonto seluruh aliran kas ke nilai sekarang untuk mendapatkan nilai nettonya. Perhitungan

NPV dengan bunga 6% dapat dilihat pada tabel berikut.

**Perhitungan $NPV_{6\%}$ Proyek Investasi
Wisata Tirta Embung Watu Manten Wedomartani Alternatif 2 (Biaya Moderat)**

Tahun Ke	Total Cash Flow (Rp)	Discount Factor 6%	$NPV_{6\%}$ (Rp)
0	-4.941.079.000,00	1,0000	-4.941.079.000,00
1	425.952.000,00	0,9434	401.843.116,80
2	425.952.000,00	0,8900	379.097.280,00
3	425.952.000,00	0,8396	357.629.299,20
4	425.952.000,00	0,7921	337.396.579,20
5	447.249.600,00	0,7473	334.229.626,08
6	447.249.600,00	0,7050	315.310.968,00
7	447.249.600,00	0,6651	297.465.708,96
8	447.249.600,00	0,6274	280.604.399,04
9	469.612.080,00	0,5919	277.963.390,15
10	469.612.080,00	0,5584	262.231.385,47
11	469.612.080,00	0,5268	247.391.643,74
12	469.612.080,00	0,4970	233.397.203,76
13	493.092.684,00	0,4688	231.161.850,26
14	493.092.684,00	0,4423	218.094.894,13
15	493.092.684,00	0,4173	205.767.577,03
16	493.092.684,00	0,3936	194.081.280,42
17	517.747.318,20	0,3714	192.291.353,98
18	517.747.318,20	0,3503	181.366.885,57
19	517.747.318,20	0,3305	171.115.488,67
20	517.747.318,20	0,3118	161.433.613,81
TOTAL			338.794.544,28

Berdasarkan tabel di atas ditemukan nilai NPV sebesar Rp338.794.544,28. Nilai NPV merupakan angka positif (lebih besar dari 0), yang berarti proyek investasi pusat *workshop* dan *display* produk UMKM

Sidoagung secara ekonomi layak (*feasible*) untuk dijalankan.

Internal Rate of Return: Alternatif 2

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* = PV COF) sama dengan nilai sekarang dari arus kas keluar (*Present Value Cash Outflow* = PV COF). 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 (*trial and error*) kemudian dilakukan dengan interpolasi sampai mendapatkan nilai NPV = 0. Adapun proses perhitungan nilai IRR dapat dilihat pada berikut. Pencarian IRR bisa juga dilakukan langsung dengan fungsi/formula dalam program *excell*.

Perhitungan NPV dengan suku bunga 8% dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Perhitungan $NPV_{6\%}$
Wisata Tirta Embung Watu Manten Wedomartani Alternatif 2 (Biaya Moderat)

Tahun Ke	Total Cash Flow (Rp)	Discount Factor 6%	$NPV_{6\%}$ (Rp)
0	-4.941.079.000,00	1,0000	-4.941.079.000,00
1	425.952.000,00	0,9434	401.843.116,80
2	425.952.000,00	0,8900	379.097.280,00
3	425.952.000,00	0,8396	357.629.299,20
4	425.952.000,00	0,7921	337.396.579,20
5	447.249.600,00	0,7473	334.229.626,08
6	447.249.600,00	0,7050	315.310.968,00
7	447.249.600,00	0,6651	297.465.708,96
8	447.249.600,00	0,6274	280.604.399,04
9	469.612.080,00	0,5919	277.963.390,15
10	469.612.080,00	0,5584	262.231.385,47
11	469.612.080,00	0,5268	247.391.643,74
12	469.612.080,00	0,4970	233.397.203,76
13	493.092.684,00	0,4688	231.161.850,26
14	493.092.684,00	0,4423	218.094.894,13
15	493.092.684,00	0,4173	205.767.577,03
16	493.092.684,00	0,3936	194.081.280,42
17	517.747.318,20	0,3714	192.291.353,98
18	517.747.318,20	0,3503	181.366.885,57
19	517.747.318,20	0,3305	171.115.488,67
20	517.747.318,20	0,3118	161.433.613,81
TOTAL			338.794.544,28

Perhitungan NPV dengan suku bunga yang disyaratkan 8% diperoleh NPV sebesar Rp106574219,00 Sementara itu,

perhitungan NPV dengan suku bunga 9% dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Perhitungan NPV_{7%}
Wisata Tirta Embung Watu Manten Wedomartani Alternatif 2 (Biaya Moderat)

Tahun Ke	Total Cash Flow (Rp)	Discount Factor 7%	NPV _{7%} (Rp)
0	-4.941.079.000,00	1,0000	-4.941.079.000,00
1	425.952.000,00	0,9346	398.094.739,20
2	425.952.000,00	0,8734	372.026.476,80
3	425.952.000,00	0,8163	347.704.617,60
4	425.952.000,00	0,7629	324.958.780,80
5	447.249.600,00	0,7130	318.888.964,80
6	447.249.600,00	0,6663	298.002.408,48
7	447.249.600,00	0,6227	278.502.325,92
8	447.249.600,00	0,5820	260.299.267,20
9	469.612.080,00	0,5439	255.422.010,31
10	469.612.080,00	0,5083	238.703.820,26
11	469.612.080,00	0,4751	223.112.699,21
12	469.612.080,00	0,4440	208.507.763,52
13	493.092.684,00	0,4150	204.633.463,86
14	493.092.684,00	0,3878	191.221.342,86
15	493.092.684,00	0,3624	178.696.788,68
16	493.092.684,00	0,3387	167.010.492,07
17	517.747.318,20	0,3166	163.918.800,94
18	517.747.318,20	0,2959	153.201.431,46
19	517.747.318,20	0,2765	143.157.133,48
20	517.747.318,20	0,2584	133.785.907,02
TOTAL			-81.229.765,53

Berdasarkan kedua perhitungan NPV dengan suku bunga 6% dan 7% di atas, maka besarnya IRR adalah:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1)$$

$$IRR = 0,08 + \left\{ \frac{338794544,28}{(338794544,28) - (-81229765,53)} \right\} \times (0,07 - 0,06)$$

= 6,80%

Perhitungan IRR dengan menggunakan rumus fungsi pada program *excell* menghasilkan nilai IRR yang sama yaitu sebesar **6,80%**.

Dari hasil perhitungan IRR baik dengan metode interpolasi maupun menggunakan fungsi *excel* diperoleh IRR sebesar 6.80%. Hasil perhitungan IRR sebesar 6.80% lebih besar dari suku bunga acuan pinjaman Kredit Usaha Rakyat (KUR) sebesar 6%. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa proyek investasi Kawasan Wisata Tirta Embung Watu Manten di Kalurahan Wedomartani Kapanewonan Ngemplak 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 Wisata Tirta Embung Watu Manten di Kalurahan Wedomartani Kapanewon Ngemplak Kabupaten Sleman baik menggunakan skema investasi 1 atau 2, dari aspek finansial layak untuk direalisasikan.

Dampak Sosial Proyek Investasi Wisata Tirta Embung Watu Manten

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 wisata tirta Embung Watu Manten di Wedomartani, Berdasarkan studi literatur dan studi lapangan, beberapa eksternalitas positif keberadaan destinasi wisata Embung Watu Manten adalah 1) peningkatan kegiatan ekonomi masyarakat sekitar; 2) terbukanya berbagai peluang usaha bagi masyarakat sekitar; dan peningkatan pendapatan masyarakat sekitar, Sementara itu kemungkinan timbulnya kerawanan sosial dalam masyarakat dapat menjadi eksternalitas negatifnya, Dapat disimpulkan bahwa, investasi proyek wisata tirta Embung Watu Manten disertai eksternalitas positif yang lebih banyak dibanding eksternalitas negatifnya. Hal ini menggambarkan proyek tersebut berharga tidak hanya pada ranah ekonomi tetapi juga pada ranah sosial.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Pada bagian ini akan dipaparkan kesimpulan dan rekomendasi berkaitan dengan proyek investasi wisata tirta Embung Watu Manten di wilayah Kalurahan Wedomartani.

Kesimpulan

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

1. Wilayah Kapanewonan Ngemplak merupakan wilayah yang memiliki berbagai potensi investasi. Bidang produksi yang sesuai dikembangkan adalah bidang pertanian, perdagangan barang dan jasa, termasuk jasa sektor pariwisata.
2. Salah satu area yang potensial untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata di Kalurahan Wedomartani Kapanewonan Ngemplak adalah area Embung Watu Manten.
3. Proyek investasi yang bisa dikembangkan dalam jangka pendek di area Embung Watu Manten adalah area wisata tirta yang di dalamnya menyediakan berbagai wahana

wisata yaitu *waterpark* dan permainan air, area pemancingan, area kuliner, *stand display* produk UMKM, *jogging / bicycle track*, spot-spot foto, dan lahan pertanian buah sebagai embrio area agrowisata yang akan dikembangkan di bagian lain dari area embung.

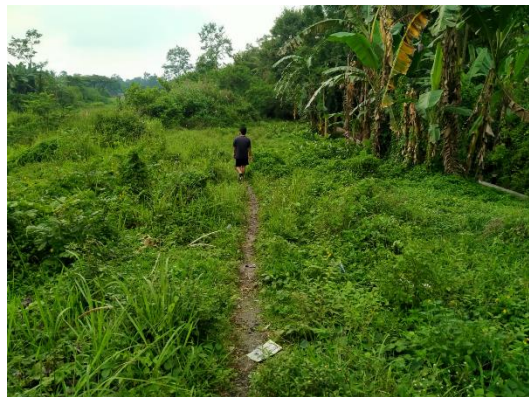
4. Proyek investasi area wisata Embung Watu Manten baik dengan skema investasi minimal maupun moderat secara ekonomi layak (*feasible*) untuk dijalankan.

Rekomendasi

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

1. Potensi investasi Kapanewonan Ngemplak Kabupaten Sleman perlu lebih dikenal secara luas agar pihak investor tertarik menanamkan modalnya wilayah ini. Dengan demikian pemerintah daerah Kabupaten Sleman melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) 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 DPMPTSP)
2. Investasi pada area wisata tirta Embung Watu Manten 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, dalam jangka pendek sumber penerimaan/pengembalian investasi atas proyek ini masih belum bisa diharapkan mencapai maksimal karena prasarana terutama kondisi jalan menuju area wisata belum cukup mendukung untuk pengelolaan bisnis agar bisa menghasilkan pendapatan secara optimal.
 3. Untuk alternatif investasi minimal, direkomendasikan agar proyek ini dilaksanakan oleh BUMDES dengan skema pembiayaan *multi years*, sejalan dan menyesuaikan dengan program yang dilaksanakan oleh pemerintah kalurahan.
 4. Untuk alternatif investasi moderat, proyek ini bisa dilaksanakan oleh swasta murni dengan catatan bahwa sarana terutama akses jalan menuju embung telah cukup memadai.
 5. Direkomendasikan agar pemerintah daerah Kabupaten Sleman bisa memberikan dukungan kepada investor, baik investor tersebut BUMDES ataupun investor swasta, misalnya dalam bentuk mempermudah izin pendirian, pemberian insentif keringanan pajak, atau memberikan subsidi agar sewa area bagi pelaku UMKM bisa lebih murah, serta terutama adalah memfasilitasi pembangunan sarana publik berupa jalan masuk menuju lokasi wisata.



DAFTAR PUSTAKA

- Arsyad, Lincolin. 2010. *Ekonomi Pembangunan*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Badan Pusat Statistik. 2019. *Statistik Daerah Kabupaten Sleman*.
- Badan Pusat Statistik. 2020. *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.
- 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.

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

<https://gajimu.com/>

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

<https://www.investasiuntung.com/2018/04/rincian-biaya-modal-usaha-waterboom.html>

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

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

<https://slemankab.bps.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>

<https://mitalom.com/cara-pembenihan-dan-teknik-pemijahan-ikan-nila/>

<https://www.djpb.kkp.go.id/index.php/mobile/arsip/file/404/mina-padi-final.pdf>

LAMPIRAN

Biaya Operasional Projek Investasi Wisata Tirta Embung Watu Manten Wedomartani Ngemplak Sleman

Tahun ke	Sewa lahan	Gaji	Biaya Pemeliharaan	Promosi	Listrik	Internet	Total Biaya	Rasionalitas Biaya
1	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	278.448.000,00
2	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	278.448.000,00
3	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	278.448.000,00
4	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	278.448.000,00
5	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	292.370.400,00
6	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	292.370.400,00
7	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	292.370.400,00
8	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	292.370.400,00
9	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	306.988.920,00
10	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	306.988.920,00
11	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	306.988.920,00
12	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	306.988.920,00
13	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	322.338.366,00
14	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	322.338.366,00
15	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	322.338.366,00
16	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	322.338.366,00
17	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	338.455.284,30
18	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	338.455.284,30
19	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	338.455.284,30
20	29.000.000,00	154.800.000,00	24.000.000,00	9.400.000,00	51.648.000,00	9.600.000,00	278.448.000,00	338.455.284,30

Catatan:

1. Biaya sewa lahan dihitung sebesar Rp1.000,00 per m²/tahun untuk tanah seluas 29.000 m² dibayarkan tiap-tiap tahun di awal tahun. Biaya sewa lahan akan dinaikkan sebesar 5% tiap 4 tahun sekali dari tarif awal.
2. Kenaikan gaji karyawan diperhitungkan sebesar 5% setiap 4 tahun sekali dari awal gaji. Jumlah karyawan sebanyak 10 orang.
3. Biaya pemeliharaan untuk kolam renang diperhitungkan sebesar Rp2.000.000,00 per bulan. Biaya ini diperhitungkan naik sebesar 5% setiap 4 tahun sekali dari tarif awal.
4. Biaya promosi terdiri dari biaya promosi di media sosial. Biaya promosi diperkirakan sebesar Rp784.000,00 per bulan. Biaya promosi diperhitungkan naik sebesar 5% setiap 4 tahun sekali dari tarif awal.
5. Biaya listrik dengan 4.000 VA dengan tarif Rp1.076,00/kWh. diperkirakan perbulan sebesar Rp4.300.000,00 per bulan. Biaya ini diperhitungkan naik sebesar 5% setiap 4 tahun sekali dari tarif awal.
6. Biaya internet menggunakan Indihome dengan kecepatan 100Mbps dengan biaya perkiraan untuk 1 bulan sebesar Rp800.000,00 untuk 1 bulan mengalami kenaikan 5% setiap 4 tahun sekali.

**Pendapatan Wisata Tirta Embung Watu Manten Wedomartani Ngemplak Sleman
Alternatif 1**

Tahun ke	Water Park	Permainan Air	Pemancingan	Sewa Oultet Display UMKM	Sewa Rumah Makan	Parkir	Total Pendapatan	Rasionalitas Pendapatan
1	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	513.900.000,00
2	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	513.900.000,00
3	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	513.900.000,00
4	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	513.900.000,00
5	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	539.595.000,00
6	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	539.595.000,00
7	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	539.595.000,00
8	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	539.595.000,00
9	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	566.574.750,00
10	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	566.574.750,00
11	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	566.574.750,00
12	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	566.574.750,00
13	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	594.903.487,50
14	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	594.903.487,50
15	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	594.903.487,50
16	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	594.903.487,50
17	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	624.648.661,88
18	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	624.648.661,88
19	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	624.648.661,88
20	108.000.000,00	144.000.000,00	157.500.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	32.400.000,00	513.900.000,00	624.648.661,88

Catatan:

1. Pendapatan dari *water park* pertahun sebesar Rp9.000.000,00/bulan. Pendapatan kolam renang dihitung menggunakan rata-rata pengunjung yang datang perhari. Kenaikan pendapatan kolam renang dinaikkan 5% untuk setiap 4 tahun sekali dari pendapatan awal. Untuk proyeksi ke depan pendapatan dari *water park* masih bisa lebih besar karena pada akhir minggu pengunjung akan lebih banyak.
2. Pendapatan dari wahana permainan air yang terdiri dari 5 buah sepeda air yang disewakan perjam. rata-rata dalam 1 hari 5 sepeda air dapat disewa rata-rata selama 40 jam/hari. Untuk weekend penyewaan sepeda air dapat lebih dari 40 jam/hari dan harga tiket bisa dinaikkan. Pendapatan sewa permainan air sebesar Rp12.000.000,00/bulan. pendapatan sewa dinaikkan sebesar 5% tiap 4 tahun sekali dari tarif awal.
3. Pendapatan pemancingan terdiri dari karcis masuk dan juga dari ikan yang dapat ditangkap. Besarnya pendapatan dari pemancingan sebesar Rp13.125.000,00/ bulan. Pendapatan ini diperhitungkan naik sebesar 5% tiap 4 tahun sekali dari tarif awal.
4. Sewa *outlet display* UMKM sebanyak 6 unit outlet dengan harga sewa perbulan 1 outlet Rp500.000,00. Biaya sewa *outlet display* UMKM akan dinaikkan 5% setiap 4 tahun sekali dari tarif awal.
5. Pendapatan sewa rumah makan perbulan sebesar Rp3.000.000,00. Biaya sewa akan dinaikkan 5% setiap 4 tahun sekali dari biaya awal.
6. Pendapatan parkir terdiri dari parkir motor dan mobil yang diperkirakan sebesar Rp3.700.000,00/ bulan. Pendapatan parkir akan dinaikkan 5% setiap 4 tahun sekali.

**Pendapatan Operasional Proyek Investasi Wisata Tirta Embung Watu Manten Wedomartani Ngemplak Sleman
Alternatif 2**

Tahun ke	Kolam Renang	Permainan Air	Pemancingan	Sewa Display UMKM	Sewa Rumah Makan	Parkir	Total Pendapatan	Rasionalitas Pendapatan
1	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	704.400.000,00
2	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	704.400.000,00
3	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	704.400.000,00
4	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	704.400.000,00
5	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	739.620.000,00
6	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	739.620.000,00
7	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	739.620.000,00
8	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	739,620,000,00
9	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	776,601,000,00
10	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	776,601,000,00
11	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	776,601,000,00
12	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	776,601,000,00
13	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	815,431,050,00
14	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	815,431,050,00
15	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	815,431,050,00
16	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	815,431,050,00
17	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	856,202,602,50
18	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	856,202,602,50
19	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	856,202,602,50
20	216.000.000,00	180.000.000,00	181.800.000,00	36.000.000,00	42.000.000,00	48.600.000,00	704.400.000,00	856,202,602,50

Catatan:

1. Pendapatan dari water park pertahun sebesar Rp18.000.000,00/bulan. Pendapatan kolam renang dihitung menggunakan rata-rata pengunjung yang datang perhari. Pendapatan kolam renang dinaikkan 5% untuk setiap 4 tahun sekali dari awal. Untuk proyeksi kedepan pendapatan kolam renang masih bisa lebih dari Rp18.000.000,00/bulan karena pada saat weekend pengunjung akan lebih banyak dan juga tarif karcis kolam renang pada saat weekdays dan weekend berbeda.
2. Pendapatan dari wahana permainan air yang terdiri dari 5 buah sepeda air yang di sewakan perjam. rata-rata dalam 1 hari 5 sepeda air dapat disewa rata-rata selama 50 jam/hari. Untuk *weekend* penyewaan sepeda air dapat lebih dari 50 jam/hari dan harga tiket bisa dinaikkan. Pendapatan sewa permainan air sebesar Rp15.000.000,00/bulan. pendapatan sewa dinaikkan sebesar 5% tiap 4 tahun sekali dari tarif awal.
3. Pendapatan pemancingan terdiri dari karcis masuk dan juga dari ikan yang dapat ditangkap. Besarnya pendapatan dari pemancingan sebesar Rp15.150.000,00/bulan. Pendapatan ini diperhitungkan naik sebesar 5% tiap 4 tahun sekali dari tarif awal.
4. Sewa outlet display UMKM sebanyak 6 unit outlet dengan harga sewa perbulan 1 outlet Rp500.000,00. Biaya sewa *outlet display* UMKM akan dinaikkan 5% setiap 4 tahun sekali dari tarif awal.
5. Pendapatan sewa rumah makan perbulan sebesar Rp3.500.000,00. Biaya sewa akan dinaikkan 5% setiap 4 tahun sekali dari biaya awal.
6. Pendapatan parkir terdiri dari parkir motor dan mobil yang diperkirakan sebesar Rp4.050.000,00/ bulan. Pendapatan parker akan dinaikkan 5% setiap 4 tahun sekali.