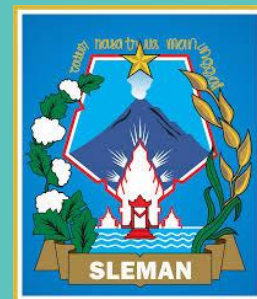


Laporan

Kajian Investasi Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam Sendangarum Minggir

MEI 2022

DPMPTSP Kabupaten Sleman
Fakultas Ekonomi UNY



KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT, Tuhan yang Maha Esa atas terselesaikannya laporan kegiatan “Kajian Proyek Investasi Wisata Buatan Berbasis Alam di Kalurahan Sendangarum Tahun 2022” ini. Kegiatan ini bertujuan untuk memetakan potensi-potensi ekonomi dan menganalisis kelayakan proyek investasi wisata buatan di Sendangarum. 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. Ibu Wiwik Retno Yulianti, S.Ag. lurah Sendangarum Kapanewonan Minggir 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 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.

Sleman, Mei 2022

Tim Pelaksana Kegiatan

Dr. Sugiharsono, M.Si.

Dr. 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	4
Tujuan dilakukannya Kajian	4
Manfaat dilakukannya Kajian	5
Profil Wilayah Kabupaten Sleman	5
Aspek Geografi.....	5
Aspek Demografi	7
Karakteristik Wilayah Kabupaten Sleman	7
Aspek Sumber Daya Alam.....	7
Aspek Pusat-Pusat Pertumbuhan	8
Aspek Jalur Lalu Lintas Antardaerah.....	9
Penanaman Modal di Kabupaten Sleman.....	10
Perkembangan Nilai Penanaman Modal di Kabupaten Sleman dan 4 Kota/Kabupaten di DIY	10
Perkembangan Nilai PMA dan PMDN di Kabupaten Sleman.....	12
Indikator Ekonomi Makro di Kabupaten Sleman.....	14
Profil Sektor Pariwisata di Kabupaten Sleman	17
Peran Pemerintah Daerah untuk Mendorong Penanaman Modal di Kabupaten Sleman	19
LANDASAN TEORI	21
Konsep Investasi	21
Teori Investasi.....	22
Jenis-Jenis Investasi: PMDN dan PMA	23
Analisis Kelayakan Bisnis	23
Aspek Analisis Kelayakan Bisnis	24
Aspek Pasar.....	25
Aspek Teknis	25
Aspek Legalitas	26
Aspek Lingkungan	27
Aspek Finansial	28
RANCANGAN PROJEK INVESTASI	33
Profil Kapanewonan Minggir	33
Projek Investasi yang Sesuai untuk Dikembangkan di Kapanewonan Minggir.....	34

Konsep Bisnis Rumah Makan	34
Konsep Bisnis Pondok Wisata (<i>Guest House</i>)	37
Konsep Bisnis <i>Glamour Camping IGlamping</i>)	39
Konsep Bisnis Area Bermain Anak-Anak (<i>Playground</i>)	41
Konsep Bisnis Pemancingan	42
Konsep Binis Area Olahraga.....	44
Konsep Bisnis Aneka Acara	45
Konsep Agrowisata Hortikultura.....	46
Rancangan Proyek Investasi Kawasan Wisata Buatan di Kalurahan Sendangarum	49
ANALISIS KELAYAKAN BISNIS DAN DAMPAK SOSIAL	
PROJEK INVESTASI.....	61
Analisis Kelayakan Bisnis Proyek Investasi Kawasan Wisata Buatan di Sendangarum	61
Aspek Pasar.....	62
Aspek Teknis	66
Aspek Legal	72
Aspek Finansial	72
Dampak Sosial Proyek Investasi Investasi Kawasan Wisata Buatan di Sendangarum.....	82
KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	84
Kesimpulan	84
Rekomendasi.....	84
DAFTAR PUSTAKA	86
LAMPIRAN	88

Pendahuluan

Latar Belakang Kajian

Kemajuan perekonomian suatu daerah tidak bisa dilepaskan dari peran 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. Efek pengganda (*multiplier effect*) sebuah kegiatan investasi secara langsung akan menciptakan lapangan pekerjaan dan mengurangi pengangguran serta secara tidak langsung akan mendorong dinamika kegiatan ekonomi masyarakat sekitar karena terbukanya peluang usaha untuk mendukung kegiatan operasional investasi yang sudah berjalan. 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.

Pascapandemi sektor pariwisata mulai menunjukkan geliatnya. BPS mencatat jumlah kunjungan wisatawan manca negara (wisman) ke Indonesia melalui pintu masuk utama periode Januari-April 2022 mencapai 185.440 kunjungan atau meningkat 350,09% dibandingkan dengan jumlah kunjungan wisman pada periode yang sama tahun 2021. Kontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) oleh sektor pariwisata juga meningkat hingga 4,2% di 2021. Sementara itu di tahun yang sama, 2021, sektor ekonomi kreatif berkontribusi sebesar 7,35% dengan unggulan pada subsektor kuliner, fesyen, dan kriya. Kemenparekraf sendiri menargetkan kontribusi kedua 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”.

Di tingkat Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), pada rentang tahun 2015 – 2019, kunjungan wisatawan nusantara (wisnu) ke Yogyakarta mencatatkan angka yang cukup tinggi dan terus mengalami kenaikan. Dengan demikian, untuk mempertahankan “prestasi” ini tetap perlu adanya upaya secara terus menerus

dalam peningkatan kapasitas pelayanan wisatawan dan manajemen sarana pendukung lainnya seperti kemudahan aksesabilitas menuju destinasi wisata. Sementara itu, kunjungan wisman ke Yogyakarta masih relatif rendah dan dengan pertumbuhan yang lambat. Di sisi lain, ditemukan juga bahwa lama tinggal wisatawan di Yogyakarta masih pendek. Hal ini mengandung implikasi bahwa pelaku-pelaku bisnis di sektor pariwisata perlu melakukan berbagai inovasi agar wisatawan lebih tertarik untuk mengeksplorasi atau menjelajahi Yogyakarta dalam kurun waktu yang lebih panjang, serta perlu ada produk atau penyelenggaraan *event* wisata yang unik yang bisa menjadi daya tarik dan berkelas internasional. Potret sektor pariwisata di DIY ini merupakan pula gambaran sektor pariwisata di Kabupaten Sleman.

Sektor pariwisata merupakan salah satu andalan penyumbang pendapatan asli daerah (PAD) Kabupaten Sleman. 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. Satu hal yang menarik adalah meskipun kunjungan wisatawan pada masa pandemi rendah, namun Dinas Pariwisata Kabupaten Sleman mencatat perolehan PAD sektor pariwisata pada 2021 senilai Rp147 miliar atau naik 18% dibandingkan tahun sebelumnya yang hanya Rp117 miliar. Hal ini mengandung arti bahwa, kunjungan ke sektor usaha jasa pariwisata (UJP) seperti hotel, penginapan, dan rumah makan lebih kuat dibanding kunjungan ke destinasi wisata.

Geliat sektor pariwisata pascapandemi diyakini dapat membantu mengangkat sektor lainnya seperti sektor jasa dan sektor UMKM. Demikian pula di Kabupaten Sleman. 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 peningkatan 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, dan wisata budaya seperti pentas Sendratari Ramayana. Selain destinasi wisata alam, di Kabupaten Sleman telah pula berkembang wisata buatan antara lain *Jogja Bay Water Park* di Kapanewonan Depok, *The Last World Castle* di Kapanewonan Cangkringan, dan Sindu Kusuma *EduPark* di Kapanewonan Mlati. Bagi wisatawan yang ingin merasakan sensasi liburan yang berbeda, maka direkomendasikan untuk mengunjungi desa wisata (dewis) yang saat ini juga telah berkembang cukup pesat di Kabupaten Sleman. Beberapa desa wisata tersebut antara lain Dewis Garongan, Dewis Pulesari, dan Dewis Pentingsari yang masing-masing memiliki keunikan dan ciri khas dalam memberikan layanan dan atraksi kepada tamu-tamunya.



Sumber: aloditour.com

Desa Wisata Pentingsari



Sumber: instagram@thelostworldcastle

The Last World Castle

Pandemi Covid-19 telah mengubah tatanan baku di banyak sektor, termasuk sektor pariwisata. Ditengarai wisatawan pascapandemi akan cenderung berorientasi pada daya tarik wisata yang lebih *personalize, customize, localize*, dan *smaller in size*. Konsep destinasi wisata buatan (termasuk desa wisata) diyakini akan mampu mengakomodasi perubahan orientasi daya tarik wisata ini. Dengan demikian peluang investasi di sub sektor wisata buatan ini menjadi terbuka luas di era pascapandemi. Salah satu area di Kabupaten Sleman yang sesuai untuk dikembangkannya konsep wisata semacam ini berlokasi di Kalurahan Sendangarum Kapanewonan Minggir Kabupaten Sleman.

Lokasi di Kalurahan Sendangarum tersebut tepatnya terletak di Dusun Toglengan dan Daratan III. Saat ini area dengan luas sekitar 40.000 m² tersebut dimanfaatkan untuk tegalan dan kolam ikan. Lokasi ini cukup strategis karena mudah dijangkau dengan jalan beraspal cukup lebar. Pemandangan alam yang menarik dengan hamparan sawah di sekitarnya, *view* Gunung Merapi yang indah di kejauhan, dan hawa yang bersih dan segar menjadikan area ini patut dikaji lebih dalam untuk dikembangkan sebagai area wisata dengan pengelolaan yang profesional. Mengingat strategisnya pengembangan area wisata di Kelurahan Sendangarum ini, 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 area wisata buatan berbasis alam yang berlokasi di Kalurahan Sendangarum, Kapanewonan Minggir, Kabupaten Sleman

Tujuan dan Manfaat Kajian

Tujuan Kajian

Tujuan kajian ekonomi pengembangan Area Wisata Buatan Berbasis Alam di Kalurahan Sendangarum, Kapanewonan Minggir, 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 buatan berbasis alam di Kalurahan Sendangarum, Minggir, Sleman.

Manfaat Kajian

Manfaat kajian ekonomi pengembangan area wisata buatan berbasis alam di Kalurahan Sendangarum 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. 2021)

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 di 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 usaha 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 2021 sebesar 1.136.474 jiwa, terdiri atas 564.378 laki-laki dan 572.096 perempuan. Dengan luas wilayah 574,82 km², maka kepadatan penduduk Kabupaten Sleman mencapai 1.977 jiwa per km². Beberapa kapanewonan yang relatif padat penduduknya adalah Depok dengan 3.692 jiwa per km², Gamping dengan 3.556 jiwa per km² serta Mlati dan Ngaglik dengan masing-masing 3.531 jiwa dan 2.756 jiwa per km².

Sebesar 70,75% penduduk di Kabupaten Sleman berada pada usia angkatan kerja. Artinya bagi para investor yang ingin membuka usaha di Sleman maka mereka akan dapat dengan mudah memperoleh tenaga kerja produktif yang berasal dari penduduk di sekitar area usahanya. Terlebih dengan upah minimum kota/kabupaten (UMK) Kabupaten Sleman sebesar Rp2.100.000,00 untuk tahun 2022 (<https://yogyakarta.kompas.com>) yang lebih rendah dibanding UMK Kota Yogyakarta dan banyak kota dan kabupaten di Jawa Tengah (<https://www.detik.com/>) 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/arahan 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

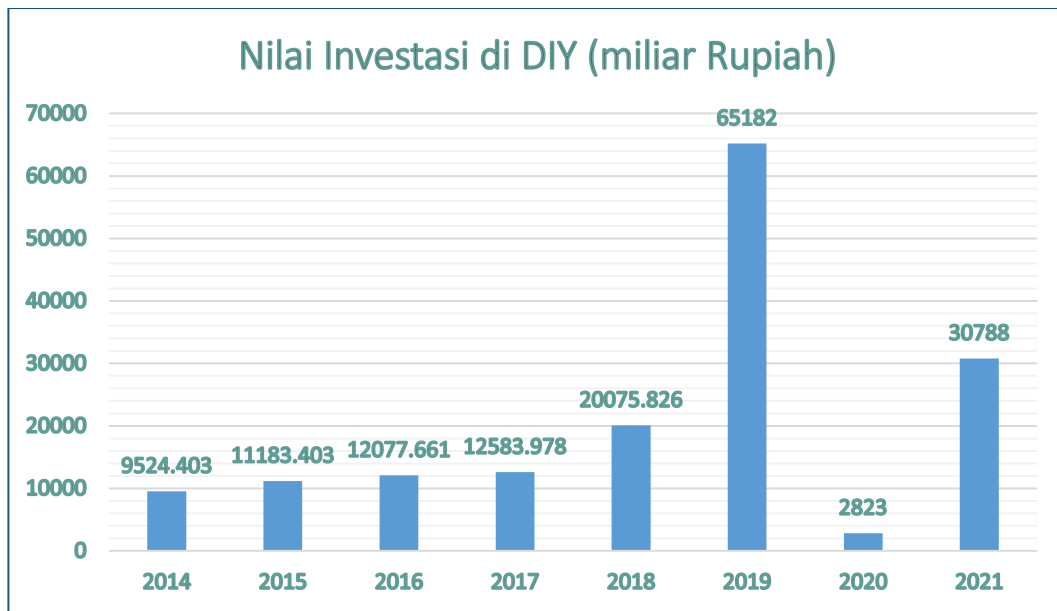
Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan pasar potensial bagi berbagai proyek investasi seperti area perbelanjaan (*mall*), pusat hiburan dan olahraga, bisnis kursus dan bimbingan belajar, bisnis *fotocopy* dan toko alat tulis, warung makan, dan berbagai layanan jasa seperti sewa kamar kost, *laundry*, dan 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

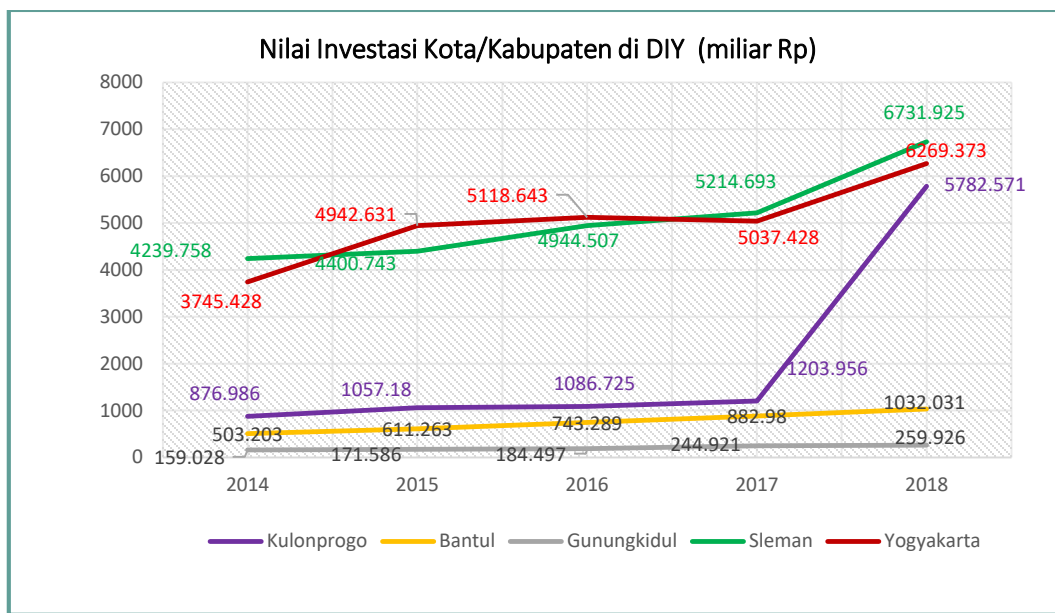
Nilai investasi di Propinsi DIY pada 5 tahun terakhir (2014-2021) terus mengalami peningkatan (kecuali pada tahun 2020), seperti yang ditunjukkan pada gambar berikut ini.



Sumber: BKPM DIY, diolah

Nilai investasi di DIY dari tahun 2014-2019 terus mengalami kenaikan. Pada tahun 2014-2017 nilai kenaikan investasi tidak terlalu tajam yaitu rata-rata sebesar 9,78% saja, tetapi dari tahun 2017-2019 terjadi kenaikan yang signifikan yaitu sebesar 59,5%. Kenaikan tajam nilai investasi DIY terutama disumbang oleh Kabupaten Kulonprogo. Pada Tahun 2020 terjadi penurunan yang sangat signifikan yang mudah diduga dikarenakan terjadinya pandemi *covid-19*, yang kemudian meningkat lagi pada tahun 2021.

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.



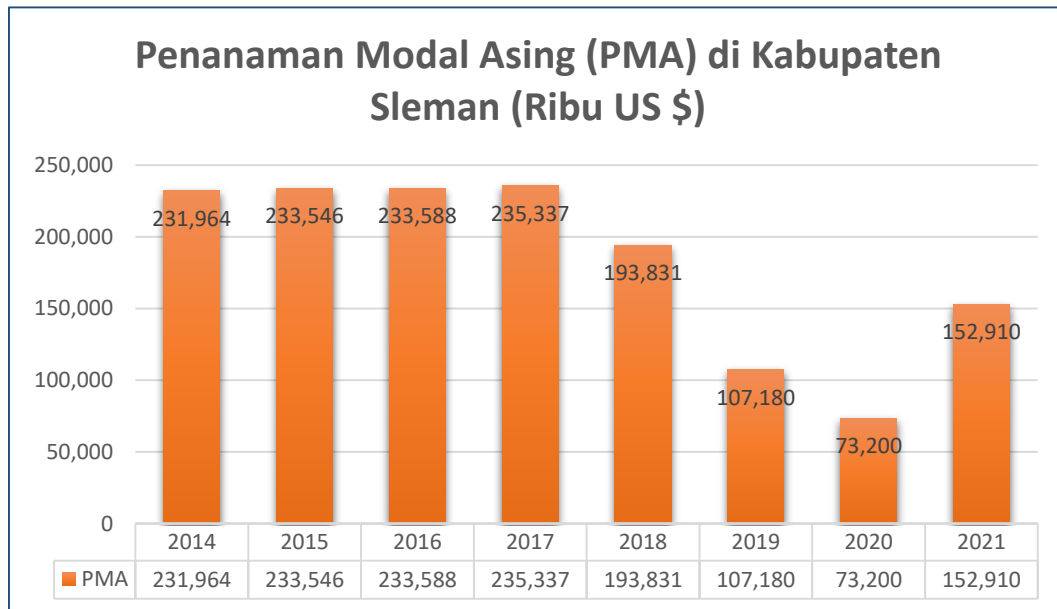
Sumber: BKPM DIY, diolah

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. Saat kajian ini dilaporkan data nilai investasi di DIY berdasarkan kabupaten dan kota yang terbaru belum terpublikasikan.

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 – 2021 dapat dilihat pada gambar berikut.

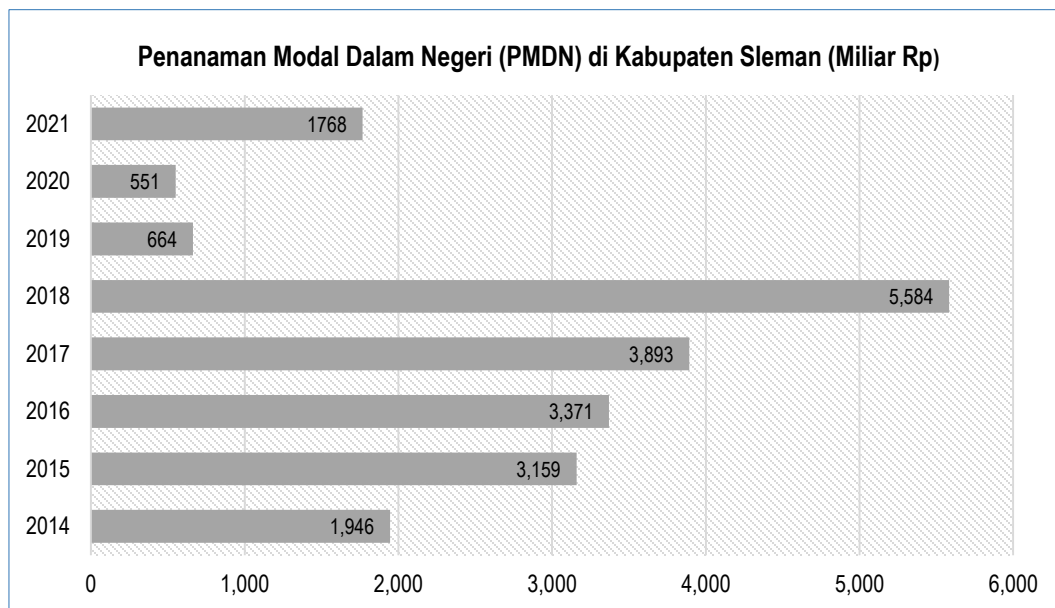


Sumber: BPS Kabupaten Sleman, diolah

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. Penurunan nilai PMA masih terjadi pada tahun 2019 dan 2020, namun kembali meningkat pada tahun 2021 meskipun tidak setinggi nilai PMA pada 2015-2017.

Sementara itu perkembangan nilai PMDN Kabupaten Sleman Tahun 2014 – 2021 dapat dilihat pada gambar berikut

.



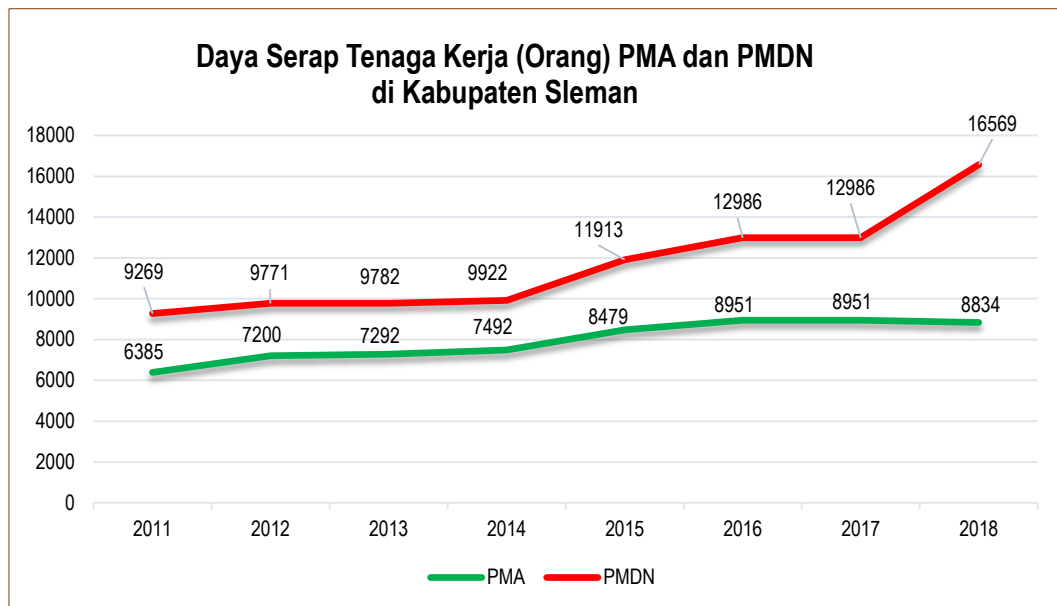
Sumber: BPS Kabupaten Sleman, diolah

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. Terjadi penurunan signifikan pada tahun 2019 sampai tahun 2020 karena terjadi pandemi yang melanda seluruh dunia. Tetapi pada tahun 2021 sudah mulai terjadi kenaikan walaupun masih relatif kecil.

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

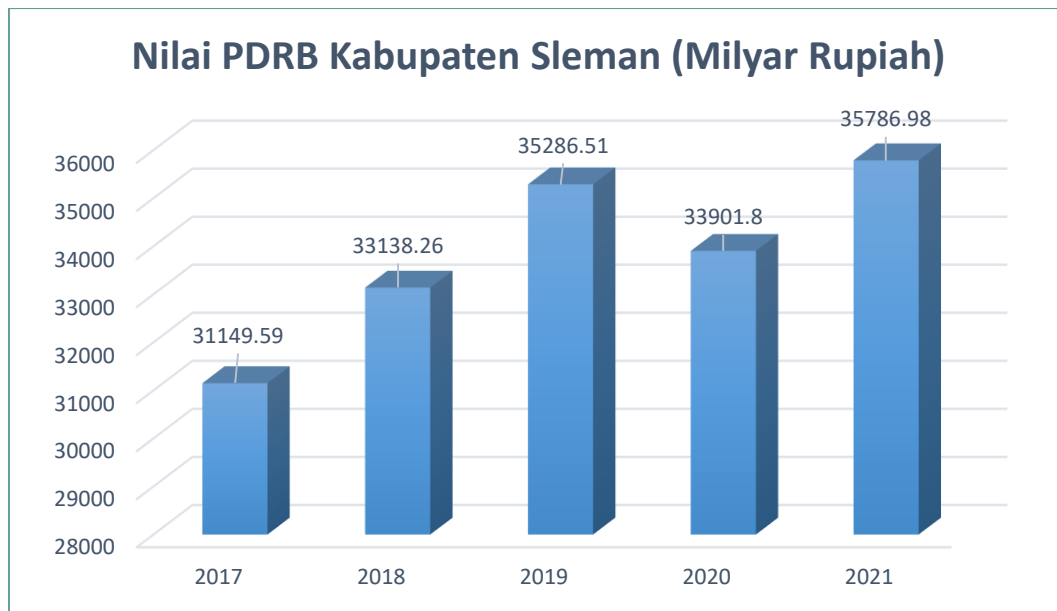
serap tenaga kerja dalam PMA dan PMDN yang terealisasi, nilai Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), dan pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Sleman. Perkembangan daya serap tenaga kerja dari realisasi PMA dan PMDN di Kabupaten Sleman dapat dilihat pada gambar berikut ini.



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%. Saat kajian ini dilaporkan data mengenai penyerapan tenaga kerja dalam PMA dan PMDN di Kabupaten Sleman yang terbaru belum terpublikasikan.

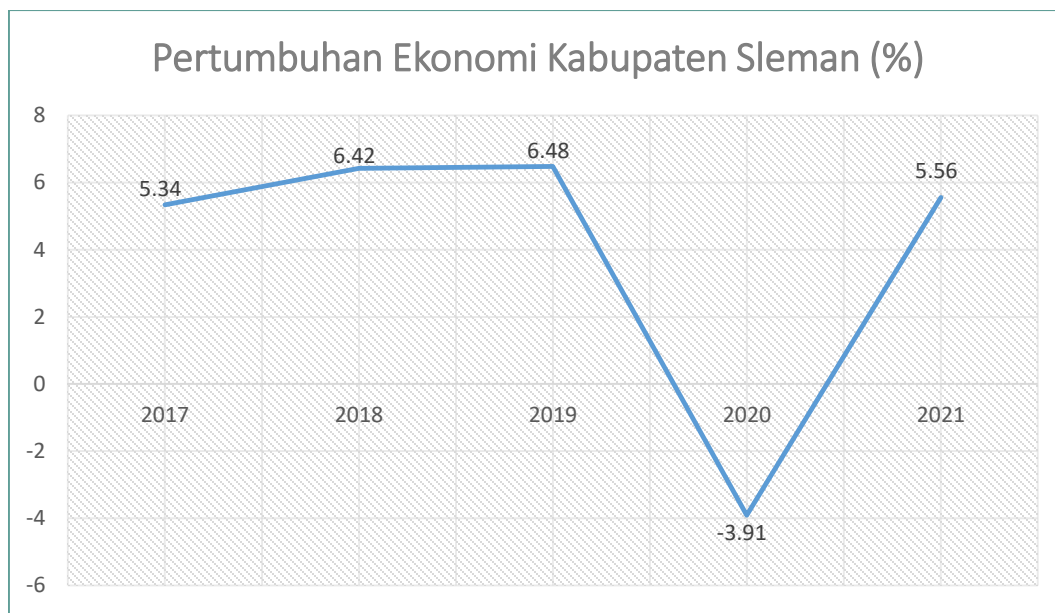
Indikator ekonomi makro daerah yang lain adalah nilai PDRB. Perkembangan nilai PDRB Kabupaten Sleman pada periode 2017-2021 dapat dilihat pada gambar berikut.



Sumber: BPS Kabupaten Sleman

Nilai PDRB Kabupaten Sleman pada periode tahun 2017 – 2021 selalu meningkat dengan laju pertumbuhan mencapai rata-rata 6,4% per tahun. Pada tahun 2020 nilai PDRB sempat mengalami penurunan sebesar 3,91% yang disebabkan karena adanya pandemi, namun pada tahun berikutnya kembali mengalami peningkatan sebesar 5,56%. 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. Meskipun sempat mengalami penurunan pada tahun 2020, 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 2017 – 2021 dapat dilihat pada gambar berikut ini.

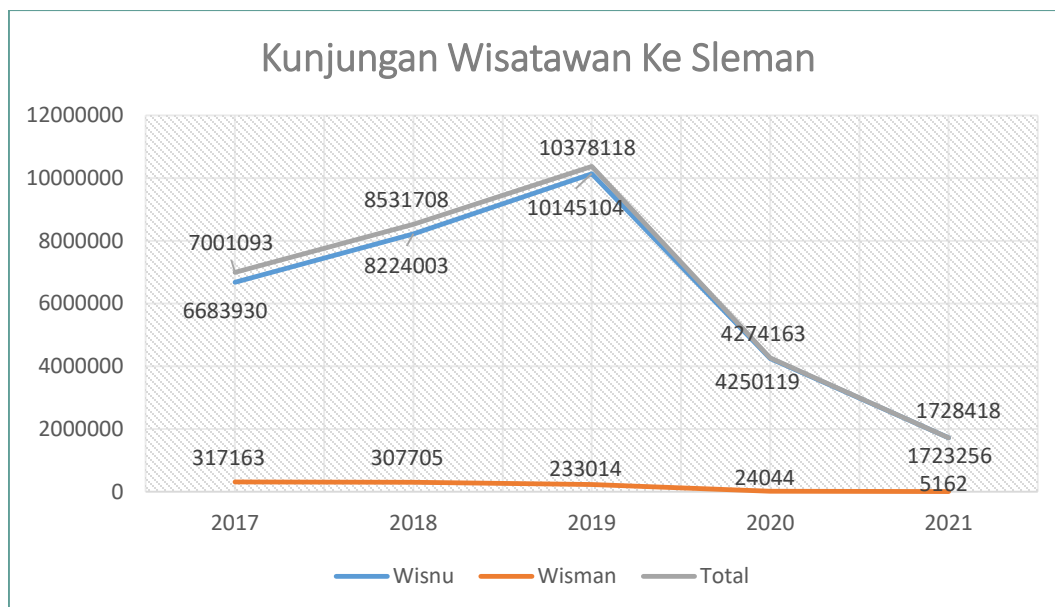


Sumber: BPS Kabupaten Sleman.

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. Sektor pariwisata di Kabupaten Sleman bahkan mengalami peningkatan pada tahun 2021 di tengah meningkatkan kasus COVID-19. Hal tersebut terlihat dari meningkatnya Pendapatan Asli Daerah (PAD) sektor pariwisata menjadi 147 Milyar, lebih besar 18% jika dibandingkan pada tahun 2020, di mana PAD sektor wisata di Sleman hanya sebesar 117 Milyar.

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



Sumber: BPS Kabupaten Sleman.

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	Wisarta Moumen	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 restribusi 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.



Sumber: <https://www.dejogja.co.id/java-village-resort-hotel>



Sumber: [instagram@dkaliurangresortyk](https://www.instagram.com/dkaliurangresortyk)

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.

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 Investasi

Teori Neo Klasik

Teori ini menganggap investasi merupakan salah satu penggerak utama pertumbuhan ekonomi dan pembangunan. Semakin cepat perkembangan investasi dibanding laju pertumbuhan penduduk, maka akan semakin 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 detil 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 praktik 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 geografi lokasi ditentukan berdasarkan faktor seperti dekatnya daerah pemasaran, tersedianya bahan baku, tersedianya tenaga kerja, kondisi iklim, dan faktor–faktor penunjang lain seperti *utility*, infrastruktur, fasilitas pelayanan umum, sikap masyarakat terhadap proyek 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 peralatannya merupakan syarat penting karena erat hubungannya dengan efisiensi dan keselamatan selama operasional perusahaan. Hal ini berarti bentuk dan tata ruang bangunan instalasi harus sesuai dengan maksud kegunaan atau fungsinya. Tujuan ini ditentukan dengan merancang atau 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. 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 1

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

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

$$\text{Payback Period (PP)} = \frac{\text{investasi awal}}{\text{ arus kas}} \times 1 \text{ tahun} \quad (2)$$

Kriteria Pengambilan Keputusan:

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

b. Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) adalah nilai sekarang dari arus pendapatan yang ditimbulkan oleh penanaman modal/investasi. NPV merupakan hasil pengurangan dari biaya yang didiskontokan (Khotimah & Sutiono, 2014). Analisis NPV digunakan untuk melihat perbedaan antara nilai sekarang dari arus kas yang masuk dan nilai sekarang dari arus kas keluar pada sebuah waktu periode (Kadir W, 2007). Menurut Umar (2009), rumus yang digunakan dalam perhitungan *Net Present Value* (NPV) ditunjukkan pada Persamaan 3.

$$\text{NPV} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} - I_0 \quad (3)$$

Keterangan:

NPV = *Net Present Value* (Rp)

CF_t = Aliran kas per tahun pada periode t

i = Suku bunga (*discount rate*)

I_0 = Investasi awal

t = Tahun ke- t

n = Jumlah tahun

Indikator kelayakan dari hasil perhitungan NPV adalah sebagai berikut.

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

c. Break Event Point (BEP)

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

1. Unit BEP

Menurut Umar (2009), rumus yang digunakan dalam perhitungan *Break Event Point* (BEP) untuk menentukan jumlah unit ditunjukkan pada Persamaan 4.

$$BEP = \frac{FC}{P - V} \quad (4)$$

Keterangan:

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

FC = Biaya tetap (Rp)

P = Harga jual (Rp)

V = Biaya variabel (Rp)

2. Pendapatan BEP

Menurut Umar (2009), rumus yang digunakan dalam perhitungan *Break Event Point* (BEP) untuk menghitung pendapatan ditunjukkan pada Persamaan 5.

$$BEP = \frac{FC}{1 - \frac{TVC}{S}} \quad (5)$$

Keterangan:

BEP = *Break Event Point*

FC = *Fixed Cost*

TVC = *Total Variabel Cost*

S = *Sales volume*

d. **Internal rate of Return (IRR)**

Internal Rate of Return (IRR) merupakan suatu tingkat bunga yang menunjukkan nilai bersih sekarang (NPV) sama dengan jumlah seluruh investasi usaha (Pahlevi et al, 2014). Nilai IRR menunjukkan nilai aktual pengembalian dari suatu usaha. Menurut Umar (2009), rumus yang digunakan dalam perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR) ditunjukkan pada Persamaan 6.

$$IRR = i_1 + \frac{NPV1}{NPV1 - NPV2} \times (i_2 - i_1) \quad (6)$$

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.

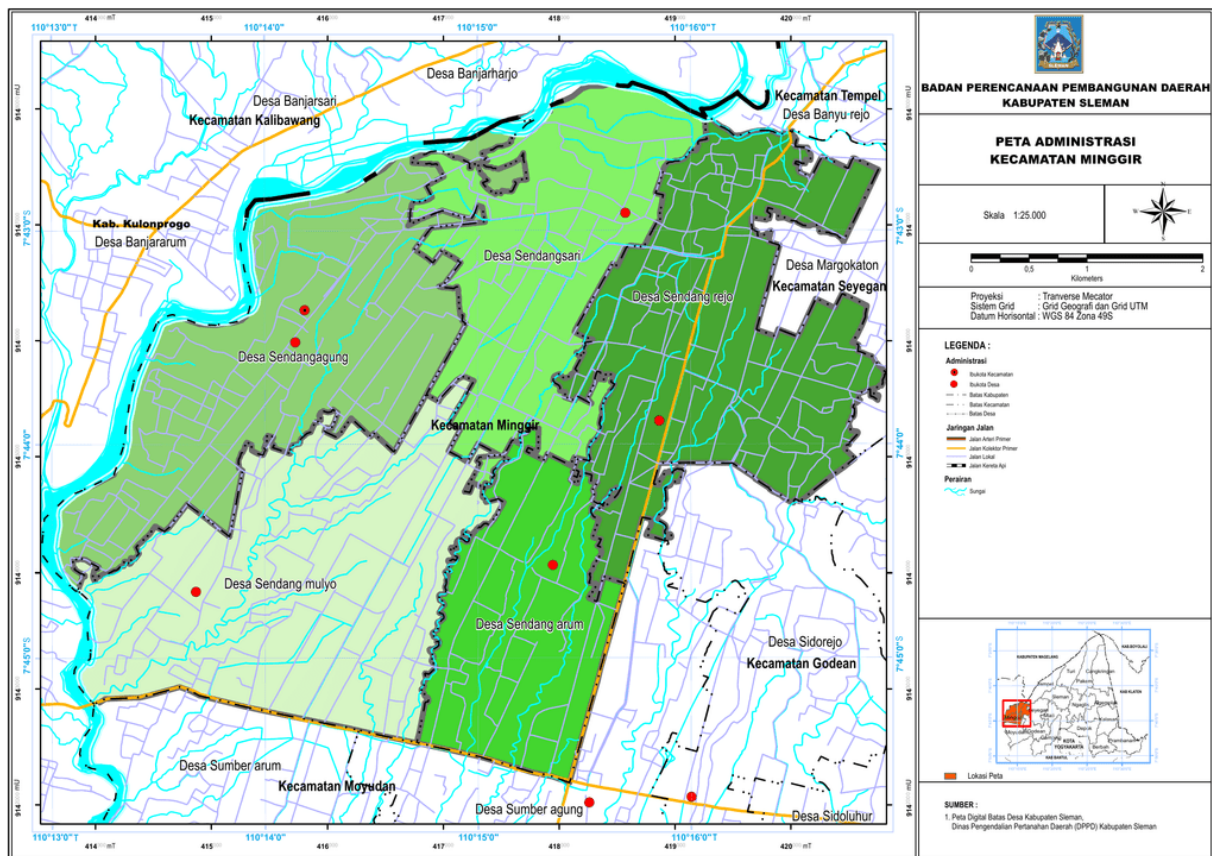
d. Ancaman (*Threat*)

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 Proyek Investasi

Profil Kapanewonan Minggir

Kapanewonan Minggir terletak di bagian barat dari Kabupaten Sleman. Bagian utara berbatasan dengan Kapanewonan Tempel, bagian timur dengan Kapanewonan Seyegan dan Godean, bagian selatan dengan Kapanewonan Moyudan, dan bagian barat dengan Kabupaten Kulon Progo.



Secara administratif Kapanewonan Minggir terdiri atas 5 kalurahan dan 68 padukuhan. Kelima kalurahan di Kapanewonan Minggir adalah Kalurahan Sendangmulyo, Sendangarum, Sendangrejo, Sendangsari dan Sendangagung. Berdasarkan hasil proyeksi penduduk 2010, jumlah penduduk Kapanewonan Minggir tahun 2021 sebesar 32.459 jiwa, terdiri atas 15.860 laki-laki dan 16.599 perempuan (BPS Kabupaten Sleman, 2022). Dengan luas wilayah 27,27 km², maka kepadatan penduduk Kapanewonan Minggir adalah 1.190 jiwa per km².

Kalurahan yang relatif padat penduduknya adalah Kalurahan Sendangrejo, dimana pada tahun 2019 memiliki kepadatan 1.370 jiwa per km² (BPS Kabupaten Sleman. 2019).

Sebagian besar mata pencaharian masyarakat Kapanewonan Minggir adalah bertani. Lahan yang ada paling banyak dimanfaatkan untuk tanah sawah yaitu seluas 1.257 ha (46,09%). Selain tanaman padi, di wilayah Kapanewonan Minggir dapat ditemui banyak tanaman mendong dengan sentranya berada di wilayah Kalurahan Sendangagung. Mata pencaharian masyarakat yang lain adalah usaha kerajinan berbahan "pring apus". Pengrajin bambu antara lain ditemui di Kalurahan Sendangmulyo, Sendangagung, dan Sendangarum. Selain itu Kalurahan Sendangsari, dikukuhkan sebagai Sentra Industri Parut. Untuk industri makanan, di Wilayah Minggir ditemui berbagai makanan khas diantaranya yang terkenal adalah keripik belut, keripik paru, keripik bayam, slondok, dan jenang dodol.

Projek Investasi yang Sesuai untuk dikembangkan di Kapanewonan Minggir

Kapanewonan Minggir terletak di wilayah Sleman bagian barat. Wilayah Sleman Barat memiliki karakteristik sebagai wilayah pertanian dan penyedia bahan baku untuk aneka kegiatan industri. Dengan karakteristik seperti itu, maka projek investasi yang berkaitan dengan bidang produksi pertanian, UMKM, dan jasa pariwisata menjadi tepat untuk dikembangkan di wilayah Sleman Barat. Beberapa bentuk projek investasi tersebut antara lain rumah makan, pondok wisata, area bermain anak, kebun holtikultura, area pemancingan, area olahraga, dan aneka kegiatan.

Konsep Bisnis Rumah Makan

Bisnis rumah makan merupakan jenis usaha yang akhir-akhir ini memiliki peluang yang semakin bagus. Tidak hanya berkaitan dengan kebutuhan perut, kebutuhan sejumlah kalangan akan tempat makan yang *cozy*, *instagramable*, dan bersuasana yang nyaman membuat peluang bisnis di bidang kuliner ini semakin

terbuka lebar. Terdapat berbagai hal yang bisa dilakukan agar sebuah bisnis kuliner rumah makan semakin banyak dikunjungi. Hal-hal tersebut adalah mulai dari pemilihan konsep yang tepat, hidangan yang lezat, harga yang tepat, promosi yang efektif, hingga pengelolaan finansial yang cermat.

Sebuah bisnis rumah makan perlu memiliki konsep yang jelas, misalnya konsep tradisional atau modern, konsep nuansa Jawa atau Korea, dan konsep muda bergaya atau kehangatan keluarga. Pilihan konsep rumah makan akan menentukan desain eksterior dan interior, menu makanan, dan cara penyajian hidangan agar selaras dengan konsep yang telah dipilih. Semakin unik dan menarik konsep yang diusung, maka peluang untuk sukses akan semakin besar.

Bisnis rumah makan patut dipilih sebagai bentuk usaha yang menghasilkan keuntungan besar. Berikut beberapa alasan yang mendasari.

1. Makan merupakan kebutuhan dasar setiap manusia
Makan merupakan hal yang paling mendasar dalam kehidupan manusia. Setiap hari manusia perlu makan untuk memenuhi kebutuhan energi. Karena itu membuka rumah makan adalah usaha yang akan selalu dicari masyarakat.
2. Keuntungan yang menggiurkan
Peluang usaha rumah makan memiliki potensi menjadi penghasil keuntungan yang besar bagi pemiliknya. Dengan penghitungan yang cermat dan analisis yang tepat bukan tidak mungkin keuntungan akan semakin berlipat.
3. Gaya hidup
Sebuah keniscayaan manakala kalangan masyarakat menjadikan tempat makan menjadi bagian dari bersosialisasi dan menunjukkan status sosialnya. Rumah makan yang bisa mengakomodir pemenuhan gaya hidup tersebut tentu akan sukses mendapatkan banyak pelanggan.
4. Bisnis yang sederhana
Peluang usaha kuliner atau rumah makan adalah jenis usaha yang bisa dibilang tidak rumit dan cukup mudah dijalankan. Saat memulai bisnis ini tidak perlu membutuhkan banyak orang atau karyawan seperti pada bisnis dengan teknologi padat modal atau padat karya.
5. Memunculkan cabang bisnis baru

Saat rumah makan telah mampu menarik konsumen terlebih konsumen yang loyal, maka peluang usaha yang relevan dengan sendirinya bermunculan. Begitu sebuah rumah makan sukses, maka cabang di lain tempat bisa segera dibuka. Selain itu, dalam perkembangannya, sebuah rumah makan bisa melengkapi pelayanannya dengan fasilitas persewaan ruang rapat atau pertemuan, paket pernikahan, *delivery service*, dan lain-lain.

6. Peluang tersedianya produk yang beragam dan mudah dalam inovasi
Bisnis kuliner memberi kesempatan kepada pemiliknya untuk menciptakan dan menyediakan produk yang beragam. Inovasi baru akan membuat produk menjadi unik dan menarik sehingga konsumen terhindar dari rasa bosan.
7. Ketersediaan bahan baku yang mudah didapatkan
Dalam hal ini biasanya menyesuaikan dengan bisnis kuliner yang akan dijalankan. Misalnya, bagi produsen roti, maka toko penyedia bahan roti mudah ditemukan. Atau misalnya dalam hal masakan daerah, bumbu-bumbu yang dibutuhkan mudah didapat karena Indonesia merupakan negara penghasil rempah.

Telah banyak rumah makan di wilayah Sleman yang dibuka dan memperoleh kesuksesan dalam bisnisnya tersebut. Beberapa diantaranya dapat dilihat dalam ringkasan berikut.

Nama dan Visual	Konsep Bisnis yang ditawarkan
RM SABIN by Seken Living Jl. Ngaglik, Karanglo, Sukoharjo, Kap. Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55581 	- Rumah makan <i>Galery</i> benda seni <i>Booth</i> UMKM Ruang makan dengan dinding kaca yang bisa dibuka sehingga menimbulkan kesan RM di luar ruang. Sajian menu yang beragam sebagai perpaduan menu nusantara dan <i>western</i> serta berbagai varian minuman, dengan sistem buffet. Rumah makan ini menyediakan area kebun sayur dan bunga yang bisa dilihat dan dieksplorasi pengunjung dari dekat.

Wedang Kopi Prambanan Jalan Manisrenggo, Km. 1 Bugisan, Kap. Prambanan 	Menyediakan aneka masakan rumahan tradisional khas Jawa dan berbagai camilan, seperti pisang goreng, mendoan, serta aneka minuman jus dan kopi yang disajikan dalam bentuk prasmanan atau paket Bentuk bangunan kental akan arsitektur Jawa baik <i>in door</i> maupun <i>out door</i>. Desain <i>interior</i> dan <i>exterior</i> bernuansa tradisi budaya Jawa. Tersedia <i>live music everyday</i> dengan lagu-lagu untuk semua kalangan.
Floating Resto Sleman Jl. Roro Jonggrang Beran No.8, Beran Kidul, Tridadi, Kap. Sleman, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55511 	- Resto yang beroperasi di atas sebuah danau buatan. - Cafe phinisi - Persewaan sepeda air. Area resto yang luas dengan sensasi menyeberang danau (dibantu petugas) saat memasuki area. Pilihan suasana makan dengan lesehan di saung atau menghadapi meja. Bisa digunakan untuk menyelenggarakan acara hajatan/pertemuan. Berkonsep ada wisata air dan kolam renang untuk anak dan dewasa. Menyediakan banyak spot foto.

Dari beberapa contoh bisnis rumah makan di atas, dapat dikatakan bahwa bisnis rumah makan banyak diminati investor karena menjanjikan keuntungan ekonomi yang besar apabila dikelola dengan serius.

Konsep Bisnis Pondok Wisata (*Guest House*)

Seringkali istilah *guest house* dan *home stay* diartikan sama. Secara konseptual *homestay* merupakan sebuah rumah yang digunakan sebagai tempat tinggal pemilik tetapi dimanfaatkan juga untuk kegiatan bisnis dengan menampung

tamu yang membayar. Dalam *home stay*, tamu pun tinggal bersama dengan pemilik rumah. Sementara itu, *guest house* merupakan sebuah rumah kecil di dekat rumah utama atau sebuah rumah pribadi yang menawarkan akomodasi untuk tamu yang membayar. Dengan demikian *guest house* akan terlihat seperti rumah atau hotel pada umumnya.

Sama seperti sebuah hotel yang menyediakan tempat tidur dan sarapan, *guest house*, yang umumnya berlokasi di kawasan perumahan pribadi, biasanya juga menyediakan sarapan, teh, atau kopi yang disajikan dengan konsep *semi-catered* atau *self-service*. Berbeda dengan hotel yang menyediakan semua kenyamanan, *guest house* lebih menawarkan kenyamanan serasa di rumah namun dengan privasi yang tetap terjaga.

Guest house bisa menjadi sebuah bisnis yang menguntungkan. Jika pelayanan yang diberikan dapat mengesankan para tamu maka mereka akan menjadi pelanggan yang loyal dan bersedia kembali berkunjung. Terlebih *trend* saat ini banyak tamu lebih memilih menginap di *guest house* karena terbangunnya suasana nyaman seperti di rumah yang biasanya diabaikan hotel-hotel besar.

Beberapa bisnis *guest house* yang telah berjalan dapat disimak pada uraian berikut.

Nama dan Konsep Bisnis	Visual
Omah Kebon Alamat: Kadirojo 2, Kalurahan Purwomartani, Kapanewonan Kalasan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55571 Konsep Bisnis: • Penginapan untuk keluarga yang selalu buka (24 jam) • Kebun dengan berbagai koleksi tanaman hias yang bisa dibeli.	

Villlawirahita

Alamat:

Pakemgede, Kalurahan Pakembinangun,
Kapanewonan Pakem, Kabupaten Sleman,
Daerah Istimewa Yogyakarta 55582

Konsep Bisnis:

Akomodasi untuk keluarga dengan 3 kamar tidur, 3 kamar mandi, serta fasilitas dapur, ac, tv, pendopo, gazebo, dan kolam renang privat.



Dari beberapa contoh bisnis *guest house* di atas, dapat dikatakan bahwa bisnis ini termasuk diminati investor karena menjanjikan keuntungan ekonomi terutama karena *trend* selera pelancong (*traveler*) yang cenderung beralih kepada *guest house* dibanding hotel.

Konsep Bisnis *Glamping (Glamour Camping)*

Akhir-akhir ini konsep *glamour camping (glamping)* semakin diminati. Banyak tempat wisata yang menyediakan paket *glamping*. *Glamping* mengandung arti *camping* atau berkemah di alam bebas dengan menggunakan tenda dengan fasilitas yang lebih nyaman dibanding *camping* biasa. Ketika seseorang yang ingin *camping* harus menyiapkan sendiri semua keperluan berkemah mulai dari makanan, kantung tidur, hingga barang-barang penting lainnya, maka pada *glamping* semua hal itu sudah disediakan oleh pengelola bisnis *glamping*. Aktivitas *glamping* dan *camping* biasa umumnya juga sangat berbeda. Meskipun, keduanya sama-sama berkemah di alam, namun sensasi dan pengalaman yang ditawarkan *glamping* juga akan berbeda. Sebagai contoh, bagi yang ingin merasakan sensasi berkemah di tengah hutan namun tak ingin repot, *glamping* adalah jawabannya. Penyedia *glamping* biasanya telah menyiapkan tenda khusus sehingga pengunjung tinggal memilih lokasi favoritnya. Aktivitas tambahan saat *glamping* juga tak kalah menarik. Penyedia *glamping* bisa saja mengajak pengunjung untuk melakukan aktivitas *tracking* atau *outbond* di sekitar

perkemahan atau bahkan pada beberapa lokasi *glamping* disediakan pula kelas Yoga dan Zumba.

Beberapa bisnis *guest house* yang telah berjalan dapat disimak pada uraian berikut.

Nama dan Konsep Bisnis	Visual
Nira Camper Village Alamat: Kregen, Kalurahan Wukirsari, Kap. Cangkringan, Kab. Sleman, Yogyakarta Konsep Bisnis: <i>Camping</i> mewah menggunakan tenda unik berbentuk gelembung transparan untuk menikmati sensasi menikmati bintang dan angkasa Jogja di malam hari. Pengalaman menikmati sarapan berkonsep piknik di pinggir sungai	
Glamping Bukit Lintang Sewu Alamat: Karangasem, Muntuk, Dlingo, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Konsep Bisnis: <i>Camping</i> mewah di puncak bukit sambil menikmati kerlap-kerlip bintang di langit dan lampu kota Jogja. Terdapat panggung band <i>live</i> yang akan membuat suasana malam tidak terasa sepi.	

Dari beberapa contoh bisnis *glamping* seperti di atas, dapat disimpulkan bahwa peluang bisnis *glamping* masih relatif terbuka lebar untuk mengimbangi trend berkemah di alam terbuka dengan mudah dan praktis yang semakin disukai banyak kalangan masyarakat.

Konsep Bisnis Area Bermain Anak-Anak (*Playground*)

Setiap orang tua selalu ingin membuat anak-anaknya senang dan bahagia. *Playground* atau area bermain anak-anak kemudian menjadi sebuah kemudahan bagi orang tua untuk mewujudkan keinginan itu. Karena itulah bisnis *playground* menjadi salah satu bisnis yang banyak dilirik oleh investor. Bisnis *playground* merupakan bisnis wahana bermain anak-anak yang di dalamnya terdapat berbagai jenis permainan atau wahana di satu tempat. *Playground* sering dijumpai di tempat wisata, pusat perbelanjaan, dan restoran dengan tujuan agar pelanggan yang membawa anak tetap bisa berwisata atau berbelanja dengan tenang manakala anaknya *asyik* bermain di *playground* yang tersedia. Dengan berjalannya waktu, saat ini *playground* lebih banyak diarahkan sebagai ladang bisnis yang menguntungkan.

Beberapa bisnis *playground* yang telah berjalan dapat disimak pada uraian berikut.

Nama dan Konsep Bisnis	Visual
Suraloka Zoo Alamat: Jalan Boyong Nomor 97, Kaliurang, Hargobinangun, Pakem, Sleman, Yogyakarta. Konsep bisnis: • Kebun binatang mini • Menyediakan berbagai wahana seperti <i>flying fox</i>, <i>high rope</i>, menjaring ikan, <i>playground indoor</i>, dan naik kuda.	

Taman Pintar

Alamat:

Jalan Panembahan Senopati No. 1-3,
Gondomanan, Yogyakarta.

Konsep bisnis:

Menyediakan sejumlah wahana permainan yang edukatif, seperti parabola berbisik, air menari, pipa bercerita, dan masih banyak lainnya



Dari beberapa contoh bisnis *playground* seperti di atas, dapat disimpulkan peluang bisnis ini relatif masih besar terutama bila wahana *playground* dibangun secara terpadu dengan konsep bisnis yang lain, misalnya rumah makan atau area *resort*.

Konsep Bisnis Pemancingan

Usaha pemancingan telah banyak ditemukan di berbagai daerah. Fakta ini didorong oleh banyaknya minat masyarakat yang mempunyai hobi memancing. Oleh karena itu, banyak pebisnis yang mulai tertarik menggeluti bisnis pemancingan. Dalam bisnis pemancingan, sesungguhnya tidak hanya menyediakan jasa sarana menyalurkan hobi memancing, namun di dalamnya ada usaha budidaya ikan. Usaha ini merupakan salah satu usaha yang memiliki potensi masa depan yang bagus. Usaha pengembangan perikanan termasuk pemancingan cukup menjanjikan untuk menghasilkan keuntungan yang tinggi asalkan dikelola dengan baik. Selain itu, kolam pemancingan juga bisa diperuntukkan bagi keluarga yang membutuhkan liburan untuk *refreshing*. Oleh karena itu, biasanya tempat pemancingan ikan tidak hanya menyediakan area pemancingan, tetapi juga rumah makan bagi pengunjung.

Berikut beberapa bisnis pemancingan ikan yang beroperasi di sekitar Yogyakarta.

Nama dan Konsep Bisnis	Visual
Pemancingan Moro Kangen Alamat: Jl. Selokan Mataram, Demangan, Maguwoharjo, Sleman Jam operasional 07.00 – 19.00 Konsep: • Tempat pemancingan dan rumah makan • Jasa memasak hasil pancingan	
Sendang Ayu Rumah Makan dan Pemancingan Alamat: Jl. Raya Solo - Yogyakarta, Bendan, Tirtomartani, Kalasan, Kabupaten Sleman Jam operasional 08.00 – 20.00 Konsep: • Permainan air • Resto • Area permainan anak	
Gazebo dan Pemancingan Kali Putih Alamat: Kaliputih, Pendowoharjo, Sewon, Bantul Jam operasional 10.30 – 19.00 Konsep: • Resto dengan Gazebo • Aneka masakan • Pemancingan untuk dewasa dan anak-anak	

Dari beberapa contoh bisnis pemancingan di atas, dapat disimpulkan peluang bisnis ini relatif masih besar terutama bila bisnis pemancingan dilakukan beriringan dengan bisnis lain, misalnya rumah makan atau wahana permainan air.

Konsep Bisnis Area Olahraga

Kesadaran berolahraga pada masyarakat Indonesia terus mengalami peningkatan. Tentu peluang bisnis dalam bidang olahraga masih sangat besar. Apalagi pandemi *covid-19* telah menyebabkan perubahan gaya hidup. Perubahan gaya hidup ini berakibat pada keinginan masyarakat untuk menjalani hidup dengan lebih sehat sehingga berolahragapun menjadi salah satu kebutuhan utama. Berikut beberapa area olahraga yang bisa dimanfaatkan masyarakat.

Nama dan Visual	Alamat dan Konsep Bisnis
Bulak Pronosutan 	Alamat: Pronosutan, Kembang, Nanggulang, Kulon Progo, DIY Konsep: Wisata lari di tengah sawah
Wisdom Park UGM 	Lokasi: Jl. Prof, Dr. Drs. Notonagoro, Karang Malang, Depok, Sleman Jam operasional 07.00 – 15.00 Konsep: • <i>Jogging Track</i> • Berbagai macam olahraga (yoga, bersepeda, <i>jogging</i>, dll) • Ruang rapat • Restoran

Embung Tambakboyo



Lokasi:

Ngringin, Condongcatur, Yogyakarta

Konsep:

- *Jogging track* dan *bike track* dengan *view* embung
- Aneka kuliner
- Terdapat arena pacuan kuda

Konsep Bisnis Aneka Acara

Dewasa ini penyelenggaraan bazar, pameran bisnis, dan berbagai acara marak diselenggarakan di kota-kota besar. Kegiatan semacam ini biasanya bertujuan untuk mempromosikan program sekaligus menjual produk. Bazar umumnya diselenggarakan untuk menjual produk retail untuk pemenuhan kebutuhan sehari-hari di suatu lokasi tertentu yang relatif sederhana. Sementara pameran biasanya menjual produk kebutuhan sekunder atau tersier dengan tempat yang lebih luas, bergengsi, dan didukung dengan acara-acara lain untuk menarik pengunjung, seperti hiburan, lomba, dan lainnya. Beberapa penyelenggaraan acara dapat disimak pada uraian berikut.

Nama Acara dan Visual	Konsep
Pasar Kangen 2022	• Acara tahunan yang diselenggarakan Taman Budaya Yogyakarta (TBY) • Mengusung tema menjual makanan <i>jadul</i> dan barang antik • Menghadirkan hiburan berupa tarian tradisional dan modern, jathilan, serta pentas musik band lokal

Festival Kebudayaan Yogyakarta (FKY) 2021 	Penyelenggara: Pemerintah Kota Yogyakarta • Pertunjukkan seni • Stand-stand makanan jadul dan modern • UMKM penjual kerajinan tangan • Bioskop FKY • Panggung pasar seni (tari-tarian, <i>band</i>, dan campur sari) • Panggung senyap • <i>Workshop</i> FKY
Ngayogjazz 	• Menghadirkan seniman musik jazz baik dari lokal maupun ibu kota • Melibatkan masyarakat, masyarakat akan memanfaatkan festival ini untuk menggelar jualan dalam sebuah pasar tiban bernama Pasar Jazz.

Konsep Agrowisata Hortikultura

Istilah hortikultura diartikan sebagai usaha budidaya tanaman buah, sayur, tanaman hias, dan tanaman obat-obatan. Tanaman hortikultura memiliki fungsi sebagai penyedia bahan makanan dan memenuhi unsur keindahan. Teknologi untuk pengembangbiakan tanaman hortikultura dilakukan dengan pengembangbiakan generatif dan vegetatif. Secara generatif tanaman hortikultura dikembangbiakkan melalui biji sedangkan secara vegetatif dikembangbiakkan tanpa melalui biji melainkan dengan cara stek, cangkok, atau lainnya (Noordi, 2014).

Saat ini minat masyarakat untuk melakukan budidaya hortikultura semakin besar karena budidaya hortikultura memiliki berbagai keunggulan. Keunggulan tersebut yaitu:

- a. Pengembangan hortikultura tidak membutuhkan modal yang sangat besar sehingga bisa dikelola oleh petani kecil sekalipun.
- b. Ketika budidaya hortikultura dikelola oleh sejumlah besar petani dengan pengelolaan usaha yang baik maka pada akhirnya akan membawa dampak besar terhadap perbaikan kesejahteraan petani.
- c. Komoditas hortikultura memiliki prospek pasar yang sangat baik. Konsumsi produk hortikultura cenderung meningkat seiring dengan meningkatnya kesadaran bahwa sayur dan buah (termasuk hasil panen tanaman obat) sangat bermanfaat bagi kesehatan.
- d. Karakter komoditas yg mudah rusak justru membawa peluang produk hortikultura diminati konsumen karena keberadaannya di pasar selalu dalam kondisi segar. Hal ini menunjukkan bahwa peluang pasar komoditas hortikultura cukup besar.
- e. Peluang pangsa pasar luar negeri masih luas karena adanya peningkatan permintaan *exotic tropical fruit* di pasar internasional.
- f. Peluang kerja di bidang hortikultura (pemilik usaha, manajer, konsultan, tukang kebun/perawat tanaman, tenaga pemasaran, dan lain-lain) cukup besar dan menjanjikan.

Kreatifitas pelaku usaha budidaya hortikultura semakin meningkat dengan berjalannya waktu. Kawasan hortikultura dengan sangat cerdas dikembangkan menjadi bentuk agrowisata. Tak ayal agrowisata hortikultura menghasilkan banyak manfaat yang dirasakan tidak hanya oleh pelaku usaha agrowisata dan petani setempat tapi juga masyarakat luas. Beberapa manfaat agrowisata hortikultura antara lain, meningkatkan konservasi lingkungan, meningkatkan nilai estetika dan keindahan alam, memberikan nilai rekreasi, meningkatkan kegiatan ilmiah dan pengembangan ilmu pengetahuan, dan petani pelaku usaha akan menikmati keuntungan ekonomi dari hasil panen dan pengelolaan pariwisata.

Telah banyak agrowisata hortikultura yang beroperasi dan memperoleh kesuksesan. Beberapa diantaranya dapat dilihat dalam ringkasan berikut.

Nama	Konsep
Kebun Plasma Nutfah Pisang 	Lokasi: Malang, Jalan Lingkar Selatan, Giwangan, Kota Yogyakarta, • Menyediakan tanaman pisang dengan berbagai macam jenis • Menjual bibit pisang hasil kultur jaringan • Menjual banyak bibit tanaman hortikultura
Sentra Bunga Sedap Malam 	Lokasi: Desa Bugel, Kecamatan Padarincang, Serang, Jawa Barat. Pemerintah daerah mendorong petani untuk menjadikan sentra bunga sedap malam menjadi objek Agrowisata.
Agrowisata Sayur Selo 	Lokasi: Kecamatan selo, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah. Pengunjung dapat memetik aneka jenis sayuran seperti loncang, wortel, bunga kol, brokoli, sawi, labu, selada merah dan hijau segar langsung dari kebun.

Dari uraian dan beberapa contoh lokasi agrowisata di atas, dapat disimpulkan bahwa bisnis agrowisata banyak diminati investor karena menjanjikan keuntungan ekonomi yang cukup besar apabila dikelola dengan serius.

Mengadaptasi berbagai konsep bisnis seperti yang telah diuraikan pada sub bahasan ini, maka di wilayah Kapanewonan Minggir tepatnya di Kalurahan Sendangarum akan dirancang proyek investasi kawasan wisata buatan berbasis alam.

Rancangan Proyek Investasi Kawasan Wisata Buatan di Kalurahan Sendangarum Minggir Sleman

Sendangarum merupakan salah satu kalurahan yang terletak di Kapanewonan Minggir, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Kalurahan ini terletak di bagian timur wilayah Kapanewonan Minggir. Pedukuhan yang ada di Kalurahan Sendangarum adalah Daratan 1, Jonggrangan, Daratan 2, Daratan 3, Soromintan, Kerdan, Kebitan, Tinggen, Sanan, Klodran, Ngijon, Blantikan, Toglengan, dan Singojayan. Sendangarum berjarak 18 km dari ibukota Kabupaten Sleman dengan waktu tempuh sekitar 30 menit. Berjarak 18 km dari Stasiun KA Besar Yogyakarta, 24 km dari terminal bus antarkota Giwangan, 28 km dari Bandara Adisutjipto, dan 37 km dari Bandara YIA, akses menuju Sendangarum relatif mudah dengan jalan beraspal yang cukup lebar.

Dinamika kehidupan ekonomi masyarakat Sendangarum tercermin dari berbagai kegiatan ekonomi di wilayah ini. Sebagian besar penduduk berprofesi sebagai petani dan peternak dan sebagian lain berprofesi sebagai PNS, buruh, atau pelaku UMKM. Banyaknya pengrajin parut di Dusun Soromintan membawa Desa Sendangarum pada September 2019 dikukuhkan sebagai desa sentra industri parut. Selain pengrajin parut di Sendangarum juga berkembang usaha kerajinan berbahan bambu. Di Sendangarum juga terdapat usaha budidaya tanaman parioto untuk dimanfaatkan buahnya dan pengolahan lanjut menjadi sirup buah parioto. Sebagian besar lahan pertanian di Sendangarum digunakan untuk menanam padi dan palawija selain sebagian lahan yang lain digunakan untuk menanam berbagai macam sayuran dan buah khususnya kelengkeng dan pepaya. Beberapa petani Sendangarum telah mencoba dan berhasil membudidayakan bunga sedapmalam. Pelaku UMKM di Sendangarum umumnya menekuni usaha membuat makanan ringan seperti aneka keripik dan jajanan pasar tradisional. Pasar Ngijon menjadi surga bagi penyuka makanan tradisional.

Usaha jasa penginapan juga mulai dikembangkan di Sendangarum. Salah satu warga telah menjalankan bisnis *home stay* sekaligus menyediakan paket-paket wisata menjelajahi desa sekitar bagi tamu-tamu yang menginap di *home stay* yang dikelolanya. Sendangarum pernah menjadi lokasi penyelenggaraan *event* seperti *Open Air Cinema* oleh Jogja-NETPAC Asian Film Festival (JAFF). Satu hal yang menarik adalah masyarakat Sendangarum masih menjaga kelestarian seni dan budaya melalui pentas jathilan, klonengan dan budaya wiwit secara berkala. Joglo Balai Seni Budaya Bhinneka Tunggal Ika Sendangarum, menjadi pusat pelestarian dan pengembangan seni dan budaya masyarakat Sendangarum.

Berdasarkan ketentuan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sleman, Minggir merupakan wilayah yang akan dikembangkan sebagai kawasan pariwisata berbasis pertanian. Atas dasar ketentuan tersebut, sebidang tanah kas desa seluas lebih dari 4 ha yang berlokasi di Pedukuhan Toglengan dan Daratan III dimaksudkan bisa dimanfaatkan sebagai area sebuah proyek investasi yang menguntungkan secara ekonomi dan mampu memberi efek pengganda bagi perekonomian masyarakat di sekitar lokasi. Lokasi ini cukup strategis untuk kegiatan bisnis karena berada di tepi jalan aspal yang lebar. Untuk sampai lokasi hanya perlu waktu tempuh 25 menit dari pusat kota Kabupaten Sleman, 35 menit dari Bandara Adisutjipto, dan 1 jam dari YIA. Berdasarkan diskusi dengan perangkat desa sebagai perwakilan dari masyarakat Sendangarum, diperoleh hasil bahwa di atas tanah tersebut akan didirikan proyek investasi kawasan wisata buatan berbasis alam. Pada sebidang tanah tersebut akan dikembangkan beberapa macam jenis usaha jasa pariwisata yang berkaitan dengan pengembangan sektor pertanian.

Saat ini lahan rencana pengembangan investasi wisata buatan berbasis alam di Sendangarum merupakan lahan yang relatif belum diberdayakan secara optimal. Pada lahan itu sekadar digunakan untuk budidaya buah pepaya, kolam ikan, dan sisanya merupakan tegalan kosong. Dengan mengubah lahan itu menjadi kawasan usaha jasa pariwisata maka diharapkan akan ada nilai tambah yang lebih besar dibandingkan nilai tambah saat ini. Lebih dari itu, kegiatan produksi di kawasan ini, nantinya diharapkan bisa menjadi motor penggerak perputaran

kegiatan ekonomi di wilayah Kabupaten Sleman, khususnya wilayah Kapanewonan Minggir. Artinya keberadaan proyek investasi ini diharapkan dapat dimanfaatkan tidak hanya oleh masyarakat Sendangarum Minggir tetapi juga oleh masyarakat di seluruh wilayah Kabupaten Sleman.

Lokasi pengembangan kawasan wisata buatan Sendangarum relatif mudah dijangkau. Sebuah jalan beraspal yang lebar tepat berada di bagian depan lahan ini. Pemandangan yang indah dengan *view* Gunung Merapi di kejauhan, udara yang segar, nuansa suasana pedesaan yang alami, dan hamparan sawah di sekitar lokasi, menjadikan area ini memiliki prospek yang bagus untuk dikembangkan dan dikelola menjadi objek destinasi wisata baru di wilayah Minggir Sleman. Wisatawan dari Yogyakarta yang akan berkunjung ke Kulonprogo untuk berwisata (dewasa ini sektor pariwisata Kulonprogo diketahui telah berkembang pesat dan mampu menarik wisatawan untuk datang) atau wisatawan yang berkunjung ke Yogyakarta melalui Bandara YIA diharapkan tertarik untuk “mampir” di kawasan wisata baru di Minggir ini.

Kawasan wisata ini berkonsep “*all in one*” yang artinya pengunjung akan bisa menikmati berbagai pengalaman berwisata tanpa perlu berpindah tempat. Ada beberapa kegiatan ekonomi yang akan dikembangkan di kawasan wisata buatan Sendangarum ini. Kegiatan-kegiatan tersebut adalah jasa usaha pariwisata berbentuk area *resort* yang didalamnya terdapat *villa*, *guest house*, dan area *glamping*, rumah makan, *booth* penjualan hasil produksi sektor UMKM, arena permainan anak-anak (*playground in-door* dan *out door*), dan area olahraga; area budidaya dan pemancingan ikan; dan area agrowisata hortikultura yang di dalamnya terdapat kebun buah, sayur mayur, dan tanaman hias. Selain itu, secara berkala atau insidental di kawasan wisata ini bisa diselenggarakan aneka kegiatan penunjang wisata, seperti bazar, pameran, serta pentas seni dan kebudayaan.

Area *resort* Sendangarum dibangun untuk menyediakan akomodasi bagi wisatawan yang ingin memperoleh sensasi dan pengalaman menginap yang berbeda dibanding saat menginap di hotel. Lingkungan alam pedesaan yang indah, udara yang bersih dan segar, serta suasana yang tenang jauh dari hiruk pikuk kesibukan kota menjadi andalan utama untuk menarik tamu agar bersedia

berkunjung dan menginap. Mengusung konsep berbisnis dan belajar sambil berwisata, *resort* ini menyasar konsumen pelaku bisnis, pelajar dan mahasiswa, serta keluarga. Ada tiga jenis akomodasi yang dibangun yaitu bangunan berkonsep *villa*, *guest house*, dan *glamping*. Konsep *villa* sebenarnya tidak terlalu berbeda dengan konsep hotel pada umumnya, yaitu menyediakan fasilitas menginap bagi pengunjung perorangan. *Villa* ini akan memfasilitasi pertemuan bagi pelaku usaha untuk membicarakan berbagai kerjasama bisnis. Konsep *guest house* dalam hal ini adalah bangunan dengan ukuran lebih kecil untuk menginap bagi tamu rombongan (rombongan mahasiswa atau pelajar) dan tamu keluarga. Konsep *guesthouse* adalah akomodasi serasa di rumah sendiri yang penuh dengan kehangatan keluarga. Sementara itu, dengan sasaran konsumen semua kalangan, konsep *glamping* yang diusung adalah menyediakan sensasi dan pengalaman berkemah sambil menikmati keindahan hamparan sawah dan kebun bunga, menyusuri kebun buah, memanen buah dan sayur, memancing ikan, atau berolahraga di alam bebas. Pengelolaan jasa penginapan ini bisa dilakukan melalui kemitraan dengan warga masyarakat yang telah memiliki usaha *home stay*. Tamu-tamu di *resort* ini dan tamu-tamu *home stay* bisa diarahkan untuk mengikuti berbagai paket wisata (misalnya wisata jelajah desa, belajar menganyam bambu, dan edukasi budidaya sayur dan tanaman hias) yang dirancang bersama-sama.

Pariwisata tidak bisa dipisahkan dari wisata kuliner. Karena itulah, di kawasan inipun akan dibangun sebuah rumah makan. Pandemi diduga akan mengubah trend di dunia kuliner. Salah satunya adalah konsep restoran atau kafe yang lebih memperhatikan kesehatan para pelanggannya. Hal ini menjadi penyebab semakin maraknya konsep ruang makan terbuka atau *al fresco* (udara terbuka). Mengusung konsep unik tertentu (tradisional, atau modern, atau jawa, atau *western*, dan sebagainya) maka desain bangunan, interior dan eksterior, menu makanan, dan konsep penyajian hidangan rumah makan di kawasan wisata Sendangarum ini akan dirancang secara serasi. Satu hal yang patut digarisbawahi adalah karena *resort* ini dibangun di atas tanah kas desa yang disewa selama periode tertentu dan dalam rangka mematuhi aturan yang terkait dengan tata ruang dan wilayah Kabupaten Sleman di mana Minggir akan dijadikan sebagai

kawasan wisata berbasis pertanian, maka seluruh bangunan akan merupakan bangunan semi permanen dengan menggunakan material utama dari kayu yang relatif lebih murah dan ramah lingkungan.

Agrowisata buah, sayur mayur, dan tanaman hias merupakan perwujudan nyata dari pengembangan wisata berbasis pertanian di Kalurahan Sendangarum Minggir. Jenis buah yang dibudidayakan adalah kelengkeng, mangga, jeruk siam, dan anggur. Jenis buah-buahan ini dipilih karena memiliki usia panen yang cepat sejak penanaman dan masa ekonomi yang panjang. Selain itu dengan membudidayakan berbagai jenis buah, maka masa panen buah-buahan itu akan terjadi secara bergantian sehingga kebun buah ini akan selalu menarik untuk dikunjungi. Sementara itu berbagai sayuran seperti bayam, sawi, terung, tomat dan sebagainya akan dibudidayakan di kebun sayur mayur. Karena memiliki masa panen yang pendek jenis sayur yang dibudidayakan bisa bergiliran atau berganti-ganti secara cepat. Selain untuk dipanen (selanjutnya dibeli) oleh pengunjung, sayur mayur dari kebun ini bisa digunakan sebagai pasokan bahan pangan untuk rumah makan dan jasa penginapan. Di kebun tanaman hias akan dibudidayakan berbagai macam bunga seperti bunga sedap malam, matahari, kenikir, dan anggrek. Bunga sedap malam, kenikir, dan anggrek (khususnya anggrek tanah kalajengking) memiliki nilai ekonomi sebagai bunga potong, sedangkan keindahan hamparan bunga matahari saat berkembang merupakan daya tarik bagi wisatawan untuk berkunjung.

Seperti halnya kebun hortikultura, kolam budidaya ikan dan pemancingan merupakan wujud nyata dari pengembangan wisata berbasis pertanian, terlebih di kawasan wisata yang akan dikembangkan telah ada beberapa kolam untuk budidaya ikan. Jenis ikan yang dibudidayakan adalah gurame, nila, patin, dan lele. Selain untuk dipancing (kemudian dibeli) oleh pengunjung, ikan hasil budidaya juga dimaksudkan untuk pasokan bahan pangan untuk rumah makan dan jasa penginapan.

Segmen pasar utama kawasan wisata ini adalah keluarga. Oleh karena itu di kawasan ini juga dibangun wahana untuk anak-anak. Dengan mengusung konsep “Dunia Anak: Dunia Bermain dan Belajar” maka di area ini selai disediakan

berbagai jenis mainan di area *play ground*, juga disediakan berbagai simulasi ilmu pengetahuan, museum mini, dan taman bacaan mini.

Sebagai perwujudan *corporate social responsibility* (CSR) di kawasan ini disediakan area pameran (*display*) bagi produk UMKM dengan biaya sewa yang sangat terjangkau. 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 pada tahun 2020 tercatat berjumlah 48.681 usaha.

Kawasan wisata yang luas menjadikannya sangat ideal untuk dibangunnya area olahraga. Pengunjung bisa *jogging* atau bersepeda berkeliling kebun hortikultura dan pemancingan. Selain itu di area terbuka yang cukup luas dapat dimanfaatkan untuk penyelenggaraan aneka kegiatan. Pengelola kawasan wisata bisa “meminjamkan” area tersebut kepada karang taruna Kalurahan Sendangarum sebagai pelaksana aneka kegiatan, baik secara berkala atau insidental. Dengan demikian dari aneka kegiatan itu akan ada pemasukan bagi kas pemuda sekaligus menjadi cara untuk menarik masyarakat agar bersedia berkunjung ke kawasan wisata.

Kecenderungan minat wisatawan dewasa ini adalah menikmati keindahan alam dan mengabadikannya dalam foto-foto yang *instagramable*. Kawasan wisata di Sendangarum ini sebenarnya tidak memiliki keindahan alam yang sangat menonjol, sehingga di kawasan ini perlu diciptakan banyak *spot-spot* foto yang menarik bagi wisatawan, baik di area *resort*, rumah makan, kebun hortikultura, dan pemancingan. Dalam jangka panjang, jenis wisata di kawasan ini masih bisa dikembangkan misalnya dengan menyediakan aktivitas *tracking* atau *outbond* karena di salah satu sisi kawasan ini berdampingan dengan aliran sungai yang sangat ideal untuk aktivitas yang menantang tersebut. Pada bagian berikut akan disajikan rancangan garis besar keseluruhan proyek investasi seperti yang telah dipaparkan di atas.

Nama Projek Investasi	Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam Sendangarum Minggir
Lokasi	Toglengan dan Daratan III, Sendangarum, Minggir Sleman Titik koordinat 7°44'58.4"S 110°15'23.0"E
Konsep dasar projek investasi	Pengembangan Agrowisata dan Usaha Jasa Pariwisata
Kondisi lokasi saat ini	 
Gambar Satelit Lokasi	

Jenis bisnis yang dikembangkan	1. Budidaya hortikultura (buah, sayur mayur, dan tanaman hias) 2. Wisata petik buah, panen sayur, dan belanja tanaman hias 3. Budidaya dan wisata memancing ikan (gurame, nila, lele, dan patin) 4. Wisata edukasi budidaya hortikultura dan budidaya ikan 5. Menyediakan akomodasi penginapan (<i>villa</i>, <i>guest house</i>, dan <i>glamping</i>) 6. Wisata kuliner di rumah makan berkonsep <i>al fresco</i> 7. Menyediakan arena bermain anak-anak 8. Menyewakan <i>booth</i> untuk pelaku UMKM. 9. Menyediakan arena penyelenggaraan aneka kegiatan
--------------------------------	---

Pengembangan lahan kawasan wisata seluas 40.000 m²

Area Rumah Makan, Villa, Guest House, Glamping, Playground, dan Aneka Kegiatan

Peruntukan lahan		Jumlah	Luas / @	Luas (m ²)
Bangunan rumah makan	:	1	500	500
Bangunan <i>villa</i>	:	1	400	400
Bangunan <i>guest house</i>	:	6	100	600
Bangunan <i>glamping</i>	:	10	25	250
Bangunan bermain anak <i>indoor</i>	:	1	200	200
Area <i>bermain anak outdoor</i>	:	1	500	500
Area kegiatan	:	1	1.575	1.575
Bangunan fasum (mushola dan beberapa toilet)	:	1	350	350
Area parkir	:	1	600	600
<i>Open space</i> (termasuk jalan utama, jalan lingkungan, taman, pos keamanan)	:			5.025
Jumlah	:			10.000

Area Pemancingan dan Booth UMKM

Peruntukan lahan		Jumlah	Luas / @	Luas (m ²)
Ruang kasir dan persewaan alat pancing	:	1	60	60
Kolam pemancingan	:	2	1.000	2.000
Kolam pemeliharaan dan pembesaran	:	4	500	2.000
Bangunan tempat duduk di area pemancingan	:	1	200	200
<i>Booth</i> UMKM	:	10	5	50
<i>Open space/area jalan/jogging track</i>	:	1	500	500

Area parkir	:	1	190	190
Jumlah	:			5.000

Area Agrowisata Kebun Bunga dan Sayur				
Peruntukan lahan		Jumlah	Luas / @	Luas (m ²)
Ruang kantor & gudang	:	1	30	30
Lahan bunga kenikir	:	1	300	300
Lahan bunga anggrek	:	1	100	100
Lahan bunga sedap malam	:	1	500	500
Lahan bunga matahari	:	1	200	200
Lahan sawi	:	1	600	700
Lahan slada	:	1	600	500
Lahan bayam (cabut)	:	1	500	500
Lahan tomat	:	1	400	400
Lahan kangkung	:	1	400	400
Lahan terong ungu	:	1	400	400
Lahan cabe rawit	:	1	400	400
Lahan cabe merah	:	1	400	400
<i>Open space/area jalan/jogging track</i>	:	1	170	170
Jumlah	:			5.000

Area Agrowisata Kebun Buah				
Peruntukan lahan		Jumlah	Luas / @	Luas (m ²)
Ruang kantor	:	1	50	50
Ruang gudang	:	1	60	60
Ruang semi terbuka (penjualan buah)	:	1	60	60
Mushola dan <i>rest room</i>	:	1	50	50
Lahan tanaman kelengkeng	:	1	6.000	6.000
Lahan tanaman jambu kristal	:	1	3.000	3.000
Lahan tanaman jeruk siam	:	1	4.000	4.000
Lahan tanaman mangga	:	1	5.000	5.000
Lahan tanaman anggur	:	1	600	600
<i>Open space/jalan/jogging track</i>	:	1	1.180	1.180
Jumlah	:			20.000

Berdasarkan peta satelit dan rincian pengembangan lahan kawasan seperti tersebut di atas, maka pada bagian berikut akan dipaparkan rancangan lay out secara visual.



Area Resort: Villa, Guest House, Glamping, Rumah Makan, Playground, Jogging Track (Pedestrian)



Area Pemancingan, *Booth* UMKM, Kebun Sayuran, Kebun Bunga, dan *Jogging Track (Pedestrian)*



Area
Kebun Buah

Untuk selanjutnya, analisis kelayakan bisnis proyek investasi agrowisata ini akan dipaparkan pada bagian berikutnya.

Analisis Kelayakan Bisnis dan Dampak Sosial Proyek Investasi

Analisis kelayakan bisnis merupakan kegiatan yang dilakukan dengan tujuan untuk mempelajari secara mendalam apakah dari berbagai aspek, sebuah bisnis atau usaha akan potensial atau tidak untuk dijalankan. Pada bagian ini akan dipaparkan analisis kelayakan bisnis sekaligus dampak sosial dari proyek investasi kawasan wisata buatan berbasis alam di wilayah Kalurahan Sendangarum, Kapanewonan Minggir yang rancangannya telah dipaparkan pada bagian sebelumnya.

Analisis Kelayakan Bisnis Proyek Investasi Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam di Sendangarum Minggir

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 proyek investasi kawasan wisata buatan berbasis alam di Sendangarum, Minggir, Sleman. Dalam kawasan ini terdapat beberapa usaha jasa pariwisata yaitu fasilitas penginapan, rumah makan, area bermain anak-anak, area *display* produk UMKM, agrowisata hortikultura, area budidaya dan pemancingan ikan, area olahraga, dan area aneka kegiatan. Kelayakan proyek investasi wisata buatan di Sendangarum ini akan dilihat dari aspek pasar, aspek

teknis, aspek legal, dan aspek finansial. Berikut paparan analisis keempat aspek tersebut.

Analisis Kelayakan Bisnis: Aspek Pasar

Analisis kelayakan bisnis dari aspek pasar dimaksudkan untuk menilai peluang pasar yang dimiliki kawasan wisata buatan berbasis alam di Sendangarum, Minggir. Peluang pasar ditentukan oleh kekuatan permintaan dan penawaran proyek investasi yang dimaksud. Kekuatan tawar kawasan wisata ini adalah tersedianya berbagai macam fasilitas dan jasa wisata di satu lokasi. Dengan demikian sekali berkunjung ke kawasan ini, wisatawan akan dihadapkan pada banyak pilihan kegiatan wisata yang disukainya. Selain itu area wisata ini juga memfasilitasi kegiatan perdagangan barang dan jasa hasil produksi UMKM di wilayah Sleman. Selain itu penataan area wisata memungkinkan untuk diselenggarakannya *event-event* seni dan budaya baik secara berkala maupun insidental.

Berikut disajikan analisis kelayakan bisnis proyek investasi wisata buatan berbasis alam Sendangarum dari aspek pasar/pemasaran.

Komponen Aspek Pasar	Uraian Analisis
Deskripsi Pasar	Pasar kawasan wisata buatan berbasis alam di Sendangarum merupakan pasar yang menyediakan berbagai jasa wisata pada satu tempat. Disebut wisata buatan karena memang kawasan ini dirancang sedemikian rupa sehingga menjadi kawasan yang menarik untuk dikunjungi. Disebut berbasis alam karena kegiatan wisata di dalamnya selalu diselaraskan dengan lingkungan alam di Kapanewonan Minggir. Terlebih kapanewonan ini, sesuai RT/RW Kabupaten Sleman diarahkan pada pengembangan kawasan wisata berbasis pertanian. Kawasan wisata buatan Sendangarum menyediakan fasilitas menginap (<i>villa</i>, <i>guest house</i>, dan <i>glamping</i>), area agrowisata hortikultura (buah-buahan, sayur mayur, bunga, dan tanaman hias), area memancing ikan, area permainan anak-anak, wisata belanja dan kuliner, serta wisata olahraga. Kegiatan utama pasar ini adalah

	terciptanya area rekreasi bagi keluarga dan masyarakat serta terselenggaranya kegiatan promosi dan transaksi jual beli hasil produksi 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. Terlebih di saat pandemi sudah mulai mereda dan tempat-tempat wisata sudah diijinkan untuk dibuka kembali, maka hasrat wisatawan nusantara dan manca negara untuk berlibur, menginap, dan mengunjungi berbagai destinasi wisata di Yogyakarta akan terus meningkat. Hal ini berarti permintaan akan akomodasi khususnya yang memberi sensasi dan pengalaman menginap yang berbeda seperti <i>villa</i>, <i>guest house</i>, dan <i>glamping</i> akan juga meningkat. Permintaan pasar agrowisata tanaman buah, sayur, dan bunga/tanaman hias memiliki prospek yang sangat bagus. Seiring dengan kesadaran masyarakat akan pola makan sehat dan seimbang, menyebabkan kebiasaan makan buah dan sayur di kalangan masyarakat semakin meningkat yang pada akhirnya juga akan meningkatkan permintaan buah-buahan dan sayur mayur. Lebih dari itu, ada kecenderungan masyarakat lebih tertarik untuk mengkonsumsi (berbelanja) buah-buahan dan sayuran di lokasi yang di dalamnya juga ditawarkan konsep wisata, rekreasi, dan edukasi. Melepas lelah dan jenuh bisa dilakukan dengan menyalurkan hobi yang disukai. Karena itulah tempat-tempat yang menyediakan sarana untuk berolahraga (<i>jogging</i>, bersepeda) atau memancing sambil menghirup udara bebas dengan pemandangan yang asri akan menjadi tempat yang ramai dikunjungi masyarakat. Bertemu dengan keluarga, sahabat, dan rekan bisnis untuk mengobrol atau membuat kesepakatan kerjasama akan lebih berkesan bila dilakukan sambil menikmati hidangan. Dengan demikian permintaan akan layanan rumah makan yang mengusung

	konsep <i>cozy</i>, akrab, dan hangat dengan ruangan-ruangan yang terhubung langsung dengan udara luar akan semakin besar. Anak-anak memiliki dunia yang berbeda dengan dunia orang dewasa. Dunia anak adalah dunia bermain namun orang tua sering terlalu menuntut anak untuk belajar. Jalan tengahnya adalah belajar sambil bermain. Karena itulah wahana bermain anak-anak yang memfasilitasi anak untuk sekalian belajar akan diminati oleh banyak orang tua. Menginap, makan bersama, menyalurkan hobi, berbelanja, dan menikmati aneka <i>event</i>, bila itu semua bisa dilakukan di lokasi yang sama akan menjadi kemudahan yang menyenangkan pelanggan. Dengan demikian prospek permintaan kawasan wisata yang membawa konsep “<i>all in one</i>” seperti pada kawasan wisata Sendangarum akan semakin tinggi.
Penawaran Pasar	Penawaran pasar berbagai kegiatan bisnis seperti yang ada di kawasan wisata Sendangarum secara terpisah telah ada. Di Yogyakarta sudah ada beberapa agrowisata sejenis seperti Agrowisata Gunungmungker di Bantul, Gunungkidul Agro Technopark, Kebun Plasma Nuftah Pisang di Umbulharjo Yogyakarta, Kampung Wisata Anggur Plumbungan di Bantul, Taman Buah Nglanggeran Gunungkidul, Agrodurian Banjaroya Kulonprogo, Kampung Flory Sleman, Desa Wisata Salak Bangunkerto Turi, dan beberapa yang lain. Di Sleman juga telah banyak pelaku bisnis penginapan. D’ Kaliurang Resort di Kapanewonan Pakem, Zuzu the Cangkringan Resort & Spa di Kapanewonan Cangkringan, Sumberwatu Heritage Resort di Kapanewonan Prambanan, La Luna Resort di Kapanewonan Ngaglik, Sambi Resto, Spa, dan Restaurant di Kapanewonan Pakem adalah beberapa di antaranya. Rumah makan yang mengangkat konsep tertentu juga telah banyak. Di antaranya adalah Abhayagiri Restaurant dengan konsep makan di alam yang menyuguhkan pemandangan cakrawala kota dan Gunung Merapi, Café Brick Jogja dengan konsep bangunan <i>vintage</i> ala Belanda, Kafe 80’s Bocor Alus dengan konsep <i>vintage</i> tradisional yang unik, dan Warung Raminten dengan konsep budaya Jawa.

	Sementara itu, beberapa arena bermain anak-anak yang telah melakukan kegiatan operasional diantaranya adalah Kid's Fun Park Jogja, Sindu Kusuma Edupark, Jogja Bay Adventure Pirates Waterpark, dan Taman Pelangi Monjali. Berbagai usaha/bisnis di atas bisa menjadi kompetitor bagi kawasan wisata Sendangarum. Namun kompetitor tersebut juga bisa dianggap sebagai tantangan dalam rangka berupaya lebih keras menarik konsumen untuk berkunjung.
Analisis SWOT	Kekuatan (<i>Strength</i>) 1. Konsep wisata “<i>all in one</i>” 2. Lokasi mudah dijangkau dengan kendaraan pribadi. 3. Udara bersih, pemandangan alam yang indah dan suasana pedesaan yang tenang 4. Kesuburan tanah dan iklim yang sesuai untuk budidaya buah, sayur, bunga, dan tanaman hias. 5. Luas lahan yang mencukupi untuk pengoptimalan kawasan wisata dengan segala kegiatan bisnis di dalamnya. 6. Seni dan budaya yang masih dilestarikan oleh masyarakat sekitar menjadi pendukung konsep wisata yang ditawarkan. Kelemahan (<i>Weakness</i>) 1. Tidak terjangkau transportasi publik 2. Kesulitan memperoleh tenaga kerja dari kalangan masyarakat sekitar yang memiliki pengalaman untuk mengelola agrowisata tanaman buah. 3. Panen buah-buahan tidak terjadi secara terus menerus. Peluang (<i>Opportunity</i>) 1. Terjadinya perubahan selera masyarakat terhadap akomodasi yang memberi sensasi dan pengalaman menginap yang berbeda dan rumah makan yang memiliki konsep tertentu. 2. Meningkatnya kebiasaan konsumsi makanan sehat termasuk buah dan sayur membuka peluang pasar agrowisata yang lebih luas. 3. Dukungan instansi terkait (misalnya dinas pertanian dan dinas pariwisata) untuk pengembangan kawasan wisata berbasis pertanian ini. 4. Dukungan dari masyarakat sekitar untuk keberlangsungan usaha kawasan wisata.

	5. Belum ada kawasan wisata dengan konsep sejenis di wilayah Sleman Barat. Ancaman (<i>Threat</i>) 1. Produk buah-buahan mudah diperoleh di pasar dengan harga murah. 2. Persaingan dengan usaha/bisnis yang memiliki konsep sejenis di wilayah Yogyakarta. 3. Kunjungan wisatawan biasanya terkonsentrasi pada masa-masa tertentu (masa liburan) Dengan diketahuinya kekuatan dan peluang yang dimiliki serta kelemahan dan ancaman yang dihadapi oleh kawasan wisata buatan di Sendangarum, akan bisa digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk mengambil kebijakan dalam rangka meraih peluang pasar.
--	--

Berdasarkan analisis di atas dapat dilihat bahwa terdapat peluang pasar yang cukup besar bagi kawasan wisata buatan berbasis alam di Sendangarum ini. Selain itu berdasarkan analisis SWOT nampak bahwa kekuatan dan peluang yang dimiliki kawasan wisata Sendangarum lebih dominan dibandingkan kelemahan dan ancamannya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dari aspek pasar dan pemasaran proyek investasi kawasan wisata buatan berbasis alam di Sendangarum layak untuk dijalankan.

Analisis Kelayakan Bisnis: Aspek Teknis

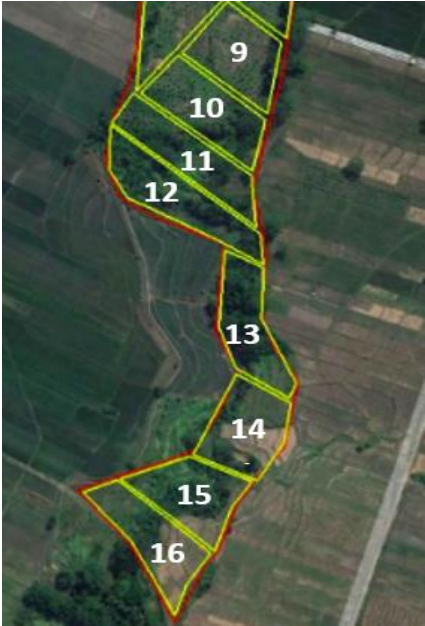
Aspek teknis merupakan aspek yang berkenaan dengan proses pendirian dan pengoperasian proyek. Berdasarkan analisis ini, akan dapat diketahui rancangan awal penaksiran biaya investasi termasuk *startup cost*/pra operasional dari proyek yang akan dilaksanakan. Analisis teknis diperlukan untuk memastikan bahwa gagasan atau ide yang sudah dipilih tersebut layak direalisasikan. Analisis kelayakan dari aspek teknis akan dilihat dari komponen lokasi, teknologi (metode) produksi, kapasitas produksi, dan penggunaan lahan. Berikut disajikan analisis kelayakan bisnis proyek investasi kawasan wisata buatan di Sendangarum dari aspek teknis.

Komponen Aspek Teknis	Uraian Analisis
Penentuan Lokasi	Pemilihan lokasi didasarkan pertimbangan: • Letaknya mudah dijangkau dengan akses jalan yang lebar dan dimungkinkan kendaraan berbadan lebar bisa mencapai lokasi. • Berjarak 18 km dari Stasiun KA Besar Yogyakarta, 24 km dari Terminal Bus Antarkota Giwangan, 28 km dari Bandara Adisutjipto, dan 37 km dari Bandara YIA sehingga sangat terbuka kemungkinan bagi tamu dari luar kota mengunjungi kawasan wisata berbasis alam di Sendangarum. • Telah ada berbagai kegiatan ekonomi yang dilakukan masyarakat di sekitar lokasi yang dapat mendukung kelancaran operasional kegiatan bisnis di kawasan wisata. • Sumber daya ekonomi untuk mendukung kegiatan operasional mudah diperoleh. • Masyarakat di sekitar lokasi mendukung beroperasinya kawasan wisata Sendangarum ini. • Tidak ada kawasan di wilayah Sleman Barat yang mengusung konsep serupa. • Keamanan lingkungan sangat baik.
Pemilihan Teknologi Produksi	<u>Akomodasi Penginapan</u> • Menyediakan 3 jenis penginapan: <i>villa</i>, <i>guesthouse</i>, dan <i>glamping</i> agar lebih banyak segmen pasar yang bisa dilayani. • Merupakan bangunan semi permanen dengan menggunakan material kayu agar efisien dan terkesan menyatu dengan alam. • Fasilitas disesuaikan dengan jenis penginapan. <u>Rumah Makan</u> • Rumah makan berkonsep <i>al fresco</i> atau makan di ruang terbuka. • Mengusung tema tertentu untuk menghadirkan keunikan yang bisa menarik pengunjung. • Bangunan rumah makan merupakan bangunan semi permanen dengan menggunakan material kayu agar efisien dan terkesan menyatu dengan alam.

	<u>Agrowisata Hortikultura</u> • Budidaya tanaman hortikultura menggunakan teknologi produksi yang ramah lingkungan (misalnya dengan pemilihan menggunakan pupuk organik/kompos) • Memilih jenis buah, sayur, bunga, dan tanaman hias dari varietas unggul untuk menjaga kualitas hasil produksi • Menggunakan rekayasa teknologi pertanian untuk membuat tanaman buah bisa panen lebih sering bahkan tidak mengenal musim panen (panen sepanjang tahun) • Memenuhi kebutuhan bahan baku masakan bagi rumah makan dan penginapan di kawasan wisata serta konsumsi masyarakat pengunjung • Mempekerjakan tenaga profesional di bidangnya. <u>Area Pemancingan</u> • Pembuatan kolam menggunakan teknologi produksi yang ramah lingkungan (misalnya menyatu dengan alam) • Memilih jenis ikan yang banyak diminati. • Memenuhi kebutuhan bahan baku masakan bagi rumah makan dan penginapan di kawasan wisata serta konsumsi masyarakat pengunjung. <u>Area Olahraga</u> • Menggunakan kombinasi tanah berumput dan <i>conblok</i> yang relatif murah dan mudah dibongkar pasang. • Memfasilitasi olahraga <i>jogging</i>, bersepeda, dan <i>gym</i> di luar ruangan. <u>Area Bermain Anak-Anak</u> • Konsep bermain <i>out door</i> dan <i>in door</i>. • Mengusung konsep bermain dan belajar. <u>Area Booth UMKM</u> • Menggunakan material kayu untuk bangunan <i>booth</i>. • <i>Booth</i> disewakan kepada pelaku UMKM dengan harga yang sangat terjangkau. <u>Area Aneka Kegiatan</u> • Memanfaatkan open space di kawasan wisata
--	---

	• Bentuk CSR kepada masyarakat Sendangarum dengan menyerahkan pengelolaan aneka kegiatan kepada pemerintah desa Secara umum teknologi yang dipilih pada semua kegiatan produksi di kawasan wisata: • Merekrut tenaga kerja dari kalangan masyarakat sekitar. • Menjalin kemitraan dengan pelaku usaha lain yang bisa mendukung operasional kegiatan di kawasan pariwisata Sendangarum. • Memperhatikan dan menjunjung kearifan lokal dan konsep pembangunan berkelanjutan (<i>sustainable development</i>) pada semua kegiatan produksi yang dilakukan. • Berkomitmen sebagai motor penggerak upaya peningkatan pemberdayaan ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat Sendangarum.
Penentuan Kapasitas Produksi	<u>Akomodasi Penginapan</u> • Terdiri atas 1 bangunan <i>villa</i> dengan 7-8 kamar dan ruang pertemuan, 6 bangunan <i>guest house</i> masing-masing dengan 2-3 kamar, 10 bangunan <i>glamping</i>. <u>Akomodasi Penginapan</u> • Mampu menampung sampai 100 an pengunjung <u>Agrowisata Hortikultura</u> • Membudidayakan tanaman buah yang memiliki masa panen pertama yang relative pendek: ✓ Kelengkeng: sekitar 2-3 tahun dari biji atau 8-12 bulan dengan cangkokan. ✓ Jambu kristal: sekitar 1-2 tahun dari biji atau 7-8 bulan dengan cangkokan. ✓ Jeruk Siam: sekitar 1-2 tahun dengan cangkokan. ✓ Mangga: sekitar 3 tahun dengan cangkokan. ✓ Anggur: sekitar 6 bulan • Kemajuan teknologi pertanian mampu merekayasa agar buah bisa dipanen sepanjang tahun, namun intensitas panen raya untuk masing-masing tanaman buah biasanya adalah: ✓ Kelengkeng: 3 kali per tahun ✓ Jambu kristal: 3 kali per tahun

	✓ Jeruk Siam: 2 kali per tahun ✓ Mangga: 2 kali per tahun ✓ Anggur 2 kali pertahun • Budidaya tanaman buah: ✓ Kelengkeng: di area seluas 6.000 m² sebanyak 175 batang ✓ Jambu Kristal: di area seluas 3.000 m² sebanyak 350 batang ✓ Jeruk Siam: di area seluas 4.000 m² sebanyak 160 batang ✓ Mangga: di area seluas 5.000 m² sebanyak 50 batang ✓ Anggur: di area seluas 1.000 m² sebanyak 50 batang • Budidaya berbagai jenis sayur bergantian tanpa batasan tertentu mengingat usia panen sayuran yang rata-rata pendek. • Budidaya tanaman bunga ✓ Matahari: di area seluas 200 m² sebanyak 400 batang ✓ Kenikir: di area seluas 500 m² sebanyak 1.000 batang ✓ Anggrek: di area seluas 100 m² sebanyak 200 batang ✓ Sedap Malam: di area seluas 500 m² sebanyak 1.250 batang • Pembibitan: 500 – 1.000 bibit/tahun. • Produksi pupuk kompos. • Produksi olahan buah: bekerjasama dengan mitra. • Produksi wisata kuliner: bekerjasama dengan mitra. • Paket edukasi budidaya buah dan pembibitan. <u>Area Pemancingan</u> • Budidaya ikan ✓ Gurame: di area seluas 500 m² sebanyak 250 kg ✓ Nila: di area seluas 500 m² sebanyak 250 kg ✓ Lele: di area seluas 500 m² sebanyak 250 kg ✓ Patin: di area seluas 500 m² sebanyak 250 kg <u>Area Bermain Anak-Anak</u> • Area <i>out door</i> untuk menampung 5-6 wahana permainan dan ruangan <i>in door</i> untuk taman bacaan, museum mini, dan <i>snack corner</i>. <u>Area Aneka Kegiatan</u> • Dilaksanakan secara berkala atau insidental
--	---

Denah	Bagian 1  Bagian 2  <i>Layout</i> Proyek Investasi Bagian 1: Luas lahan kavling 1-8 perkiraan masing-masing 2.500 m² (luas total 20.000 m²). • Kavling 1 untuk <i>villa</i> dan <i>guest house</i>. • Kavling 2 untuk rumah makan. • Kavling 3 untuk area parkir, fasum, dan <i>glamping ground</i>. • Kavling 4 digunakan untuk area kegiatan serta <i>indoor & outdoor play ground</i>. • Kavling 5-6 untuk area pemancingan dan <i>booth</i> UMKM • Kavling 7-8 untuk budidaya sayur, bunga, dan tanaman hias. <i>Layout</i> Proyek Investasi Bagian 2: Luas lahan kavling 9-16 perkiraan masing-masing 2.500 m² (luas total 20.000 m²). • Pada bagian 2 digunakan untuk wisata kebun buah (kelengkeng, jambu kristal, manga, anggur, dan jeruk). • Pada sekeliling lahan terdapat area olahraga (fasilitas <i>jogging track</i> dan wahana sepeda dan skuter listrik). • Terdapat titik <i>spot</i> foto yang tersebar di area lahan bagian 1 dan bagian 2.
-------	--

Berdasarkan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa proyek investasi kawasan wisata buatan di Sendangarum secara teknis layak untuk dijalankan.

Analisis Kelayakan Bisnis: Aspek Legal

Proyek investasi kawasan wisata buatan di Sendangarum menempati tanah kas desa yang tidak bermasalah secara hukum untuk digunakan sebagai lokasi proyek investasi. Lokasi tersebut juga telah sesuai dengan kebijakan tata ruang wilayah dan tidak terdapat konflik kepentingan dengan kegiatan-kegiatan lain terkait dengan pemanfaatan ruang/lahan budidaya. Usaha kawasan wisata buatan ini juga akan dilengkapi dengan izin operasional dari instansi yang berwenang.

Analisis Kelayakan Bisnis: Aspek Finansial

Pengukuran aspek finansial pada proyek investasi kawasan wisata buatan di Sendangarum menggunakan metode *Payback Period* (PP), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Net Present Value* (NPV). Untuk keperluan perhitungan NPV digunakan suku bunga acuan kredit korporasi yang berlaku sejak April 2022 sebesar 8% 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 kawasan wisata.

Berikut disajikan kebutuhan dana keseluruhan untuk proyek Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam di Sendangarum Minggir Sleman.

Tabel 1.
Nilai Investasi Proyek Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam
Sendangarum Minggir Sleman

No.	Jenis Investasi	Nilai Investasi (Rp)
1	Rumah Makan, <i>Villa</i> , <i>Guest House</i> , <i>Glamping</i> , <i>Playground</i> , dan Aneka Kegiatan	6.878.750.000
2	Pemancingan	345.976.000
3	<i>Booth</i> UMKM	100.000.000

4	Agrowisata Hortikultura (Kebun Bunga, Sayur dan Tanaman Hias)	36.000.000
5	Agrowisata (Kebun Buah)	494.165.000
6	Area Olahraga	546.060.000
Jumlah		8.400.951.000

Untuk kebutuhan dana secara terperinci dari masing-masing jenis investasi untuk proyek Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam di Sendangarum Minggir Sleman, disajikan dalam Tabel 2 sampai dengan Tabel 7 berikut.

Tabel 2.
Nilai Investasi Rumah Makan, Villa, Guest House, Glamping, Playground, dan Aneka Kegiatan Proyek Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam Sendangarum Minggir Sleman

No.	Komponen Investasi	Kuantitas	Satuan	Harga/satuan (Rp)	Harga Total(Rp)
1	Bangunan Rumah Makan	500	m ²	2.250.000	1.125.000.000
2	Gazebo Kayu (210x265) cm	10	unit	20.000.000	200.000.000
3	Bangunan Villa	400	m ²	2.750.000	1.100.000.000
4	Bangunan Guest House	600	m ²	2.250.000	1.350.000.000
5	Bangunan Glamping	250	m ²	2.000.000	500.000.000
6	Bangunan Bermain Anak Indoor	200	m ²	2.250.000	450.000.000
7	Area Bermain Anak Outdoor	500	m ²	200.000	100.000.000
8	Area Kegiatan	1.575	m ²	200.000	315.000.000
9	Mushola, Toilet, Pos Satpam	200	m ²	1.500.000	300.000.000
10	Area Parkir	750	m ²	135.000	101.250.000
11	Jalan Lingkungan	1.500	m ²	175.000	262.500.000
12	Penataan lingkungan	3.525	m ²	100.000	352.500.000
13	Furniture Villa	5	paket	20.000.000	100.000.000
14	Furniture Guest House	12	paket	20.000.000	240.000.000
15	Furniture Glamping	10	paket	8.000.000	80.000.000
16	Furniture Rumah Makan	15	paket	3.500.000	52.500.000
17	Wahana Bermain Anak	5	buah	25.000.000	125.000.000
18	Furniture Playground	1	paket	10.000.000	10.000.000
19	Peralatan Memasak	1	paket	10.000.000	10.000.000
20	Peralatan Makan	1	paket	5.000.000	5.000.000
21	Instalasi Listrik dan Peralatan	1	paket	25.000.000	25.000.000
22	Genset 50 KVA	1	paket	75.000.000	75.000.000
Jumlah					6.878.750.000

Tabel 3.
Nilai Investasi Pemancingan Proyek Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam
Sendangarum Minggir Sleman

No.	Komponen Investasi	Kuantitas	Satuan	Harga/satuan (Rp)	Harga Total(Rp)
1	Ruang Kasir dan persewaan alat pancing	60	m ²	2.000.000	120.000.000
2	Kolam Memancing	2.000	m ²	25.000	50.000.000
3	Kolam Pembesaran Ikan	2.000	m ²	25.000	50.000.000
4	Bangunan Pemancingan	200	m ²	500.000	100.000.000
5	Alat Pancing	20	buah	173.800	3.476.000
6	Bibit Ikan 3 Jenis	3	paket	2.500.000	5.000.000
7	Lahan Parkir	1	paket	12.500.000	12.500.000
8	Pompa dan Peralatan lain	1	paket	5.000.000	5.000.000
9	<i>Open Space/Jogging track</i>	500	m ²		
Jumlah					345.976.000

Tabel 4.
Nilai Investasi *Booth* UMKM Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam
Sendangarum Minggir Sleman

No.	Komponen Investasi	Kuantitas	Satuan	Harga/satuan (Rp)	Harga Total (Rp)
1	<i>Booth</i> UMKM (@ 2 x 2,5 m)	10	unit	10.000.000	100.000.000
Jumlah					100.000.000

Tabel 5.
Nilai Investasi Agrowisata Hortikultura (Kebun Bunga, Sayur dan Tanaman Hias)
Proyek Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam Sendangarum Minggir Sleman

No	Komponen Investasi	Kuantitas	Satuan	Harga/satuan (Rp)	Harga Total (Rp)
1	1 Ruang Kantor & Gudang	30	m ²	500.000	15.000.000
2	1 pompa air	1	buah	600.000	600.000
3	Peralatan Pertanian (Cangkul, Semprot dll)	1	paket	3.025.000	3.025.000
4	Bibit Kenikir	40	bungkus	4.000	160.000
5	Bibit Anggrek	300	buah	6.000	1.800.000
6	Bibit Sedap Malam	1000	buah	3.500	3.500.000
7	Bibit Matahari	50	bungkus	5.000	250.000

8	Bibit Sawi (Bok Coi)	150	bungkus	5.000	750.000
9	Bibit Slada	120	bungkus	9.500	1.140.000
10	Bibit Bayam (Cabut)	100	bungkus	20.000	2.000.000
11	Bibit Tomat	75	bungkus	15.000	1.125.000
12	Bibit Kangkung	100	bungkus	14.000	1.400.000
13	Bibit Terong Ungu	75	bungkus	22.000	1.650.000
14	Bibit Cabe Rawit	75	bungkus	21.000	1.575.000
15	Bibit Cabe Merah	75	bungkus	27.000	2.025.000
16	<i>Open Space/Jalan/Jogging track</i>				
Jumlah					36.000.000

Tabel 6.
Nilai Investasi Agrowisata (Kebun Buah) Proyek Kawasan Wisata Buatan
Berbasis Alam Sendangarum Minggir Sleman

No.	Komponen Investasi	Kuantitas	Satuan	Harga/satuan (Rp)	Harga Total (Rp)
1	1 Ruang Kantor	50	m ²	2.000.000	100.000.000
2	1 Ruang Gudang dan Kamar Mandi/Toilet	60	m ²	2.000.000	120.000.000
3	1 Ruang semi terbuka <i>showroom</i> buah	60	m ²	2.000.000	120.000.000
4	Mushola dan <i>Rest Room</i>	50	m ²	2.000.000	100.000.000
5	Bibit Kelengkeng	175	buah	40.000	7.000.000
6	Bibit Jambu Kristal	350	buah	35.000	12.250.000
7	Bibit Jeruk Siam	160	buah	40.000	6.400.000
8	Bibit Mangga	50	buah	40.000	2.000.000
9	Bibit Anggur	50	buah	125.000	6.250.000
10	Bahan Galvalum untuk rambatan anggur	1	paket		15.000.000
11	Peralatan Pertanian (alat semprot, cangkul dll)	1	paket		3.265.000
12	Sarana Produksi lain (pupuk, obat-obatan)	1	paket		2.000.000
13	<i>Open Space</i> (untuk Jalan/Jogging Track)	1	paket		
Jumlah					494.165.000

Tabel 7.
Nilai Investasi Area Olahraga (*Outdoor Gym* dan *Jogging track*)
Projek Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam Sendangarum Minggir Sleman

No.	Komponen Investasi	Kuantitas	Satuan	Harga/satuan (Rp)	Harga Total (Rp)
1	Konblok <i>Jogging Track</i>	2,000	m ²	135.000	270.000.000
2	Konblok <i>Outdoor Gym</i>	400	m ²	135.000	54.000.000
3	Area toilet	30	m ²	2.500.000	75.000.000
4	Motor ATV	4	Buah	14.000.000	56.000.000
5	<i>Scooter</i>	10	Buah	856.000	8.560.000
6	Alat <i>Gym Outdoor</i>	1	Paket	82.500.000	82.500.000
Jumlah					546.060.000

Pendapatan dan biaya operasional projek investasi Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam Sendangarum Minggir Sleman mulai diperhitungkan sejak tahun pertama projek/perusahaan beroperasi. Berikut pada Tabel 8 sampai dengan Tabel 10 disajikan tabel perkiraan pendapatan bersih per unit usaha per tahun pada tahun pertama dan tahun kedua. Setelah itu disusun ilustrasi biaya operasional (*cash out flow*) dan pemasukan (*cash in flow*) serta *total cash flow* perusahaan selama masa investasi 20 tahun.

Tabel 8.
Perkiraan Pendapatan Bersih Per Unit Usaha Per Tahun
pada Tahun Pertama dan Tahun ke-dua

No	Unit Usaha	Pendaptn Kotor (Rp)	Biaya Opersl (Rp)	Pendaptn Bersih/Bln (Rp)	Pendapatan/Th (Rp)
1	Rumah Makan	81.250.000	54.167.854	27.082.146	324,985,750
2	<i>Villa, Guest House & Glamping</i>	91.200.000	48.904.938	42.295.063	507,540,750
3	Mainan Anak	7.000.000	5.525.667	1.474.333	17,692,000
5	Pemancingan	15.000.000	8.334.567	6.665.433	79,985,200
4	<i>Booth UMKM</i>	2.000.000	988.167	1.011.833	12,141,996
6	Agrowisata Hortikultura (Bunga & Sayur)	5.000.000	2.843.000	2.157.000	25,884,000
7	Agrowisata (Kebun Buah)	0	7.283.771	-7.283.771	-87,405,250
8	Fasilitas Olahraga	7.800.000	4.665.250	3.134.750	37,617,000
Jumlah		209,250,000	132.713.213	76.536.787	918.441.446

Tabel 9.
Perkiraan Pendapatan Bersih Per Unit Usaha Per Tahun pada Tahun ke-tiga.

No.	Unit Usaha	Pendaptn Kotor	Biaya Opersl	Pendaptn Bersih/Bl	Pendapatan/Th
1	Rumah Makan	81.250.000	54.167.854	27.082.146	324.985.750
2	<i>Villa, Guest House, dan Glamping</i>	91.200.000	48.904.938	42.295.063	507.540.750
3	Mainan Anak	7.000.000	5.525.667	1.474.333	17.692.000
5	Pemancingan	15.000.000	8.334.567	6.665.433	79.985.200
4	Boot UMKM	2.000.000	988.167	1.011.833	12.141.996
6	Agrowisata Hortikultura (Bunga & Sayur)	5.000.000	2.843.000	2.157.000	25.884.000
7	Agrowisata (Kebun Buah)	9.775.000	7.283.771	2.491.229	29.894.750
8	Fasilitas Olahraga	7.800.000	4.665.250	3.134.750	37.617.000
	Jumlah	219.025.000	132.713.213	86.311.787	1.035.741.446

Catatan:

- Semua perkiraan pendapatan dan biaya dilakukan dengan dasar perhitungan moderat dan memperhatikan harga pasar.
- Perhitungan biaya sudah memperhitungkan biaya sewa tanah @ Rp1.500,00 per m² per tahun, upah tenaga kerja, dan depresiasi.
- Khusus untuk agrowisata buah diasumsikan baru akan mendapatkan penghasilan pada tahun ke 3.
- Perhitungan pendapatan dan biaya diasumsikan mengalami kenaikan sebesar 5% setiap 5 tahun.

Pendapatan area Wisata Buatan Berbasis Alam Sendangarum Minggir Sleman dapat dilihat pada perhitungan berikut. Pada Tabel 10 berikut disajikan ilustrasi biaya operasional (*cash out flow*) dan pemasukan (*cash in flow*) serta *total cash flow* perusahaan selama masa investasi 20 tahun.

Tabel 10.
Perkiraan Nilai *Cash Flow* Proyek Investasi
Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam Sendangarum Minggir Sleman

Tahun Ke	<i>Cash Out Flow</i> (Rp)	<i>Cash In Flow</i> (Rp)	<i>Total Cash Flow</i> (Rp)
0	-8.400.951.000 *	0	-8.400.951.000
1	-1.592.558.554	2.511.000.000	918.441.446
2	-1.592.558.554	2.511.000.000	918.441.446
3	-1.592.558.554	2.628.300.000	1.035.741.446
4	-1.592.558.554	2.628.300.000	1.035.741.446
5	-1.592.558.554	2.628.300.000	1.035.741.446
6	-1.672.186.482	2.759.715.000	1.087.528.518

7	-1.672.186.482	2.759.715.000	1.087.528.518
8	-1.672.186.482	2.759.715.000	1.087.528.518
9	-1.672.186.482	2.759.715.000	1.087.528.518
10	-1.672.186.482	2.759.715.000	1.087.528.518
11	-1.755.795.806	2.897.700.750	1.141.904.944
12	-1.755.795.806	2.897.700.750	1.141.904.944
13	-1.755.795.806	2.897.700.750	1.141.904.944
14	-1.755.795.806	2.897.700.750	1.141.904.944
15	-1.755.795.806	2.897.700.750	1.141.904.944
16	-1.843.585.596	3.042.585.788	1.199.000.191
17	-1.843.585.596	3.042.585.788	1.199.000.191
18	-1.843.585.596	3.042.585.788	1.199.000.191
19	-1.843.585.596	3.042.585.788	1.199.000.191
20	-1.843.585.596	3.042.585.788	1.199.000.191

Catatan:

1. *) : nilai investasi awal berupa dana keluar (COF) maka bertanda negatif.
2. Komponen biaya operasional (*cash out flow*) terdiri atas biaya sewa tanah, gaji karyawan, tenaga keamanan dan kebersihan, telepon dan listrik, biaya promosi, biaya dan pemeliharaan serta biaya penyusutan/depresiasi
3. Komponen pendapatan (*cash in flow*) terdiri atas pendapatan dari penjualan barang dan atau jasa dari semua unit-unit usaha yang ada selama satu tahun.
4. $Total\ cash\ flow_n = cash\ out\ flow_n - cash\ in\ flow_n$.

Berdasarkan data pada tabel di atas, maka perhitungan analisis kelayakan dari aspek finansial dapat disajikan sebagai berikut.

a. **Payback Period (PP)**

Payback Period adalah salah satu alat untuk menilai kelayakan investasi dari sisi keuangan, intinya ingin menilai seberapa cepat dana yang diinvestasikan dalam suatu proyek bisa kembali, semakin cepat kembali akan semakin baik. Kelemahan metode ini belum memperhatikan nilai waktu dari uang (*time value of money*) dan belum memperhatikan aliran kas setelah *payback period* tercapai.

Pada analisis ini digunakan metode *simple payback period* tanpa memperhitungkan suku bunga yang berlaku. Ilustrasi perhitungan *simple payback period* dapat dilihat pada Tabel 11 berikut.

Tabel 11.
Perhitungan *Payback Period* Proyek Investasi Kawasan Wisata Buatan
Berbasis Alam Sendangarum Minggir Sleman

Tahun Ke	<i>Total Cash Flow</i> (Rp)	<i>Cummulative Cash Flow</i> (Rp)
0	-8.400.951.000	-8.400.951.000
1	918.441.446	-7.482.509.554
2	918.441.446	-6.564.068.108
3	1.035.741.446	-5.528.326.662
4	1.035.741.446	-4.492.585.216
5	1.035.741.446	-3.456.843.770
6	1.087.528.518	-2.369.315.252
7	1.087.528.518	-1.281.786.734
8	1.087.528.518	-194.258.216
9	1.087.528.518	893.270.302
10	1.087.528.518	1.980.798.820
11	1.141.904.944	3.122.703.764
12	1.141.904.944	4.264.608.708
13	1.141.904.944	5.406.513.652
14	1.141.904.944	6.548.418.596
15	1.141.904.944	7.690.323.540
16	1.199.000.191	8.889.323.731
17	1.199.000.191	10.088.323.922
18	1.199.000.191	11.287.324.113
19	1.199.000.191	12.486.324.304
20	1.199.000.191	13.685.324.495

Catatan:

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

Berdasarkan tabel di atas, maka penjelasan mengenai *pay back period* proyek investasi ini adalah sebagai berikut.

Tahun terakhir arus kas yang masih belum bisa menutup investasi mula-mula terjadi antara tahun ke 8 dan 9

$$\begin{aligned}
 PP &= 8 \text{ tahun} + \frac{194,258,216}{1,087,528,518} \text{ tahun} \\
 &= 8,17862 \text{ tahun} = 8 \text{ th} + (0,17862 \times 12 \text{ bulan}) + (0,14344 \times 30 \text{ hari}) \\
 &= 8 \text{ tahun 2 bulan 4 hari}
 \end{aligned}$$

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa masa pengembalian investasi proyek pengembangan area wisata buatan di Sendangarum tercapai setelah 8,17862 (8 tahun 2 bulan 4 hari) sejak operasional wisata dimulai. Karena masa kembali modal (*pay back period*) lebih pendek dibanding masa investasi, berarti proyek investasi ini layak (*feasible*) untuk dijalankan.

b. Net Present Value (NPV)

Nilai NPV diperoleh dengan mendiskonto seluruh aliran kas ke nilai sekarang untuk mendapatkan nilai nettonya. Perhitungan NPV dengan bunga 8% dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 12.
Perhitungan $NPV_{8\%}$ Proyek Investasi
Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam Sendangarum Minggir

Tahun Ke	Total Cash Flow (Rp)	Discount Factor 8%	$NPV_{8\%}$ (Rp)
0	-8.400.951.000	1,0000	-8.400.951.000
1	918.441.446	0,9259	850.408.746
2	918.441.446	0,8573	787.415.506
3	1.035.741.446	0,7938	822.204.953
4	1.035.741.446	0,7350	761.300.883
5	1.035.741.446	0,6806	704.908.225
6	1.087.528.518	0,6302	685.327.440
7	1.087.528.518	0,5835	634.562.445
8	1.087.528.518	0,5403	587.557.819
9	1.087.528.518	0,5002	544.035.018
10	1.087.528.518	0,4632	503.736.128
11	1.141.904.944	0,4289	489.743.457
12	1.141.904.944	0,3971	453.466.164
13	1.141.904.944	0,3677	419.876.078
14	1.141.904.944	0,3405	388.774.146
15	1.141.904.944	0,3152	359.976.061
16	1.199.000.191	0,2919	349.976.726
17	1.199.000.191	0,2703	324.052.524
18	1.199.000.191	0,2502	300.048.634
19	1.199.000.191	0,2317	277.822.809
20	1.199.000.191	0,2145	257.243.342
			2.101.486.105

Berdasarkan tabel di atas ditemukan nilai NPV adalah sebesar Rp2.101.486.105,00 Angka ini merupakan angka positif (lebih besar dari 0), yang berarti proyek investasi pengembangan kawasan wisata buatan di Sendangarum secara ekonomi layak (*feasible*) untuk dijalankan,

c. Internal Rate of Return

Nilai IRR tidak ditentukan secara langsung melainkan harus dengan cara mencoba-coba sampai mendapatkan nilai NPV = 0, Adapun perhitungan nilai IRR dapat dilihat pada tabel 12 dan 13.

Perhitungan NPV dengan suku bunga (DF) sebesar 8% sebagaimana tabel 12, diperoleh NPV = Rp2.101.486.105,00, sedangkan perhitungan NPV dengan suku bunga (DF) sebesar 12% dapat dilihat pada Tabel 13 berikut ini.

Tabel 13.
Perhitungan $NPV_{12\%}$ Proyek Investasi
Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam Sendangarum Minggir

Tahun Ke	Total Cash Flow (Rp)	Discount Factor 12%	$NPV_{12\%}$ (Rp)
0	-8.400.951.000	1,0000	-8.400.951.000
1	918.441.446	0,8929	820.037.005
2	918.441.446	0,7972	732.175.898
3	1.035.741.446	0,7118	737.220.303
4	1.035.741.446	0,6355	658.232.413
5	1.035.741.446	0,5674	587.707.512
6	1.087.528.518	0,5066	550.975.792
7	1.087.528.518	0,4523	491.942.672
8	1.087.528.518	0,4039	439.234.528
9	1.087.528.518	0,3606	392.173.686
10	1.087.528.518	0,3220	350.155.077
11	1.141.904.944	0,2875	328.270.385
12	1.141.904.944	0,2567	293.098.558
13	1.141.904.944	0,2292	261.695.141
14	1.141.904.944	0,2046	233.656.376
15	1.141.904.944	0,1827	208.621.764
16	1.199.000.191	0,1631	195.582.904
17	1.199.000.191	0,1456	174.627.593
18	1.199.000.191	0,1300	155.917.493
19	1.199.000.191	0,1161	139.212.048
20	1.199.000.191	0,1037	124.296.471
			-526.117.382

Berdasarkan kedua perhitungan NPV dengan suku bunga 8% dan 12% di atas, maka besarnya IRR adalah:

$$\begin{aligned}
 \text{IRR} &= 8\% + \frac{2,101,486,105}{\{(2,101,486,105 - (-526,117,382))\}} \times (12\% - 8\%) \\
 &= 8\% + (0,79977 \times 4\%) \\
 &= 8\% + 3,199\% \\
 &= 11,20\%
 \end{aligned}$$

Dari hasil perhitungan IRR diperoleh dengan baik dengan metode interpolasi 11,20% dan perhitungan menggunakan fungsi *excel* diperoleh 11,04%, Hasil perhitungan kedua metode tersebut jika dibulatkan diperoleh IRR sebesar 11% dan nilai ini masih lebih besar dari suku bunga acuan pinjaman kredit korporasi saat ini sebesar 8%, Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa proyek investasi kawasan wisata buatan di Sendangarum Minggir secara ekonomi layak (*feasible*) untuk dijalankan.

Berdasarkan perhitungan ketiga determinan PP, NPV, dan IRR, maka dapat disimpulkan bahwa proyek investasi kawasan wisata buatan di Sendangarum Minggir dari aspek finansial layak untuk direalisasikan.

Analisis Dampak Sosial Proyek Investasi Kawasan Wisata Buatan Berbasis Alam di Sendangarum Minggir

Sebuah proyek investasi mestinya tidak semata-mata dikaitkan dengan keuntungan finansial yang akan diperoleh atas proyek tersebut namun perlu diperhitungkan pula dengan munculnya dampak (eksternalitas) positif dan negatif yang akan dihadapi oleh masyarakat luas. Demikian pula proyek investasi kawasan wisata buatan di Sendangarum ini. Berdasarkan studi literatur dan diskusi bersama narasumber, berikut adalah ringkasan dampak positif dan negatif dari keberadaan proyek investasi kawasan wisata buatan di Sendangarum Minggir.

Eksternalitas Positif	Eksternalitas negatif
1. Masyarakat sekitar bisa berperan sebagai mitra pada berbagai kegiatan produksi di kawasan wisata. 2. Peningkatan kegiatan ekonomi masyarakat sekitar. 3. Terbukanya berbagai peluang usaha bagi masyarakat sekitar. 4. Peningkatan pendapatan masyarakat sekitar.	1. Kemungkinan timbulnya kerawanan sosial.

Semakin banyak sebuah proyek investasi mampu menghasilkan eksternalitas positif dan menekan eksternalitas negatifnya, maka akan semakin berharga proyek tersebut 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 alam di wilayah Kalurahan Sendangarum, Kapanewon Minggir.

Kesimpulan

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

1. Wilayah Kapanewonan Minggir 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 Sendangarum Kapanewonan Minggir adalah area di Dusun Toglengan dan Dayakan III.
3. Proyek investasi yang bisa dikembangkan di Dusun Toglengan dan Dayakan III adalah kawasan wisata buatan berbasis alam yang di dalamnya menyediakan berbagai usaha jasa pariwisata yaitu penginapan, rumah makan, area bermain anak-anak, area *display* produk UMKM, agrowisata hortikultura, area budidaya dan pemancingan ikan, area olahraga, dan area aneka kegiatan.
4. Proyek investasi kawasan wisata buatan berbasis alam secara ekonomi layak (*feasible*) untuk direalisasikan.

Rekomendasi

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

1. Potensi investasi Kapanewonan Minggir 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 kawasan wisata buatan berbasis alam di Kalurahan Sendangayu Kapanewonan Minggir 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 terutama area agrowisata masih belum bisa mencapai maksimal mengingat beberapa jenis buah-buahan belum produktif di tahun-tahun awal investasi dan karena bisnis sektor pariwisata mengenal masa-masa "*peak dan low session*".
3. Direkomendasikan agar pemerintah daerah Kabupaten Sleman bisa memberikan kemudahan kepada investor, misalnya dalam bentuk mempermudah izin pendirian, pemberian insentif keringanan pajak, atau memberikan subsidi agar sewa area bagi pelaku UMKM bisa lebih murah.

DAFTAR PUSTAKA

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

Sofyan, Iban. 2003. *Studi Kelayakan Bisnis*. Cetakan ke-1. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Sukirno, Sadono. 2007. *Makro Ekonomi Modern*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Sunariyah. 2003. *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. Yogyakarta: (UPP) AMP YKPN.

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

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

<https://www.detik.com/jateng/bisnis/d-5972034/daftar-umk-jateng-2022-lengkap-dengan-perbandingannya-dari-2021>

<https://yogyakarta.kompas.com/read/2022/06/08/074000878/daftar-umk-jogja-2022-kota-yogyakarta-paling-tinggi>

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

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

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

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

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

<https://gajimu.com/>

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

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

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

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

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

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

Lampiran 1

Perkiraan Pendapatan Bersih Per Unit Usaha Per Tahun Selama Umur Proyek (20 Tahun)

Th\ Sek tor	Rumah Makan	Resort	Mainan Anak	Umkm	Pemancingan	Kb Bunga & Sayur	Kebun Buah	Olahraga	Jumlah (Rp)
1	324.985.750	507.540.750	17.692.000	12.141.996	79.985.200	25.884.000	-87.405.250	37.617.000	918.441.446
2	324.985.750	507.540.750	17.692.000	12.141.996	79.985.200	25.884.000	-87.405.250	37.617.000	918.441.446
3	324.985.750	507.540.750	17.692.000	12.141.996	79.985.200	25.884.000	29.894.750	37.617.000	1.035.741.446
4	324.985.750	507.540.750	17.692.000	12.141.996	79.985.200	25.884.000	29.894.750	37.617.000	1.035.741.446
5	324.985.750	507.540.750	17.692.000	12.141.996	79.985.200	25.884.000	29.894.750	37.617.000	1.035.741.446
6	341.235.038	532.917.788	18.576.600	12.749.096	83.984.460	27.178.200	31.389.488	39.497.850	1.087.528.518
7	341.235.038	532.917.788	18.576.600	12.749.096	83.984.460	27.178.200	31.389.488	39.497.850	1.087.528.518
8	341.235.038	532.917.788	18.576.600	12.749.096	83.984.460	27.178.200	31.389.488	39.497.850	1.087.528.518
9	341.235.038	532.917.788	18.576.600	12.749.096	83.984.460	27.178.200	31.389.488	39.497.850	1.087.528.518
10	341.235.038	532.917.788	18.576.600	12.749.096	83.984.460	27.178.200	31.389.488	39.497.850	1.087.528.518
11	358.296.789	559.563.677	19.505.430	13.386.551	88.183.683	28.537.110	32.958.962	41.472.743	1.141.904.944
12	358.296.789	559.563.677	19.505.430	13.386.551	88.183.683	28.537.110	32.958.962	41.472.743	1.141.904.944
13	358.296.789	559.563.677	19.505.430	13.386.551	88.183.683	28.537.110	32.958.962	41.472.743	1.141.904.944
14	358.296.789	559.563.677	19.505.430	13.386.551	88.183.683	28.537.110	32.958.962	41.472.743	1.141.904.944
15	358.296.789	559.563.677	19.505.430	13.386.551	88.183.683	28.537.110	32.958.962	41.472.743	1.141.904.944
16	376.211.629	587.541.861	20.480.702	14.055.878	92.592.867	29.963.966	34.606.910	43.546.380	1.199.000.191
17	376.211.629	587.541.861	20.480.702	14.055.878	92.592.867	29.963.966	34.606.910	43.546.380	1.199.000.191
18	376.211.629	587.541.861	20.480.702	14.055.878	92.592.867	29.963.966	34.606.910	43.546.380	1.199.000.191
19	376.211.629	587.541.861	20.480.702	14.055.878	92.592.867	29.963.966	34.606.910	43.546.380	1.199.000.191
20	376.211.629	587.541.861	20.480.702	14.055.878	92.592.867	29.963.966	34.606.910	43.546.380	1.199.000.191

Lampiran 2

Perkiraan Pendapatan Operasional Per Unit Usaha Per Tahun Selama Umur Proyek (20 Tahun)

Th\ Sek tor	Rumah Makan	Resort	Mainan Anak	UMKM	Pemancingan	Kb Bunga & Sayur	Kebun Buah	Olahraga	Jumlah (Rp)
1	975.000.000	1.094.400.000	84.000.000	24.000.000	180.000.000	60.000.000	0	93.600.000	2.511.000.000
2	975.000.000	1.094.400.000	84.000.000	24.000.000	180.000.000	60.000.000	0	93.600.000	2.511.000.000
3	975.000.000	1.094.400.000	84.000.000	24.000.000	180.000.000	60.000.000	117.300.000	93.600.000	2.628.300.000
4	975.000.000	1.094.400.000	84.000.000	24.000.000	180.000.000	60.000.000	117.300.000	93.600.000	2.628.300.000
5	975.000.000	1.094.400.000	84.000.000	24.000.000	180.000.000	60.000.000	117.300.000	93.600.000	2.628.300.000
6	1.023.750.000	1.149.120.000	88.200.000	25.200.000	189.000.000	63.000.000	123.165.000	98.280.000	2.759.715.000
7	1.023.750.000	1.149.120.000	88.200.000	25.200.000	189.000.000	63.000.000	123.165.000	98.280.000	2.759.715.000
8	1.023.750.000	1.149.120.000	88.200.000	25.200.000	189.000.000	63.000.000	123.165.000	98.280.000	2.759.715.000
9	1.023.750.000	1.149.120.000	88.200.000	25.200.000	189.000.000	63.000.000	123.165.000	98.280.000	2.759.715.000
10	1.023.750.000	1.149.120.000	88.200.000	25.200.000	189.000.000	63.000.000	123.165.000	98.280.000	2.759.715.000
11	1.074.937.500	1.206.576.000	92.610.000	26.460.000	198.450.000	66.150.000	129.323.250	103.194.000	2.897.700.750
12	1.074.937.500	1.206.576.000	92.610.000	26.460.000	198.450.000	66.150.000	129.323.250	103.194.000	2.897.700.750
13	1.074.937.500	1.206.576.000	92.610.000	26.460.000	198.450.000	66.150.000	129.323.250	103.194.000	2.897.700.750
14	1.074.937.500	1.206.576.000	92.610.000	26.460.000	198.450.000	66.150.000	129.323.250	103.194.000	2.897.700.750
15	1.074.937.500	1.206.576.000	92.610.000	26.460.000	198.450.000	66.150.000	129.323.250	103.194.000	2.897.700.750
16	1.128.684.375	1.266.904.800	97.240.500	27.783.000	208.372.500	69.457.500	135.789.413	108.353.700	3.042.585.788
17	1.128.684.375	1.266.904.800	97.240.500	27.783.000	208.372.500	69.457.500	135.789.413	108.353.700	3.042.585.788
18	1.128.684.375	1.266.904.800	97.240.500	27.783.000	208.372.500	69.457.500	135.789.413	108.353.700	3.042.585.788
19	1.128.684.375	1.266.904.800	97.240.500	27.783.000	208.372.500	69.457.500	135.789.413	108.353.700	3.042.585.788
20	1.128.684.375	1.266.904.800	97.240.500	27.783.000	208.372.500	69.457.500	135.789.413	108.353.700	3.042.585.788

Lampiran 3

Perkiraan Biaya Operasional Per Unit Usaha Per Tahun Selama Umur Proyek (20 Tahun)

Th\ Sek tor	Rumah Makan	Resort	Mainan Anak	UMKM	Pemancingan	Kb Bunga & Sayur	Kebun Buah	Olahraga	Jumlah (Rp)
1	650.014.250	586.859.250	66.308.000	11.858.004	100.014.800	34.116.000	87.405.250	55.983.000	1.592.558.554
2	650.014.250	586.859.250	66.308.000	11.858.004	100.014.800	34.116.000	87.405.250	55.983.000	1.592.558.554
3	650.014.250	586.859.250	66.308.000	11.858.004	100.014.800	34.116.000	87.405.250	55.983.000	1.592.558.554
4	650.014.250	586.859.250	66.308.000	11.858.004	100.014.800	34.116.000	87.405.250	55.983.000	1.592.558.554
5	650.014.250	586.859.250	66.308.000	11.858.004	100.014.800	34.116.000	87.405.250	55.983.000	1.592.558.554
6	682.514.963	616.202.213	69.623.400	12.450.904	105.015.540	35.821.800	91.775.513	58.782.150	1.672.186.482
7	682.514.963	616.202.213	69.623.400	12.450.904	105.015.540	35.821.800	91.775.513	58.782.150	1.672.186.482
8	682.514.963	616.202.213	69.623.400	12.450.904	105.015.540	35.821.800	91.775.513	58.782.150	1.672.186.482
9	682.514.963	616.202.213	69.623.400	12.450.904	105.015.540	35.821.800	91.775.513	58.782.150	1.672.186.482
10	682.514.963	616.202.213	69.623.400	12.450.904	105.015.540	35.821.800	91.775.513	58.782.150	1.672.186.482
11	716.640.711	647.012.323	73.104.570	13.073.449	110.266.317	37.612.890	96.364.288	61.721.258	1.755.795.806
12	716.640.711	647.012.323	73.104.570	13.073.449	110.266.317	37.612.890	96.364.288	61.721.258	1.755.795.806
13	716.640.711	647.012.323	73.104.570	13.073.449	110.266.317	37.612.890	96.364.288	61.721.258	1.755.795.806
14	716.640.711	647.012.323	73.104.570	13.073.449	110.266.317	37.612.890	96.364.288	61.721.258	1.755.795.806
15	716.640.711	647.012.323	73.104.570	13.073.449	110.266.317	37.612.890	96.364.288	61.721.258	1.755.795.806
16	752.472.746	679.362.939	76.759.799	13.727.122	115.779.633	39.493.535	101.182.503	64.807.320	1.843.585.596
17	752.472.746	679.362.939	76.759.799	13.727.122	115.779.633	39.493.535	101.182.503	64.807.320	1.843.585.596
18	752.472.746	679.362.939	76.759.799	13.727.122	115.779.633	39.493.535	101.182.503	64.807.320	1.843.585.596
19	752.472.746	679.362.939	76.759.799	13.727.122	115.779.633	39.493.535	101.182.503	64.807.320	1.843.585.596
20	752.472.746	679.362.939	76.759.799	13.727.122	115.779.633	39.493.535	101.182.503	64.807.320	1.843.585.596

Catatan:

- Semua perkiraan pendapatan dan biaya dilakukan dengan dasar perhitungan moderat dan memperhatikan harga pasar.
- Perhitungan biaya sudah memperhitungkan biaya sewa tanah @ Rp1.500,00 per m² / tahun, upah tenaga kerja, dan depresiasi.
- Khusus untuk agrowisata buah diasumsikan baru akan mendapatkan penghasilan pada tahun ke 3.
- Perhitungan pendapatan dan biaya diasumsikan mengalami kenaikan sebesar 5% setiap 5 tahun.

