



LAPORAN

KAJIAN PROJEK INVESTASI AGROWISATA KEBUN BUAH NGANDONG DI KALURAHAN GIRIKERTO KAPANEWON TURI KABUPATEN SLEMAN

JUNI 2025



Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu
Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Sleman
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Yogyakarta
2025



KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT, Tuhan yang Maha Esa atas terselesaikannya laporan kegiatan “Kajian Proyek Investasi Agrowisata Kebun Buah Ngandong di Kalurahan Girikerto Turi Sleman Tahun 2025” ini. Kegiatan ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan proyek investasi agrowisata buah di Kalurahan Girikerto. Dalam laporan ini dipaparkan hasil analisis kelayakan ekonomi 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 Triana Wahyuningsih, S.Si, M.T., Plt 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. Sutirman, M.Pd., Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Yogyakarta atas ijin yang diberikan untuk menyelesaikan kegiatan ini.
3. Bapak H. Sudibya, S. Pd. Lurah Girikerto Kapanewon Turi 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 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 semua pihak yang berkepentingan.

Sleman, Juni 2025

Tim Pelaksana Kegiatan

Dr. Daru Wahyuni, M.Si.

Dr. Mustofa, M.Sc.

Supriyanto, M.M.

Nita Kusumawardani, M.Si.

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

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
PENDAHULUAN	1
Latar Belakang Kajian	1
Tujuan dan Manfaat Kajian	7
Tujuan dilakukannya Kajian.....	7
Manfaat dilakukannya Kajian	8
Profil Wilayah Kabupaten Sleman	8
Aspek Geografi.....	8
Aspek Demografi	10
Karakteristik Wilayah Kabupaten Sleman.....	11
Aspek Sumber Daya Alam	11
Aspek Pusat-Pusat Pertumbuhan	12
Aspek Jalur Lalu Lintas Antardaerah	12
Nilai Investasi Kota/Kabupaten di DIY	14
LANDASAN TEORI	16
Konsep Investasi	16
Teori Investasi	17
Jenis-Jenis Investasi: PMDN dan PMA	18
Analisis Kelayakan Bisnis.....	19
Aspek Analisis Kelayakan Bisnis	20
Aspek Pasar	20
Aspek Teknis.....	21
Aspek Legalitas	22
Aspek Lingkungan	23
Aspek Finansial.....	23
Analisis SWOT	27
RANCANGAN PROJEK INVESTASI	29
Profil Kapanewon Turi.....	29
Profil Kalurahan Girikerto	30
Profil Proyek Investasi di Kapanewon Turi.....	33
Profil Agrowisata Kebun Buah	34
Profil Unit Bisnis Kebun Buah	35
Profil Unit Bisnis Wisata Petik Buah.....	38
Profil Unit Bisnis Wisata Edukasi	40
Profil Unit Bisnis Wisata Kuliner	42

Profil Unit Bisnis Kedai Cendera Mata.....	46
Profil Unit Bisnis Gardu Pandang.....	48
Profil Unit Bisnis Area Perkemahan	49
Profil Unit Bisnis <i>Out Bound</i>	51
Rancangan Proyek Investasi Agrowisata Kebun Buah Ngandong	53
ANALISIS KELAYAKAN BISNIS DAN DAMPAK SOSIAL	
PROJEK INVESTASI	68
Analisis Kelayakan Bisnis Proyek Investasi Agrowisata Kebun Buah Ngandong	69
Aspek Pasar	70
Aspek Teknis.....	73
Aspek Legal	78
Aspek Finansial.....	79
Dampak Sosial Proyek Investasi Agrowisata Kebun Buah Ngandong	102
KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	104
Kesimpulan	104
Rekomendasi	105
DAFTAR PUSTAKA	106

Pendahuluan

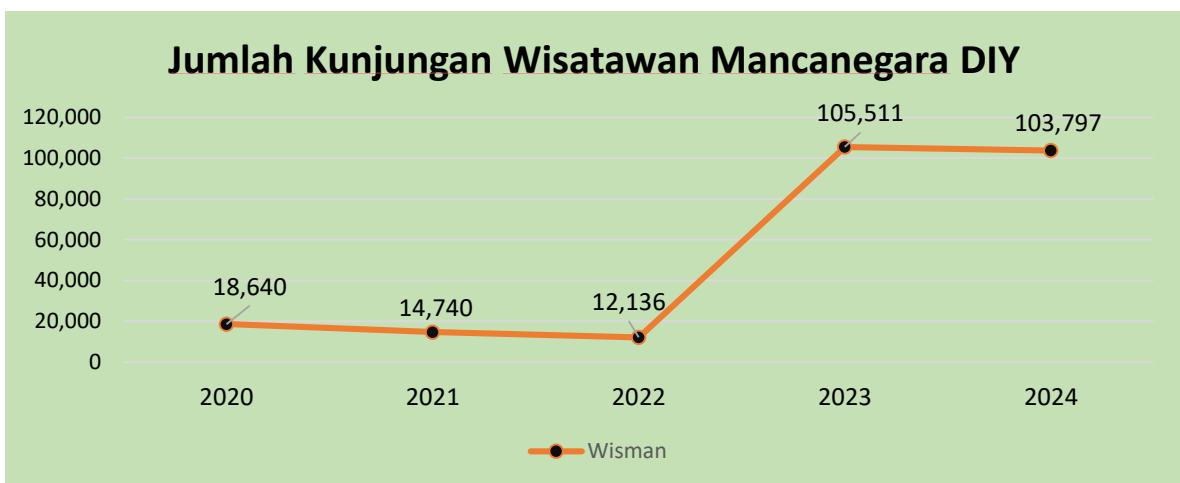
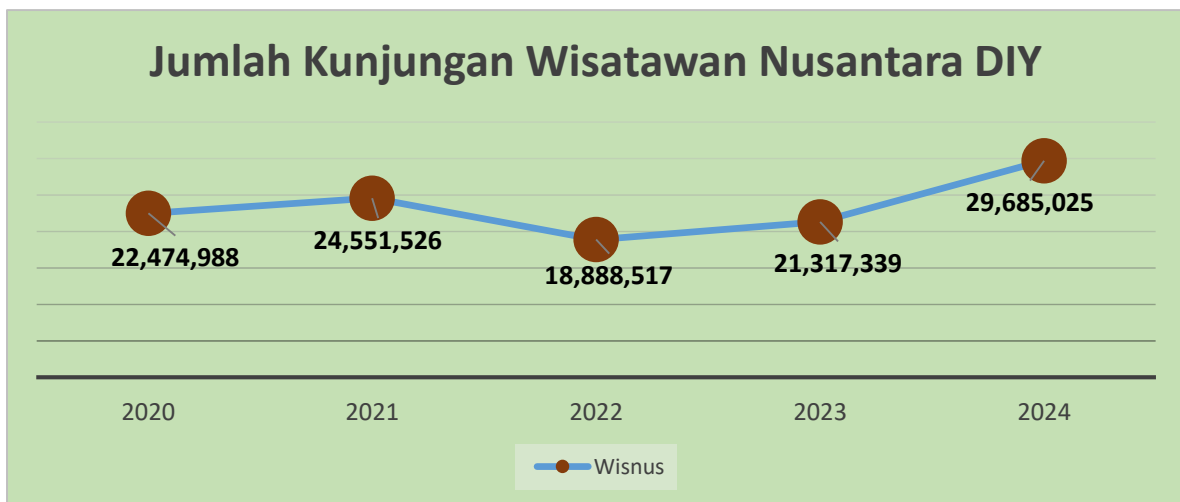
Latar Belakang Kajian

Sektor pariwisata sebagai salah satu motor penggerak pertumbuhan ekonomi nasional, memiliki potensi besar untuk penciptaan lapangan kerja, peningkatan kesejahteraan masyarakat, dan penguatan daya saing Indonesia di kancah global. Pascapandemi COVID-19, geliat aktivitas wisatawan nusantara (wisnu) dan manca negara (wisman) sudah semakin tampak. Antara Januari hingga November 2024, jumlah kedatangan wisatawan mancanegara di Indonesia mencapai 12.658.048 orang, yang merupakan rekor tertinggi dalam lima tahun terakhir. Jumlah ini meningkat sebesar 20,17 persen dibandingkan tahun 2023. Perjalanan wisatawan nusantara di dalam negeri pada 2024 juga meningkat, dari sekitar 838,7 juta perjalanan wisata pada tahun 2023 menjadi sekitar 1,02 miliar atau meningkat sebesar 21,61 persen (BPS, 2025). Peningkatan jumlah kunjungan wisatawan, baik nusantara maupun mancanegara ini memberikan dampak positif terhadap perekonomian nasional. Sektor pariwisata pada tahun 2024 tercatat menyumbang devisa sebesar USD16,7 miliar, tumbuh 19,3 persen dibandingkan 2023, selain kontribusi sektor pariwisata terhadap produk domestik bruto (PDB) nasional yang diestimasikan mencapai 4,01-4,5 persen (BPS, 2025).

Berbagai langkah konkret telah dilakukan pemerintah untuk merealisasikan potensi besar sektor pariwisata, dengan menginisiasi berbagai program unggulan seperti pengembangan destinasi wisata super prioritas, peningkatan kualitas SDM pariwisata, serta kemudahan investasi di sektor pariwisata. Investasi sektor pariwisata Indonesia pada tahun 2024 menunjukkan kinerja yang positif. Realisasi investasi mencapai Rp35,43 triliun, terdiri atas Penanaman Modal Asing (PMA) dan

Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN). Secara akumulatif, pada tahun 2024, sektor pariwisata Indonesia mampu menyerap tenaga kerja pariwisata sebesar 25,01 juta orang atau tumbuh 2,5% dibandingkan tahun sebelumnya (BPS, 2025).

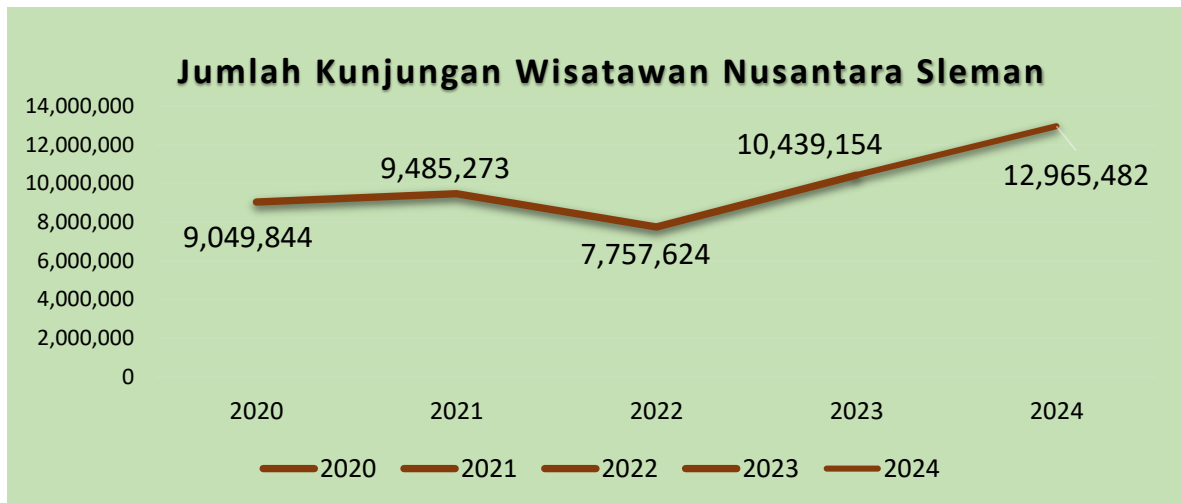
Di tingkat Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), pada rentang tahun 2020 – 2024, kunjungan wisnu dan wisman ke Yogyakarta mencatatkan angka yang cukup tinggi dan terus mengalami kenaikan, seperti nampak pada grafik berikut.



Sumber: BPS (diolah)

Tentu saja “prestasi” ini perlu dipertahankan dengan upaya secara terus menerus dalam peningkatan kapasitas pelayanan wisatawan dan manajemen sarana pendukung lainnya seperti kemudahan aksesabilitas menuju destinasi wisata.

Potret sektor pariwisata di DIY ini, merupakan pula gambaran sektor pariwisata di Kabupaten Sleman. Selain sebagai mendorong pertumbuhan ekonomi Sleman secara keseluruhan, pada tahun 2024 sektor pariwisata merupakan kontributor terbesar pendapatan asli daerah (PAD) Kabupaten Sleman. Hingga akhir September 2024, sektor ini menyumbang Rp283,53 miliar atau sekitar 34,74 persen dari total PAD Sleman. Dari sisi kunjungan wisata, pada periode 2020 – 2024 jumlah wisatawan nusantara juga terus meningkat seperti nampak pada grafik berikut.



Sumber: BPS (diolah)

Sementara itu, selama tahun 2025 ini, Dinas Pariwisata Kabupaten Sleman mencatat kunjungan wisatawan ke sejumlah destinasi wisata di Bumi Sembada sampai dengan 31 Mei 2025 mencapai 3.510.750 orang yang didominasi oleh kunjungan wisatawan nusantara sebanyak 97,82 persen atau setara dengan 3.434.215 kunjungan (<https://jogjapolitan.harianjogja.com/>). Tiga besar destinasi pariwisata Sleman

pilihan wisatawan adalah wisata sejarah budaya *Candi Prambanan*, wisata alam *Kaliurang* dan wisata buatan *Ibarbo Park*.

Geliat sektor pariwisata pascapandemi diyakini dapat membantu mengangkat sektor lainnya seperti sektor pertanian/perkebunan, sektor jasa, dan sektor UMKM. Demikian pula di Kabupaten Sleman. Kolaborasi antarpelaku pariwisata dan sektor lainnya dengan menggali potensi yang ada dan kemudian 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 sangat 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, wisata budaya seperti pentas *Sendratari Ramayana*, dan wisata petualangan seperti *Lava Tour Merapi*. Selain destinasi wisata alam, di Kabupaten Sleman telah pula berkembang wisata buatan antara lain *Jogja Bay Water Park* di Kapanewon Depok, *The Last World Castle* di Kapanewon Cangkringan, dan Sindu Kusuma *Edupark* di Kapanewon 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.



Merapi Lava Tour

Sumber: <https://infoekonomi.id/2025/04/mencari-sensasi-di-lava-tour-merapi>



Sendratari Ramayana

Sumber: <https://widyalokawisata.com/sendratari-ramayana/>



Sumber: https://www.instagram.com/desa_wisata_kelor_jogja/?hl=id

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 ini mengacu pada tren baru di mana wisatawan mencari pengalaman yang lebih personal, disesuaikan dengan minat khusus, berfokus pada kekayaan budaya lokal, dan memilih destinasi atau aktivitas yang lebih kecil dan intim dengan dampak lingkungan yang lebih rendah. Selain konsep destinasi wisata di Kabupaten Sleman seperti yang telah tersebut di atas, konsep wisata berbasis pertanian/perkebunan (agrowisata) diyakini akan mampu mengakomodasi perubahan orientasi daya tarik wisata ini. Dengan demikian peluang investasi di sub sektor agrowisata menjadi terbuka luas di era pascapandemi. Salah satu area di Kabupaten Sleman yang sesuai untuk dikembangkan konsep agrowisata, berlokasi di Kalurahan Girikerto Kapanewon Turi Kabupaten Sleman.

Lokasi di Kalurahan Girikerto ini, tepatnya terletak di Padukuhan Ngandong, sesuai untuk dikembangkan sebagai area agrowisata kebun buah. Saat ini area dengan luas sekitar 40.000 m² tersebut telah mulai digunakan sebagai area budidaya buah durian dan alpukat, namun pengelolaannya belum dilakukan secara maksimal. Meskipun untuk saat ini, akses menuju lokasi tersebut masih cukup sulit karena kondisi jalan yang belum mendukung, tetapi adanya faktor pendukung lain seperti pemandangan alam di kaki Gunung Merapi yang indah, udara bersih yang segar, hawa yang sejuk, dan dekat dengan beberapa destinasi wisata lainnya, menjadikan area ini patut dikaji lebih dalam untuk dikembangkan sebagai area agrowisata dengan pengelolaan yang profesional. Berbagai faktor pendukung ini diharapkan dapat menjadi daya tarik bagi pengunjung area agrowisata buah ini. Dengan demikian, mengingat perlunya pengembangan area wisata di Kelurahan Girikerto ini, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Sleman bekerja sama dengan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Yogyakarta, merasa perlu untuk melakukan kegiatan kajian ekonomi pengembangan area agrowisata kebun buah yang berlokasi di Padukuhan Ngandong, Kalurahan Girikerto, Kapanewon Turi, Kabupaten Sleman.

Tujuan dan Manfaat Kajian

Tujuan Kajian

Tujuan kajian ekonomi pengembangan Area Agrowisata Buah di Kalurahan Girikerto, Kapanewon Turi, Kabupaten Sleman adalah:

- a. Mengetahui potensi usaha di sektor pariwisata khususnya agrowisata dan sektor pendukungnya yaitu sektor perdagangan barang dan jasa terutama yang diproduksi oleh pelaku UMKM di Kabupaten Sleman.

- b. Menghasilkan analisis ekonomi pengembangan area agrowisata kebun buah di Padukuhan Ngandong, Kalurahan Girikerto, Kapanewon Turi, Kabupaten Sleman.

Manfaat Kajian

Manfaat kajian ekonomi pengembangan area agrowisata buah di Padukuhan Ngandong Kalurahan Girikerto adalah:

- a. Bagi calon investor/penyandang dana
Hasil kajian dapat menjadi bahan pertimbangan untuk membuat keputusan dalam rangka menanamkan modal pada proyek pengembangan area agrowisata ini.
- b. Bagi Pemerintah daerah
Hasil kajian dapat menjadi bahan pertimbangan untuk mengambil berbagai kebijakan yang berkaitan dengan pengembangan area agrowisata ini.
- c. Bagi masyarakat sekitar
Hasil kajian dapat menjadi bahan acuan untuk menyelaraskan kegiatan ekonomi yang bisa dilakukan seiring dengan pengembangan area agrowisata 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 kapanewon, 86 kalurahan, dan 1.212 padukuhan. Ketujuh belas kapanewon tersebut adalah Kapanewon 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. 2025)

Dari aspek topografi, ketinggian wilayah Kabupaten Sleman berkisar antara < 100 sd > 1.000 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 Kapanewon Prambanan dan sebagian di Kapanewon Gamping), semakin ke utara relatif miring, dan di bagian utara sekitar lereng Merapi relatif terjal dengan kekayaan alam kurang lebih 100 buah sumber mata air. Hampir setengah dari luas wilayah Kabupaten Sleman merupakan tanah pertanian yang subur dengan

didukung irigasi teknis di bagian barat dan bagian selatan (<http://www.bpkp.go.id/diy>).

Berdasarkan aspek geografis seperti gambaran di atas, menjadikan wilayah Kabupaten Sleman sesuai untuk dikembangkannya proyek investasi di semua bidang produksi baik bidang produksi ekstraktif, pertanian, industri manufaktur, perdagangan, dan jasa. Sektor usaha yang bisa dikembangkan antara lain penambangan pasir Gunung Merapi, pertanian dan perkebunan, industri pengolahan, aneka kerajinan, perdagangan besar dan kecil, jasa 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 2024 sebesar 1.125.571 jiwa, terdiri atas 557.436 laki-laki dan 568.135 perempuan. Dengan luas wilayah 574,82 km², maka kepadatan penduduk Kabupaten Sleman mencapai 1.958,1 jiwa per km². Beberapa kapanewon yang relatif padat penduduknya adalah Depok dengan 357,56 jiwa per km², Mlati dengan 336,91 jiwa per km² dan Gamping dengan 333,02 jiwa per km². Sementara itu Kapanewon Turi memiliki kepadatan penduduk 89,89 jiwa per km² (BPS, 2025)

Sebesar 70,25% 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 Rp2.466.514,86 untuk tahun 2025 (<https://jogjaproprov.go.id/>) yang lebih rendah dibanding UMK Kota Yogyakarta dan banyak kota dan kabupaten di Jawa Tengah (<https://jatengprov.go.id/>) tentu akan menjadi daya tarik tersendiri bagi para investor untuk menanamkan modal di Kabupaten Sleman.

Karakteristik Wilayah Kabupaten Sleman

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

Aspek Sumber Daya Alam

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

- a. Kawasan Lereng Gunung Merapi, dimulai dari jalan yang menghubungkan kota Tempel, Turi, Pakem, dan Cangkringan (*ringbelt*) sampai dengan puncak Gunung Merapi. Wilayah ini merupakan sumber daya air dan ekowisata yang berorientasi pada kegiatan Gunung Merapi dan ekosistemnya.
- b. Kawasan Timur yang meliputi Kapanewon 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 Kapanewon 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 Kapanewon Depok, Gamping serta sebagian wilayah Kapanewon Ngaglik dan Mlati, berperan sebagai wilayah aglomerasi Kota Yogyakarta.

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

Kota Kapanewon Godean, Sleman, dan Ngaglik terletak agak jauh dari Kota Yogyakarta dan berkembang menjadi tujuan/arah kegiatan masyarakat di wilayah kapanewon sekitarnya, sehingga menjadi pusat pertumbuhan dan merupakan wilayah sub urban.

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

Kota Kapanewon 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 Kapanewon Prambanan, Kalasan, Depok, Mlati, dan Gamping. Selain itu, wilayah Kapanewon

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

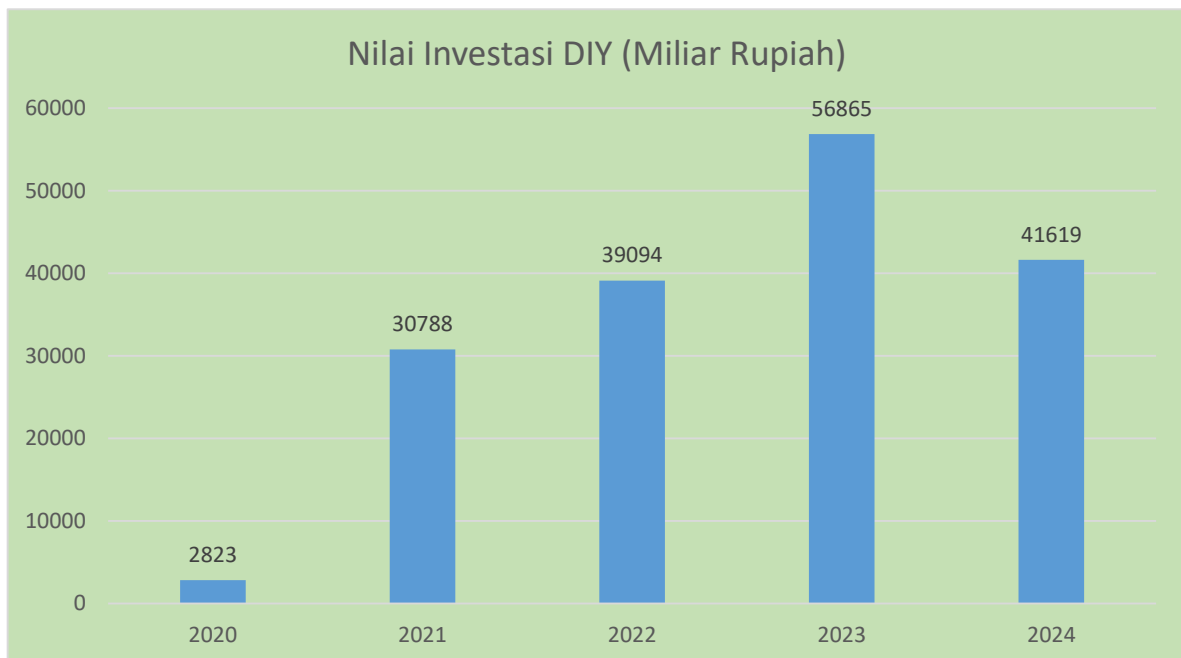
Mendasarkan pada deskripsi tiga karakteristik wilayah Kabupaten Sleman seperti tersebut di atas, menjadikan Kabupaten Sleman sangat layak menjadi wilayah strategis untuk kegiatan investasi di berbagai bidang produksi. Kekayaan alam berupa kesuburan tanah, sumber air yang melimpah, keindahan alam, dan 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 dan peluang bisnis seperti area perbelanjaan (*mall* dan toko), pusat hiburan dan olahraga, bisnis kursus dan bimbingan belajar, bisnis *fotocopy* dan toko alat tulis, warung makan dan *catering*, serta berbagai layanan jasa seperti sewa kamar *kost*, jasa *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, jalan tol dengan beberapa pintu keluar di wilayah Sleman, keberadaan terminal bus antarkota di beberapa tempat strategis di

Sleman, Bandara Adisutjipto, dan relatif dekatnya wilayah Kabupaten Sleman dengan bandara Yogyakarta Internasional Airport (YIA) semakin menguatkan keyakinan bahwa Kabupaten Sleman merupakan salah satu wilayah strategis bagi investor untuk menanamkan modal dalam rangka menjalankan bisnis yang menguntungkan pada berbagai sektor produksi.

Nilai Investasi 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.

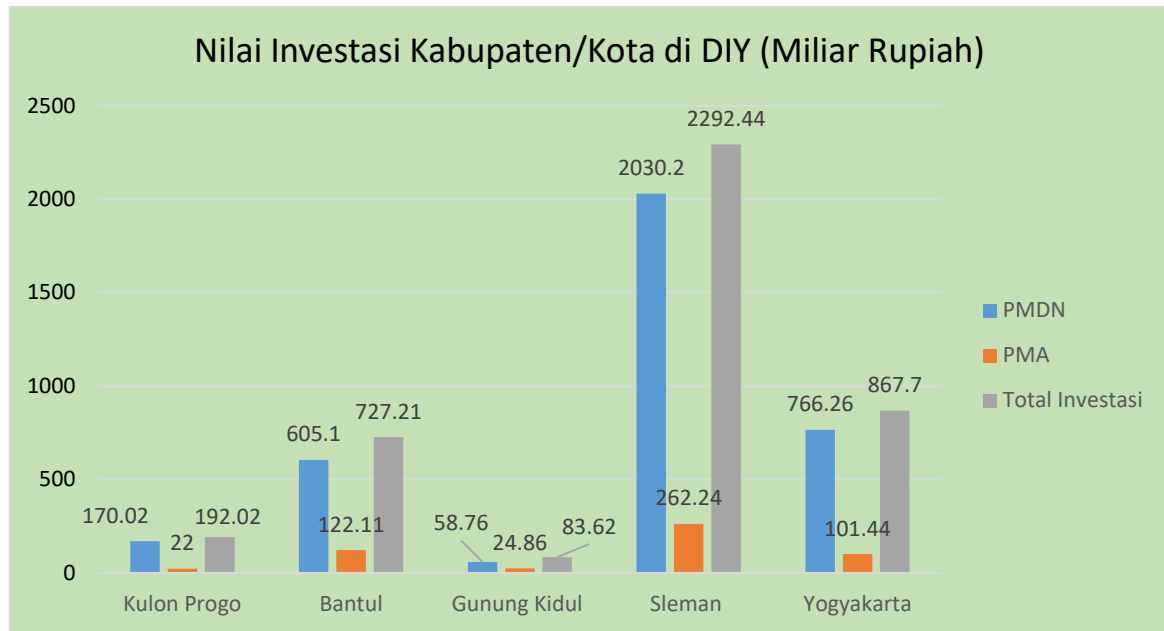
Nilai investasi di Propinsi DIY pada 5 tahun terakhir (2020 - 2024) terus mengalami peningkatan seperti yang ditunjukkan pada gambar berikut ini.



Sumber: <https://bapperida.jogjaprov.go.id/dataku>

Pada tahun 2024 investasi di DIY nampak mengalami penurunan, namun tercatat bahwa angka tersebut masih merupakan angka sementara.

Sementara itu, nilai investasi (PMA dan PMDN) berdasarkan kota dan kabupaten di Propinsi DIY pada tahun 2024 dapat dilihat pada diagram berikut.



Sumber: BPS

Berdasarkan diagram di atas, diketahui bahwa nilai investasi di Kabupaten Sleman berada pada peringkat tertinggi di antara kota dan kabupaten yang lain di DIY. Dilihat dari jenis investasinya, Kabupaten Sleman mencapai nilai Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) paling tinggi di DIY, namun nomer dua pada Penanaman Modal Asing (PMA) setelah Kota Yogyakarta. Data ini menunjukkan bahwa, Kabupaten Sleman merupakan wilayah yang menarik bagi investor untuk menjalankan bisnis yang menguntungkan.

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

produktktivitas 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. Penentuan 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. Pencarian dan pemilihan teknologi proses produksi

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

c. Penentuan 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:

- Periode pengembalian **lebih cepat** maka proyek investasi **layak** dijalankan
- 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.

- Jika $\text{NPV} > 0$, maka suatu usaha menguntungkan dan layak untuk dijalankan
- Jika $\text{NPV} < 0$, 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 Threats* (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.

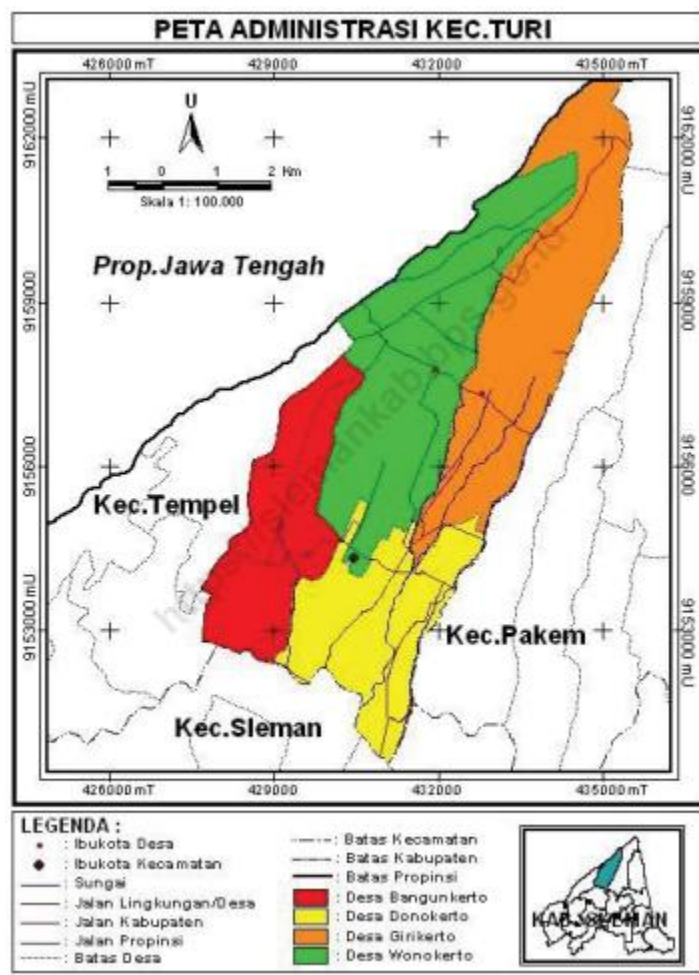
d. Ancaman (*Threat*)

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 Kapanewon Turi

Kapanewon Turi merupakan salah satu dari 17 kapanewon di Kabupaten Sleman. Bagian utara berbatasan dengan Gunung Merapi, bagian timur dengan Kapanewon Pakem, bagian selatan dengan Kapanewon Sleman, dan bagian barat dengan Kapanewon Tempel. Terdapat beberapa sungai besar yang mengalir melalui Kapanewon Turi, yaitu Sungai Krasak, Bedog, dan Sempor.



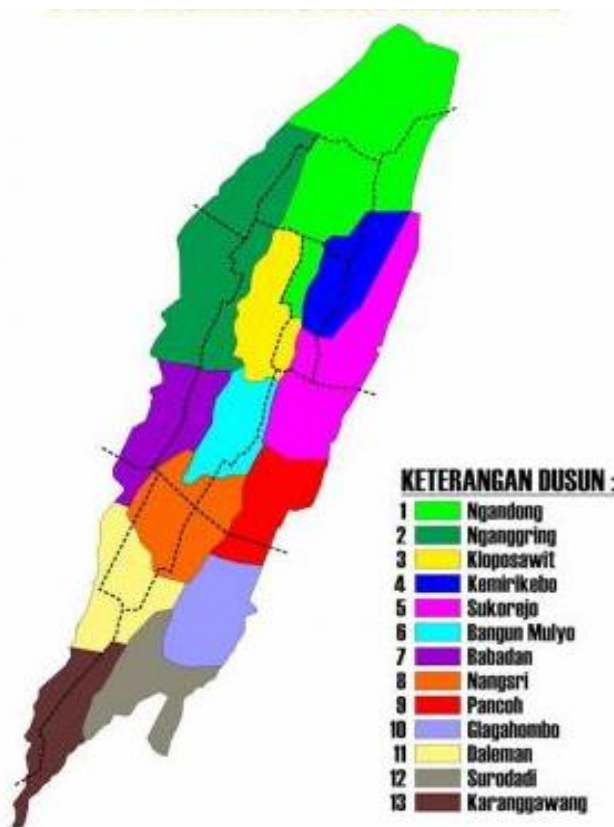
Secara administratif Kapanewon Turi yang memiliki luas 43,09 km², terdiri atas 4 kalurahan dan 54 padukuhan. Empat kalurahan di Kapanewon Turi adalah Bangunkerto, Donokerto, Girikerto, dan Wonokerto.

Pada tahun 2023, jumlah penduduk Kapanewon Turi sebesar 37.638 jiwa, terdiri atas 18.729 laki-laki dan 18.909 perempuan (BPS Kabupaten Sleman, 2024). Dengan luas wilayah 43,09 km², maka kepadatan penduduk Kapanewon Turi adalah

889,70 jiwa per km². Kalurahan yang paling banyak penduduknya adalah Kalurahan Wonokerto.

Karena Kapanewon Turi memiliki lahan pertanian yang luas dan subur, maka sektor pertanian masih menjadi mata pencaharian utama masyarakat, dengan hasil produksi berupa padi, buah-buahan, dan tanaman pangan lainnya. Kapanewon Turi memiliki potensi di sektor pariwisata dengan bentuk pengembangan antara lain desa wisata dan agrowisata yang di dalamnya mencakup bisnis kuliner, penginapan, dan pemandu wisata. Seiring dengan perkembangan sektor pariwisata, maka sektor perdagangan dan jasa juga berkembang dengan pesat di Kapanewon Turi.

Profil Kalurahan Girikerto

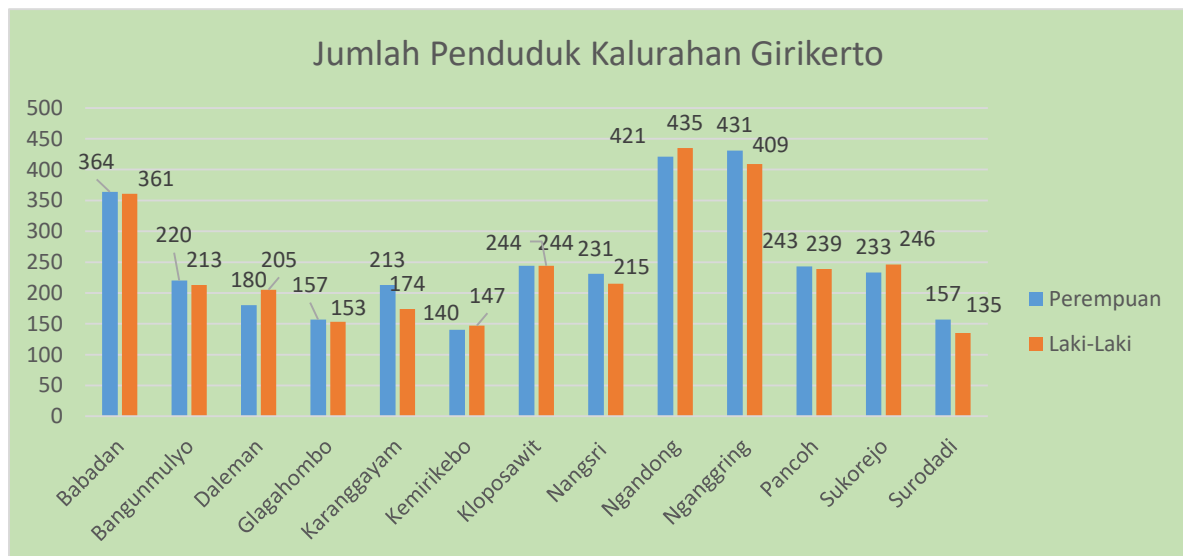


Girikerto adalah salah satu kalurahan di Kapanewon Turi, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Pada mulanya Kalurahan Girikerto merupakan wilayah yang terdiri atas 4 (empat) Kelurahan yakni Kelurahan Tanggung, Kelurahan Ngandong, Kelurahan Nangsri Lor, dan Kelurahan Kemirikebo. Selanjutnya berdasar maklumat Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 1946 mengenai Pemerintahan Kelurahan, maka

kalurahan-kalurahan tersebut kemudian digabung menjadi satu kalurahan otonom dengan nama Kalurahan Girikerto.

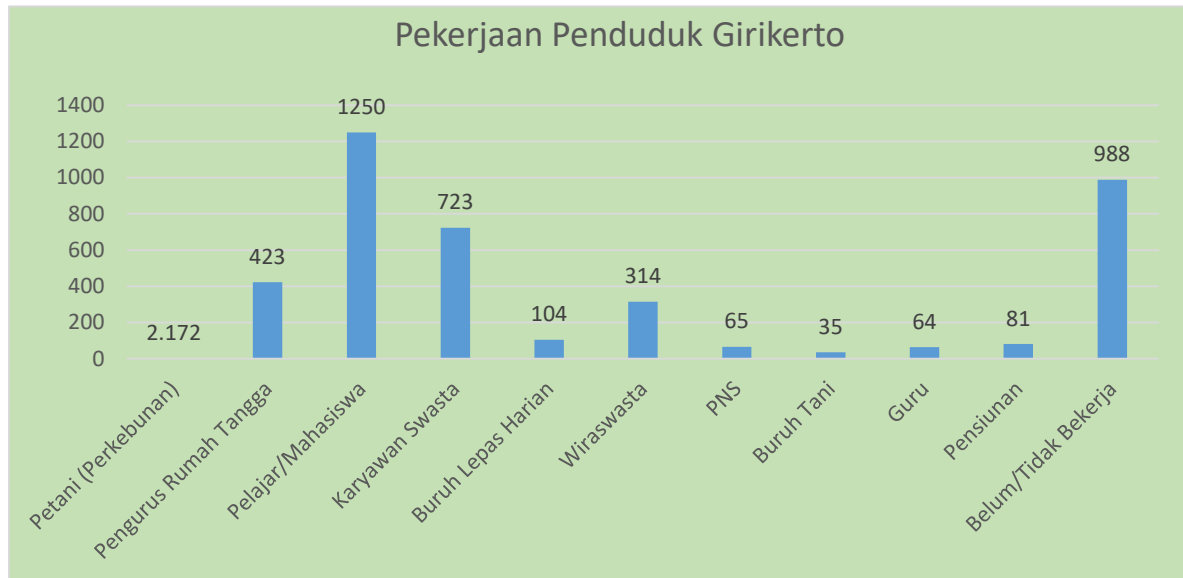
Kalurahan Girikerto memiliki 13 padukuhan yaitu Padukuhan Ngandong, Nganggring, Klopasawit, Kemirikebo, Sokorejo, Pancoh, Nangsri, Bangunmulyo, Babadan, Glagahombo, Daleman, Sorodadi, dan Karanggawang. Padukuhan yang terletak paling Utara adalah Ngandong, sedangkan paling Selatan adalah Karanggawang. Padukuhan Pancoh dan Sukorejo terletak di bagian paling Timur sedangkan padukuhan yang terletak di bagian Barat adalah Babadan. Seluruh wilayah Kalurahan Girikerto dapat dicapai dengan kendaraan bermotor roda dua dan atau roda empat. Jarak dengan pusat pemerintahan adalah 3 km dari ibu kota kapanewon; 11 km dari ibu kota kabupaten; dan 22 km dari ibu kota propinsi.

Jumlah penduduk Kalurahan Girikerto sebanyak 6.410 jiwa yang terdiri atas 3.234 perempuan dan 3.176 laki-laki. Ngandong menjadi padukuhan dengan jumlah penduduk terbesar yaitu 856 jiwa sedangkan Kemirikebo memiliki jumlah penduduk terkecil yaitu sebanyak 287 jiwa. Secara lengkap jumlah penduduk sesuai padukuhan dapat dilihat pada grafik berikut.



Sumber: <https://girikertosid.slemankab.go.id>

Pekerjaan penduduk Kalurahan Girikerto relatif beragam, namun paling banyak di antara mereka memiliki mata pencaharian di sektor pertanian/perkebunan. Berikut merupakan sebaran jenis pekerjaan masyarakat Kalurahan Girikerto



Sumber: <https://girikertosid.slemankab.go.id>

Luas wilayah Kalurahan Girikerto adalah 1.002,9726 ha. Luasan tersebut terdiri atas persawahan seluas 354,6298 ha, ladang/tegalan seluas 385,0975 ha, dan pemukiman/sarana seluas 263,2453 ha. Jumlah luasan ini, jika ditambah dengan daerah yang telah dikosongkan yaitu daerah Pathuk dan Kumpulrejo dengan luasan tegalan 57,63795 ha dan pekarangan seluas 309,7433 ha, menjadikan Kalurahan Girikerto memiliki luasan total 1.240,7526 ha (<https://girikertosid.slemankab.go.id>)

Wilayah Kalurahan Girikerto merupakan daerah lereng di kaki Gunung Merapi yang secara keseluruhan, permukaannya tersusun oleh endapan vulkanik Gunung Merapi yang telah mengalami pelapukan rendah sampai tinggi, sehingga menjadikan wilayah kalurahan ini sebagai area pertanian yang subur. Kondisi tanah yang subur memungkinkan segala jenis tanaman tumbuh dengan baik. Selain salak pondoh yang menjadi komoditas utama, sayuran, buah-buahan, dan berbagai tanaman keras tumbuh dengan baik. Selain daerah pertanian, kondisi alam Kalurahan

Girikerto merupakan daerah perkebunan, tegalan/ladang, dan hutan. Daerah hutan berada pada sisi paling utara di kaki Gunung Merapi, yang kemudian dikenal sebagai TNGM (Taman Nasional Gunung Merapi). Ke arah selatan yang didominasi tegalan, berada di sebagian besar wilayah Padukuhan Ngandong, Nganggiring, Kemirikebo, dan sebagian kecil Padukuhan Klopasawit dan Sukorejo. Selebihnya berupa daerah pertanian subur yang berada di padukuhan yang lain.

Profil Proyek Investasi di Kapanewon Turi

Kapanewon Turi terletak di wilayah Sleman bagian utara. Wilayah ini merupakan sumber daya air dan potensi pariwisata yang berorientasi pada kegiatan Gunung Merapi dan ekosistemnya. Di lereng Gunung Merapi terdapat 2 bukit yaitu bukit Plawangan dan Bukit Turgo sebagai bagian dari objek wisata Kaliurang. Dengan karakteristik seperti itu, maka proyek investasi yang berkaitan dengan bidang produksi pertanian, UMKM, dan jasa pariwisata menjadi cukup tepat untuk dikembangkan di wilayah Sleman Utara. Bentuk proyek investasi yang bisa dikembangkan di wilayah ini adalah ekowisata (*ecotourism*) dan agrowisata (*agro tourism*).

Ekowisata adalah bentuk pariwisata yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan masyarakat sekitar, dengan tujuan untuk melestarikan alam dan budaya, serta memberikan manfaat ekonomi bagi masyarakat lokal. Ekowisata bukan sekadar kegiatan wisata, tetapi sekaligus merupakan upaya untuk menciptakan hubungan harmonis antara manusia dan alam, serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat di sekitar area wisata. Prinsip utama dalam ekowisata meliputi konservasi lingkungan untuk melindungi dan melestarikan keanekaragaman hayati serta ekosistem alami; pemberdayaan masyarakat lokal dengan melibatkan masyarakat setempat dalam pengelolaan dan pemanfaatan kegiatan ekowisata; pendidikan dan pembelajaran dengan memberikan pengalaman edukatif bagi wisatawan tentang lingkungan, budaya, dan kearifan lokal; serta pariwisata berkelanjutan untuk memastikan bahwa kegiatan ekowisata tidak merusak lingkungan dan memberi manfaat jangka

panjang. Beberapa contoh ekowisata di Indonesia antara lain Taman Nasional Komodo, Desa Wisata Penglipuran, dan Kawah Ijen.

Meskipun keduanya melibatkan wisata berbasis alam, ekowisata berbeda dengan agrowisata. Ekowisata lebih berfokus pada konservasi alam dan pelestarian lingkungan sedangkan agrowisata berfokus pada aktivitas pertanian dan perkebunan yang dijadikan objek wisata.

Agrowisata adalah bentuk pariwisata yang menggabungkan kegiatan pertanian atau perkebunan dengan kegiatan rekreasi dan edukasi. Tujuannya adalah memberikan pengalaman wisata yang unik dengan memperkenalkan aktivitas pertanian, produk pertanian, dan pemandangan alam terkait. Agrowisata melibatkan kunjungan ke tempat-tempat seperti kebun buah-buahan/sayuran, kandang ternak, atau tempat pengolahan hasil pertanian, di mana pengunjung dapat belajar tentang proses produksi, membeli produk hasil pertanian/perkebunan, dan menikmati keindahan pemandangan alam sekitar.

Profil Bisnis Agrowisata Kebun Buah

Agrowisata kebun buah adalah tempat wisata berbasis pertanian yang menawarkan pengalaman memetik buah langsung dari pohonnya, serta edukasi mengenai pertanian dan budidaya buah-buahan. Tempat ini juga bisa menjadi sumber pendapatan bagi petani dan pemerintah daerah setempat. Agrowisata buah biasanya menyediakan berbagai jenis buah-buahan, fasilitas untuk memetik buah, serta area edukasi tentang pertanian.

Agrowisata buah, pada umumnya dikembangkan dengan membawa misi yang berkaitan dengan wisata, ekonomi, edukasi, dan konservasi. Tujuan wisata dikembangkannya agrowisata buah dimaksudkan untuk menyediakan tempat rekreasi yang menarik dan menyenangkan bagi wisatawan, khususnya keluarga

dan anak-anak. Tujuan ekonomi dimaksudkan untuk meningkatkan pendapatan petani dan masyarakat sekitar melalui penjualan buah segar, bibit tanaman, dan produk olahan. Tujuan edukasi dimaksudkan untuk memberikan pengetahuan kepada pengunjung tentang jenis tanaman buah, cara budidaya, dan pengolahan hasil panen. Lebih lanjut tujuan konservasi dimaksudkan untuk melestarikan lingkungan dan keanekaragaman hayati melalui kegiatan pertanian yang berkelanjutan.

Untuk mengakomodasi tujuan-tujuan tersebut di atas, maka pengelolaan agrowisata buah perlu dilakukan dengan profesional. Beberapa unit bisnis terkait dengan agrowisata kebun buah adalah unit bisnis kebun buah itu sendiri, wisata petik buah, dan wisata edukasi. Lebih lanjut manakala sebuah area telah dikembangkan sebagai objek wisata, maka unit bisnis ikutan lainnya menjadi mungkin pula dikembangkan antara lain berupa unit bisnis wisata kuliner (rumah makan), kedai cinderamata, gardu pandang, area perkemahan, dan area *out-bound*.

Profil Unit Bisnis Kebun Buah

Kebun buah merupakan bagian dari usaha budidaya tanaman 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 termasuk budidaya buah-buahan semakin besar, karena budidaya ini memiliki berbagai keunggulan. Keunggulan tersebut diantaranya adalah:

- 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 yang 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 khususnya kebun buah semakin meningkat dengan berjalannya waktu. Kawasan kebun buah dengan sangat cerdas dikembangkan menjadi bentuk agrowisata. Tak ayal agrowisata kebun buah menghasilkan banyak manfaat yang dirasakan tidak hanya oleh pelaku usaha agrowisata dan petani setempat tapi juga masyarakat luas. Beberapa manfaat agrowisata kebun hortikultura buah-buahan 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 berbentuk kebun buah yang beroperasi dan memperoleh kesuksesan. Beberapa diantaranya dapat dilihat dalam ringkasan berikut.

Warso Farm Bogor  Sumber: https://www.djkn.kemenkeu.go.id/	Lokasi : Jalan K.H. Halimi, Cipelang, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor. Berada di lahan seluas 23 hektar dengan lebih dari 1.500 pohon durian yang terdiri dari 15 varietas durian Konsep Bisnis: • Penjualan buah durian yang dipanen langsung oleh pengunjung • Penjualan durian di kios atau tempat lain di dalam kebun • Area budidaya tanaman lain seperti buah naga • Tidak mengenakan biaya masuk
Kusuma Agrowisata – Batu, Malang 	Lokasi: Jl. Abdul Gani, Ngaglik, Kec. Batu, Kota Batu Kegiatan Bisnis: • Petik buah langsung dari pohonnya. Beberapa buah yang tersedia di antaranya buah apel, jambu, naga merah, dan stroberi. • Kolam renang. • <i>Spot photo instagramable.</i> • <i>Outdoor activity (kemah dan off-road)</i> • Kedai oleh-oleh khas Malang Sumber: https://agrowisata.id/

Kebun Alpukat



Lokasi: Desa Wonocolo Kecamatan Kedewan Kabupaten Bojonegoro
Kebun milik Yanto seluas 4 ha dengan jumlah pohon kurang lebih 2000 batang. Per pohon menghasilkan 50 kg alpukat. Masa panen 2 kali dalam 14 bulan. Jenis alpukat: Wina, Kendil, Aligator, dan Kayangan

Kegiatan:

- Budidaya alpukat di kebun
- Setek pohon alpukat
- Penjualan bibit pohon alpukat

Sumber:

<https://bojonegorokab.go.id/berita/5952>

Profil Unit Bisnis Wisata Petik Buah

Pariwisata berbasis pertanian telah menjadi tren yang terus berkembang, seiring meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap gaya hidup sehat dan keberlanjutan lingkungan. Zona petik buah memiliki peluang besar dalam hal ini, karena menggabungkan antara rekreasi, edukasi, dan konsumsi produk lokal secara langsung. Dengan pendekatan wisata pengalaman (*experiential tourism*), aktivitas petik buah memungkinkan pengunjung tidak hanya melihat, tetapi juga menyentuh, mencicipi, dan memahami proses budidaya pertanian. Hal ini menjadi nilai tambah yang jarang ditemui pada wisata konvensional. Selain itu, zona ini juga dapat menjadi motor penggerak ekonomi lokal dengan melibatkan petani, UMKM olahan buah, dan tenaga kerja desa secara langsung.

Pentingnya zona petik buah tidak lepas dari kebutuhan untuk membangun kembali kesadaran akan asal-usul makanan yang dikonsumsi sehari-hari. Di tengah dominasi makanan instan dan produk impor, aktivitas memetik buah, secara langsung

menanamkan kembali nilai-nilai keterhubungan dengan tanah, musim, dan proses alamiah. Selain bermanfaat secara edukatif, aktivitas ini juga membentuk pengalaman emosional yang mendalam, terutama bagi anak-anak yang jarang bersentuhan langsung dengan alam. Dengan demikian, pengembangan zona petik buah menjadi penting sebagai bentuk wisata yang menyentuh aspek kognitif, afektif, sekaligus sosial budaya masyarakat.

Berikut beberapa contoh wisata petik buah yang ada di wilayah Yogyakarta.

Kebun Buah Mangunan

Alamat:

Jl. Imogiri - Dlingo, Sukorame, Mangunan, Kec. Dlingo, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta 55783

Konsep Bisnis:

- Agrowisata skala besar (~24 ha) menyediakan petik buah (mangga, durian, rambutan, jeruk, belimbing, jambu, dan sayuran organik).
- Edukasi budidaya, pembuatan pupuk & biogas,
- Penangkaran rusa & sapi,
- Kolam pancing,
- *Mini zoo & flaying fox*

https://www.instagram.com/kebun_buah_mangunan/



Kebun Kelengkeng PWR

Alamat:

Cibuk Kidul, Margoluwih, Kec. Seyegan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55561

Konsep Bisnis:

- Fokus pada petik kelengkeng, jambu madu, alpukat.
- Terdapat warung kopi alami di tengah kebun, area santai,
- Edukasi singkat tentang budidaya.

https://www.instagram.com/kebunkelengkeng_pwr/



Profil Unit Bisnis Wisata Edukasi

Akhir-akhir ini wisata edukasi (*educational tourism*) telah menjadi trend berwisata yang disukai oleh masyarakat. Wisata edukasi adalah kegiatan perjalanan wisata yang menggabungkan unsur rekreasi dengan pendidikan atau pembelajaran. Bentuk wisata memang terus berkembang, tidak lagi sekadar wisata klasik tetapi telah bergeser menuju bentuk wisata yang memberikan nilai plus berupa ilmu pengetahuan. Wisatawan cenderung menginginkan pulang dari berwisata dengan membawa '*memorable knowledge*' yang dapat meningkatkan kualitas hidup mereka.

Wisata edukasi sebetulnya sudah ada sejak lama yang dahulu dikenal dengan istilah *study tour* yang biasanya dilakukan secara rutin oleh para pelajar/mahasiswa. Dengan berkembangnya model pembelajaran inovatif dimana pembelajaran tidak lagi dibatasi oleh sekat-sekat ruang dalam gedung sekolah, menjadikan wisata edukasi semakin populer dan sangat diminati. Tujuan utama wisata edukasi dengan demikian adalah memberikan pengalaman belajar yang bermakna dalam suasana yang tidak sangat formal.

Tempat wisata edukasi bisa berupa museum, tempat bersejarah, taman sains, kebun binatang, lahan pertanian, kebun hortikultura, pusat penelitian, atau bahkan desa wisata yang menawarkan pengalaman belajar tentang budaya dan kearifan lokal. Berikut beberapa contoh wisata edukasi yang telah beroperasi dan bisa dinikmati oleh masyarakat.

Desa Wisata Edukasi Kajigelem Bangunjiwo



Alamat: Gedongan, Bangunjiwo, Kec. Kasihan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta 55184

Pembelajaran atau edukasi industri kerajinan dan seni budaya:

- pembuatan keramik kasongan
- pembuatan wayang kulit,
- edukasi seni pertunjukan tari tradisional
- edukasi instrumen gamelan

Sumber:

https://diy.jadesta.com/desa/edukasi_kajigelem

Monumen Jogja Kembali (Monjali)



Alamat: Jalan Ring Road Utara, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

Bangunan Monjali terdiri atas 3 lantai.

Koleksi museum berjumlah 1108 terdiri atas heradilka, miniatur, replika, kendaraan, senjata api, senjata tradisional, foto dokumentasi, alat kesehatan, patung peraga, relief, diorama, dan evokatif

Sumber:

<https://budaya.jogjaprov.go.id/berita/detail/Monjali>

Wisata Edukasi Agronanas

Sumber:
<https://agrowisatananas.com/wisata-edukasi>

Alamat: Jl. Gotong Royong, Tangkit Baru, Sungai Gelam, Muaro Jambi Regency, Jambi 36373

- Wisata Edukasi ditujukan untuk sekolah mulai Taman Kanak-kanak sampai dengan tingkatan Sekolah Menengah Atas sederajat (SMU/SMK/MA).
- Materi yang diberikan seputar sejarah wilayah, tata cara budidaya, tata kelola pasca panen, topografi kawasan khususnya tentang tanah gambut, kearifan lokal, dan materi lainnya yang punya relevansi dengan tingkat pendidikan peserta wisata edukasi.

Profil Unit Bisnis Wisata Kuliner (Rumah Makan)

Bisnis rumah makan merupakan jenis usaha yang memiliki peluang yang semakin bagus. Tidak hanya berkaitan dengan kebutuhan perut, kebutuhan sejumlah kalangan akan tempat makan yang *cozy*, *instagramable*, dan bersuasana 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 terbilang 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

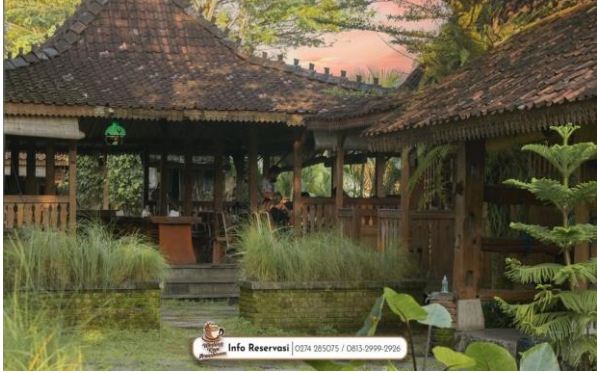
Saat rumah makan telah mampu menarik konsumen terlebih konsumen yang loyal, maka peluang usaha yang relevan dengan sendirinya bermunculan. Begitu sebuah rumah makan sukses, maka cabang di lain tempat bisa segera dibuka. Selain itu, dalam perkembangannya, sebuah rumah makan bisa melengkapi

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.

RM SABIN by Seken Living Jl. Ngaglik, Karanglo, Sukoharjo, Kap. Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55581  https://www.instagram.com/sabin_bysekenliving	Kegiatan • 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  https://wedangkopiprambanan.com/	Kegiatan • 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 interior dan exterior 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  https://visitingjogja.jogjaprovo.go.id/	Kegiatan: • 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 keperluan menyelenggarakan acara hajatan atau 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.

Profil Unit Bisnis Kedai Cendera Mata

Cendera mata atau oleh-oleh khas suatu daerah dinilai mampu menggerakkan perekonomian masyarakat lokal di sekitar destinasi wisata. Itulah sebabnya, sebuah tempat wisata didorong memiliki oleh-oleh yang khas yang bisa menjadi daya tarik bagi wisatawan selain objek wisatanya sendiri. Wisatawan, baik wisnu atau wisman pada umumnya memiliki keinginan untuk mendapatkan cendera mata yang unik, berkualitas, dan dengan harga yang terjangkau sebagai oleh-oleh untuk kerabat atau koleksi barang kenangan agar terus mengingat kunjungan wisata yang telah dilakukan. Kebiasaan inilah yang kemudian menjadi budaya bagi para wisatawan yang berkunjung ke suatu objek wisata, merasa belum lengkap jika tidak membawa kenang-kenangan khas daerah tujuan sebagai buah tangan saat kembali ke daerah asal.

Destinasi wisata hampir tidak bisa dipisahkan dengan toko cendera mata. Toko cendera mata, toko oleh-oleh, toko hadiah, atau toko souvenir adalah toko yang utamanya menjual cendera mata, kenang-kenangan, dan barang-barang lain yang berkaitan dengan topik atau tema tertentu. Toko cendera perlu memperhatikan jenis barang yang dijual, karena agak bisa menarik konsumen, cendera mata harus memenuhi fungsi antara lain sebagai kenang-kenangan atau pengingat akan suatu tempat atau peristiwa yang telah dikunjungi, sebagai barang koleksi dari berbagai tempat yang pernah dikunjungi, sebagai media promosi untuk suatu tempat, daerah, atau acara, serta sebagai pendukung perekonomian lokal.

Berikut beberapa contoh toko cendera mata yang bisnisnya telah berkembang dengan baik.

Sin Sin Art Shop

Braga Street No. 59, Braga, Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat



<https://www.google.com/search?q=sin+sin>

- Sin Sin Art Shop merupakan toko yang menjual cenderamata khas Jawa Barat.
- Pada awalnya menjual barang seni berkelas seperti porselen, lukisan dan barang antik.
- Seiring berjalannya waktu, produk yang disediakan berganti menjadi *souvenir* dan kerajinan tangan, khususnya yang berkaitan dengan budaya Jawa Barat, seperti wayang golek, grafiran gedung-gedung khas di Jawa Barat, kujang, patung, dan kotak hias.

Dagadu

Beberapa outlet tersebar di Yogyakarta.



Deskripsi

- Menyediakan kaos khas jogja
- Merupakan pelopor kaos daerah, hingga diikuti daerah-daerah lain juga membuat kaos khas masing-masing.
- *Brand* "Dagadu" dibuat khusus kaos khas jogja.
- Kaos ini menampilkan kata-kata yang lucu dan kreatif.

<https://jogjakartour.com/wisata-belanja-jogja/dagadu/>

Pasar Oleh-Oleh Kompleks Candi Prambanan

Alamat: Kompleks Candi Prambanan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta



Konsep Bisnis

- Penjualan aneka cendera mata seperti tas anyaman, kalung, gelang etnik, kerajinan batok kelapa, cobek, miniatur Candi Prambanan, kaus dengan tulisan 'Prambanan', miniatur kepala Buddha Gautama, Arca Dhyani Buddha, Arca Ganesha dan sejenisnya.
- Pasar oleh-oleh Prambanan merupakan sebuah lorong panjang yang harus dilewati pengunjung yang akan meninggalkan kompleks Candi

<https://www.rumahumkm.net/>

Profil Unit Bisnis Gardu Pandang

Peluang wisata gardu pandang semakin terbuka lebar seiring dengan tingginya minat masyarakat, khususnya generasi muda, terhadap wisata alam yang menghadirkan pemandangan estetik dan *spot foto instagramable*. Lokasi-lokasi dengan panorama *sunset*, *sunrise*, dan lanskap alam yang menakjubkan kini menjadi magnet wisata yang mampu menarik ribuan pengunjung setiap pekan. Dengan tren *digital content* dan pariwisata berbasis visual, gardu pandang dapat menjadi daya tarik utama yang murah namun memiliki dampak besar terhadap peningkatan kunjungan wisata dan ekonomi lokal.

Konsep wisata gardu pandang pada dasarnya adalah memanfaatkan keindahan alam dari ketinggian untuk menarik wisatawan. Gardu pandang dibangun sebagai menara atau *platform* yang memungkinkan pengunjung untuk menikmati pemandangan luas dan spektakuler dari suatu daerah, baik itu pegunungan, lembah, pantai, atau

lanskap lainnya. Berikut beberapa contoh gardu pandang yang sudah beroperasi di wilayah Yogyakarta.

Bego Hill

Alamat:

Karang Kulon, Wukirsari, Kec. Imogiri, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta

Konsep Bisnis:

- Gardu pandang di bukit sisa galian, dengan fasilitas gazebo, area parkir, dan *spot motocross*. Menyajikan panorama *sunset/sunrise* serta lokasi foto *instagramable*

<https://www.shutterstock.com/image-photo/bukit-bego-hill>



Gardu Action

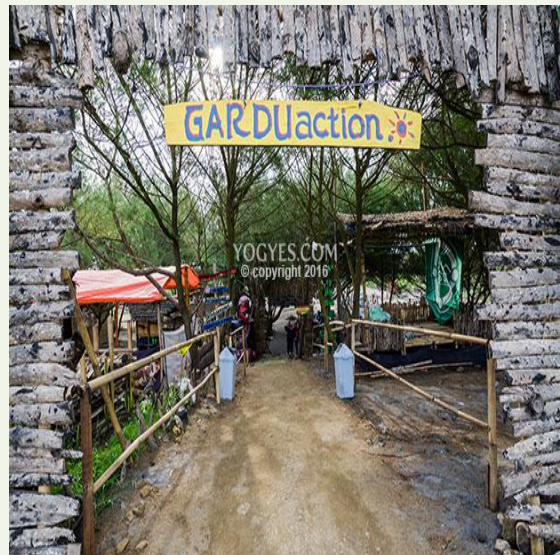
Alamat:

Jalan Papingan, RT.02/RW.Dusun XI, Mancingan, Parangtritis, Kretek, Bantul Regency, Special Region of Yogyakarta 55772

Konsep Bisnis:

- Instalasi kreatif dari barang bekas jadi gardu *selfie*.
- Tema urban & kreativitas, banyak dikunjungi anak muda untuk foto dan *nongkrong (instagramable)*.

<https://www.yogyes.com/id/yogyakarta-tourism-object>



Profil Unit Bisnis Perkemahan

Berkemah adalah sebuah kegiatan rekreasi di luar ruangan. Kegiatan ini umumnya dilakukan untuk beristirahat dari kegiatan rutin atau dari keramaian, untuk

menikmati ketenangan dan keindahan alam. Berkemah biasanya dilakukan dengan menginap di lokasi perkemahan dengan atau tanpa menggunakan tenda.

Tingginya minat masyarakat terhadap wisata keindahan alam dan gaya hidup *slow living* menjadikan wisata perkemahan sebagai salah satu segmen dengan pertumbuhan pesat. Peluang pasar untuk *camping ground* sangat besar, terutama untuk keluarga urban, komunitas, pelajar, hingga pekerja kantoran yang mencari pelarian sejenak dari rutinitas. Selain itu, tren *glamping* (*glamorous camping*) menunjukkan bahwa *camping* bukan lagi sekadar kegiatan alam bebas, tetapi telah menjadi gaya hidup baru yang menggabungkan petualangan dan kenyamanan.

Beberapa bisnis perkemahan yang telah berjalan dapat disimak pada uraian berikut.

Puncak Becici

Alamat:

Gunungcilik, RT.07/RW.02, Gn. Cilik, Muntuk, Kec. Dlingo, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta 55783

Konsep Bisnis:

- *Camping* di hutan pinus dengan pemandangan sunset, dekat spot gardu pandang dan selfie.

<https://travel.kompas.com/>



Ledok Sambu *Ecopark*

Alamat:

Jl. Kaliurang No.KM. 19,2, Area Sawah, Pakembinangun, Kec. Pakem, Kabupaten Sleman

Konsep Bisnis:

- Wisata edukatif berbasis alam.
- Menyediakan: area camping bagi keluarga atau komunitas.
- Outbound (*flying fox*, jembatan tali, *paintball*).
- Wisata alam dan edukasi pertanian. Ada paket sekolah dan perusahaan.

<https://visitingjogja.jogjaprov.go.id/>



Profil Unit Bisnis *Out Bound*

Kegiatan *out bound* menjadi peluang bisnis wisata yang terus berkembang, terutama karena meningkatnya kebutuhan sekolah, organisasi, dan perusahaan untuk mengadakan pelatihan *soft skills*, kepemimpinan, dan kerja tim. Dalam era pascapandemi, kegiatan luar ruang (*outdoor*) juga lebih diminati karena dianggap lebih aman dan menyehatkan. Dengan pendekatan edukatif dan rekreatif, zona *out bound* mampu menarik beragam segmen usia dan latar belakang.

Alasan mendasar pengembangan *out bound* bukan hanya hiburan tetapi merupakan alat pembelajaran karakter dan kebugaran mental. Melalui pendekatan gamifikasi, peserta dapat belajar mengenali diri dan orang lain, mengambil keputusan cepat, serta membangun solidaritas tim. Zona seperti ini sangat dibutuhkan dalam pengembangan sumber daya manusia, baik di lingkup pendidikan maupun profesional, serta menjadi pilihan wisata aktif yang sehat dan bermakna.

Berikut beberapa area *out bound* yang telah melakukan kegiatan operasional.

Banyusumilir *Out bound* & Bumi Perkemahan (BUPER)

Alamat:

Jalan Palagan Tentara Pelajar Monjali
KM. 15,5, Karanggeneng,
Purwobinangun, Kec. Pakem,
Kabupaten Sleman, DIY 55582

Konsep Bisnis:

- Wisata edukatif terpadu.
- Fokus pada outbound (*high rope, flying fox, rafting mini*),
- Edukasi pertanian (tanam padi, tangkap ikan),
- *Camping ground, fun games,*
- *Training motivasi.*



<https://banyusumilir.com/>

Karangsari Outbound

Alamat:

Karanggeneng, Purwobinangun, Kec.
Pakem, Kabupaten Sleman, Daerah
Istimewa Yogyakarta 55582

Konsep Bisnis:

- *Outbound*
- Edukasi pertanian & peternakan,
- *Camping*
- Pelatihan motivasi.



<https://www.outboundjogja.id/karangsari-outbound-jogja/>

Dari uraian dan beberapa contoh lokasi agrowisata dengan unit bisnis ikutan yang bisa dikembangkan seperti tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa bisnis agrowisata banyak diminati investor karena menjanjikan keuntungan ekonomi apabila dikelola dengan serius.

Mengadaptasi berbagai konsep bisnis seperti yang telah diuraikan pada sub bahasan ini, maka di wilayah KapanewonTuri tepatnya di Kalurahan Girikerto akan dirancang proyek investasi agrowisata kebun buah.

Rancangan Proyek Investasi Agrowisata Kebun Buah di Padukuhan Ngandong Girikerto Turi

Girikerto merupakan salah satu kalurahan yang terletak di Kapanewon Turi, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Kalurahan ini terletak di bagian utara wilayah Kapanewonan Turi. Dinamika kehidupan ekonomi masyarakat Girikerto 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.

Pada medio 2019, Kalurahan Girikerto dikukuhkan sebagai sentra susu kambing Etawa. Sentra yang terdiri dari lebih 13 unit usaha ini telah mampu memberdayakan banyak warga sekitar sebagai pekerja. Pada tahap berikutnya, Girikerto ditetapkan sebagai Desa *Close Loop* Peternakan Kambing Perah. Pencanaan ini diharapkan dapat meningkatkan produktivitas peternak, karena terbangunnya sinergi antarpara peternak dan antara peternak dengan pemerintah.

Susu kambing hasil produksi peternak diolah lebih lanjut untuk mendapatkan nilai tambah yang lebih besar. Melalui Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) di Girikerto, susu kambing diolah menjadi aneka komoditas yang disukai masyarakat, seperti susu bubuk, permen karamel, dan sabun. Melalui UMKM yang lain susu kambing juga diolah lanjut menjadi susu cair siap minum, susu bubuk, hingga keju susu kambing.

Di sektor pertanian penduduk Kalurahan Girikerto menghasilkan salak, padi, polowijo, dan sayur sayuran. Dari berbagai produk pertanian tersebut, salah satu

yang menjadi produk utama adalah salak. Jenis salak yang dibudidayakan adalah salak Pondoh dan salak Gading. Untuk meningkatkan pendapatan para petani maka berbagai macam inovasi telah dilakukan dengan mengembangkan pangan olahan dan mengembangkan wisata petik salak.



Kegiatan produksi UMKM juga semakin menggeliat di Girikerto. Melalui kegiatan produksi ini, UMKM telah menghasilkan produk olahan berbahan baku salak diantaranya adalah kripik, strudel, manisan, wajik, *egg roll*, wingko, dodol dan sebagainya. Selain salak UMKM juga memproduksi pangan olahan lain seperti snack jamur krispi dengan berbagai varian rasa, bakpia, dan lain-lain. Pemasaran produk UMKM sebagian besar dilakukan secara *online* dengan

menggunakan media sosial yang ada.

Girikerto juga merupakan produsen penghasil batik yang merupakan produk kerajinan industri kreatif khas lokal. Inovasi pengrajin batik di Kalurahan Girikerto dituangkan dalam motif yang menampilkan potensi asli Girikerto berupa Semar Ndalil, salak, burung, dan kambing. Para pengrajin terus berupaya mengembangkan kreativitasnya ke dalam batik tulis, cap, atau kombinasi keduanya.



Kondisi alam di Lereng Merapi sangat potensial dikembangkan sebagai objek wisata, namun perlu ada mitigasi terkait keberadaan Gurung Merapi sebagai salah satu gunung berapi teraktif di dunia. Beberapa potensi itu telah dikembangkan di



Desa Wisata Nganggring

Kalurahan Girikerto salah satunya Wisata Agro Salak Tegaloegod yang dipadu dengan jalur wisata *track* sepeda *downhills* untuk menjelajahi bukit, serta berbagai atraksi *outbond*. Potensi lain adalah Ekowisata Poncoh. Desa wisata ini menawarkan berbagai atraksi wisata meliputi wisata alam, wisata budaya, dan wisata edukasi. Pengunjung dapat

menikmati wisata alam berupa susur sungai, tangkap ikan, menanam padi, membajak sawah dan memanen padi. Sementara itu, wisata budaya yang ditawarkan diselaraskan dengan kebiasaan turun temurun masyarakat Dusun Pancoh berupa kenduri, *wiwitan*, *nyadran*, *njenangi*, dan *mitoni*, selain berupa kesenian wayang *tatah sungging*, karawitan *laras madya*, dan musik *bungbeh*. Dusun Pancoh juga menawarkan wisata edukasi berbentuk budidaya kambing etawa, budidaya ikan, budidaya tanaman padi, budidaya dan pengolahan salak, pengolahan biogas, serta kerajinan tangan seperti caping *art*, membatik, anyaman bambu, dan mengolah sampah. Potensi lain adalah wisata jelajah alam dan olahraga di Daleman yang menawarkan area bumi perkemahan, *out bound*, susur sungai, dan edukasi pertanian. Wisata edukasi yang lain ditawarkan oleh Dusun Nganggring, dengan konsep desa wisata yang memiliki keunggulan dalam edukasi peternakan dan pertanian yakni integrasi pertanian salak pondoh dan peternakan kambing dalam satu kawasan seluas 2,75 Ha.

Kalurahan Girikerto juga telah mengembangkan beberapa unit usaha di bawah Badan Usaha Kalurahan (Bumkal) seperti Air Minum Dalam Kemasan (AMDK) Girikerto, stasiun Pengisian Tangki Air (SPTA) Girikerto, Truk Tangki Air SPTA, Bumi Perkemahan Lembah



Stasiun Pengisian Tangki Air (SPTA) Girikerto

Merapi, Peternakan Unggas, dan sebagainya. Analisis situasi seperti tersebut di atas, memberikan keyakinan bahwa lokasi lain di Kalurahan Girikerto relatif layak untuk juga dikelola dan diberdayakan dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi yang lebih cepat.

Berdasarkan ketentuan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sleman, Turi merupakan wilayah yang diarahkan pada penataan permukiman untuk mendukung tumbuhnya kegiatan wisata alam yang terintegrasi dengan mitigasi kebencanaan. Atas dasar ketentuan tersebut, sebidang tanah kas desa seluas kurang lebih 4 Ha yang berlokasi di Pedukuhan Ngandong, Kalurahan Girikerto dimaksudkan bisa dimanfaatkan sebagai area proyek investasi yang menguntungkan secara ekonomi dan mampu memberi efek pengganda bagi perekonomian masyarakat di sekitar lokasi. Lokasi ini berada pada koordinat 7°35'22.3"S 110°24'41.3"E. Untuk sampai lokasi perlu waktu tempuh 40 menit dari pusat kota Kabupaten Sleman, 60 menit dari Bandara Adisutjipto, dan 1 jam 45 menit dari YIA. Untuk situasi saat ini, untuk menuju lokasi lebih mungkin menggunakan kendaraan pribadi. Di sekitar lokasi merupakan lahan pertanian/perkebunan dan pemukiman penduduk. Destinasi wisata sekitar lokasi antara lain Desa Wisata Nganggring, Hutan Pinus Ngandong, dan Taman Wisata Kaliurang.

Berdasarkan diskusi dengan perangkat desa sebagai perwakilan dari masyarakat Girikerto, diperoleh informasi bahwa di atas tanah tersebut diharapkan bisa menjadi area agrowisata kebun buah. Embrio area agrowisata tersebut sebenarnya sudah ada, namun masih perlu dilakukan kajian dari sisi ekonomi dan bisnis untuk kelanjutan perencanaan pemberdayaannya. Pemerintah Kalurahan Girikerto telah memiliki *master plan* peruntukan detil lahan tersebut sebagai area agrowisata kebun buah. *Master plan* tersebut merupakan hasil kerja sama pemerintah kalurahan dengan institusi pendidikan tinggi Program Studi Arsitektur Universitas Teknologi Yogyakarta (UTY). Dengan mendasarkan pada *master plan* tersebut maka, kajian ekonomi dan bisnis Agrowisata Kebun Buah di Ngandong Kalurahan Girikerto ini dilakukan.

Saat ini lahan rencana pengembangan investasi agrowisata kebun buah di Girikerto merupakan lahan yang relatif belum diberdayakan secara optimal. Pada lahan itu telah ditanam sejumlah bibit pohon alpukat dan durian dari berbagai varietas. Pada lahan ini, rumput masih dibiarkan tumbuh sebagai sumber pakan ternak penduduk di sekitar lokasi. Perawatan pohon alpukat dan durian yang telah ditanam dilakukan oleh kelompok tani di sekitar lokasi namun nampaknya masih belum dilakukan secara serius. Dengan pengelolaan yang lebih baik, diharapkan akan tercipta 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 Kalurahan Girikerto, Kapanewonan Turi. Artinya keberadaan proyek investasi ini diharapkan dapat dimanfaatkan tidak hanya oleh masyarakat Girikerto Turi tetapi juga oleh masyarakat di seluruh wilayah Kabupaten Sleman.

Lokasi pengembangan kawasan agrowisata kebun buah Ngandong ini berada pada radius 5 km dari puncak Merapi, yang berarti juga lokasi area pengembangan ini berada pada Kawasan Rawan Bencana (KRB) III. Dengan demikian perancangan

pengembangan agrowisata buah perlu memperhitungkan mitigasi bencana yang ditimbulkan dari erupsi Gunung Merapi. Keberadaan lokasi pengembangan yang ada di lereng Gunung Merapi, menjadikan lokasi ini memiliki keunggulan lain berupa tanah yang subur, pemandangan alam yang indah, udara yang segar, nuansa suasana pedesaan yang alami, dan kontur tanah yang menantang jiwa petualang. Keunggulan ini menggambarkan adanya peluang yang cukup bagus untuk dikembangkan dan dikelolanya kebun buah alpukat dan durian yang terintegrasi dengan berbagai objek daya tarik wisata. Wisatawan yang berkunjung ke destinasi wisata sekitar, seperti Taman Wisata Kaliurang, Merapi Lava Tour, dan destinasi lainnya yang sudah ramai dikunjungi, diharapkan bersedia *mampir* bila lokasi ini telah dikelola dengan baik.

Kawasan agrowisata ini memiliki kegiatan utama pembudidayaan kebun buah alpukat dan durian. Kebun buah memang tidak bisa segera menghasilkan produk dengan cepat, namun bila sudah berproduksi akan memiliki masa ekonomi yang panjang. Pendapatan utama kebun buah Ngandong tentu berasal dari hasil panen. Dengan pemeliharaan yang baik, kebun ini diharapkan akan memberikan pendapatan yang menguntungkan. Perencanaan jangka panjang terkait varietas buah durian dan alpukat yang dibudidayakan perlu dilakukan, sehingga kebun ini memiliki **ciri khas** di mata konsumen yang akan menikmati alpukat atau durian yang dihasilkan. Untuk itu, kebun buah Ngandong perlu memiliki *branding* yang kuat sebagai alasan pengunjung bersedia datang.

Ada beberapa langkah sebagai upaya *branding* agrowisata kebun buah Ngandong. Pertama, perlu diciptakan identitas yang unik dan menarik, kedua, perlu dirancang pengalaman tak terlupakan bagi pengunjung, ketiga menjalin kerjasama dengan berbagai pihak, dan keempat, melakukan promosi yang tepat. Identitas unik dan menarik bisa dilakukan dengan memilih nama yang mudah diingat dan logo yang mencerminkan keunikan kebun buah, menyertakan *brand massage* yang

berkesan bagi pengunjung, menggunakan *visual branding* yang bagus, dan mengembangkan cerita seputar kebun yang bisa menjadi daya tarik tersendiri bagi pengunjung.

Branding Agrowisata Kebun Buah Ngandong juga bisa dilakukan dengan memberi pengalaman yang sulit dilupakan oleh pengunjung. Karena itulah sebagai upaya *branding* tersebut, maka kegiatan ekonomi kebun buah perlu diintegrasikan dengan objek wisata lain yang bisa menarik pengunjung untuk datang. Objek wisata lain tersebut berupa wisata kuliner, wisata petik buah, wisata edukasi pertanian, kedai cendera mata, wisata alam gardu pandang, dan wisata petualang *out bound* dan perkemahan.

Branding Agrowisata Kebun Buah Ngandong juga bisa dilakukan dengan menjalin kerjasama dengan pihak lain. Kerja sama ini dilakukan dengan menggandeng pelaku UMKM seperti pengusaha restoran atau makanan khas lokal di sekitar lokasi untuk mengisi paket wisata kuliner dan juga pengrajin barang kerajinan khas lokal untuk mengisi kedai cendera mata. Kerja sama juga bisa dilakukan dengan agen perjalanan dengan menawarkan paket wisata yang menggabungkan kunjungan ke kebun buah dengan destinasi lain di sekitar area tersebut. Sebagai contoh rute *jeep lava tour* Merapi perlu diupayakan agar juga bisa diarahkan ke lokasi agrowisata kebun buah. Satu hal yang juga penting dalam hal ini adalah, pengelola agrowisata perlu mendorong penduduk sekitar untuk mendukung bisnis kebun buah dengan juga memproduksi buah sejenis, agar *supply* buah sebagai komoditas utama wisata ini terjaga dengan baik.

Cara *branding* terakhir adalah promosi yang tepat. Promosi bisa dilakukan dengan membangun citra unik dan menarik, memanfaatkan promosi *digital* dan *mouth to mouth*, serta menjalin hubungan baik dengan pengunjung dan masyarakat sekitar. Promosi yang tepat akan meningkatkan visibilitas, menarik pengunjung, dan

meningkatkan penjualan. Tanpa promosi, kebun buah mungkin sulit dikenal oleh target pasar yang lebih luas sehingga potensi pendapatannya tidak akan maksimal.

Sumber pendapatan kebun buah durian dan alpukat Ngandong berasal dari hasil panen buah. Untuk mendapatkan kebun buah yang menguntungkan, perawatan yang tepat sangat penting. Dalam proses perawatan ini, termasuk di dalamnya penyiraman teratur, pemupukan yang sesuai, pemangkasan yang benar, pengendalian hama dan penyakit, serta perlindungan dari cuaca ekstrem. Dengan demikian kebun buah perlu ditangani oleh tenaga ahli yang profesional, selain juga tetap menjalin kerjasama dengan kelompok tani setempat dalam mengelola kebun tersebut, asal perawatan oleh kelompok tani dilakukan dengan serius. Dengan konsep “maju bersama”, maka kebun buah di Ngandong akan berkembang dengan baik namun tetap memberdayakan kelompok tani sekitar.

Saat tiba masa panen kebun buah, Agrowisata Kebun buah Ngandong bisa mengusung konsep “Ladang Rasa” untuk wisata petik buah. Konsep ini dikembangkan untuk menjadikan zona petik buah sebagai ruang interaksi antara manusia dan alam secara menyeluruh. Pengunjung akan diajak menyusuri kebun yang teratur dan informatif, memetik buah dengan panduan edukatif, dan mencicipi langsung hasil kebun di area *fruit bar* yang menyajikan beragam olahan segar. Tidak hanya itu, konsep ini juga memasukkan elemen edukasi pertanian berkelanjutan seperti teknik tanam organik, daur ulang limbah pertanian, dan pemahaman ekosistem tanaman. Dengan demikian, Agrowisata Kebun Buah Ngandong tidak hanya menjadi lokasi petik buah, tetapi juga laboratorium kecil bagi edukasi pertanian dan lingkungan hidup. Konsep “belajar bersama alam” dengan demikian akan terwadahi di area agrowisata ini.

Pariwisata tidak bisa dipisahkan dari wisata kuliner. Karena itulah, di kawasan inipun akan disediakan area untuk pengunjung bisa menikmati serangkaian hidangan. Mengusung konsep makan di ruang terbuka atau *al fresco* (udara terbuka) dan

hidangan dengan konsep tradisional, pengunjung diharapkan mendapatkan kesan manis yang sulit dilupakan.

Di area Agrowisata Buah Ngandong juga ditawarkan wisata gardu pandang. Mengusung konsep “Langit Jogja”, gardu pandang di area ini dikembangkan sebagai kawasan yang tidak hanya menyuguhkan panorama indah dari ketinggian, tetapi juga memberikan pengalaman relaksasi dan kontemplasi alam. Didesain dengan menara kayu alami, area duduk lesehan, teropong pandang, dan sudut baca *outdoor*, “Langit Jogja” memadukan estetika visual dengan ketenangan suasana. Imbalan atas panorama indah yang akan diperoleh dan jalur *tracking* ringan menuju lokasi menambah nilai eksploratif dari kawasan ini. Ditambah dengan kafe alam dan *live music akustik* akhir pekan, “Langit Jogja” diharapkan menjadi destinasi pilihan untuk *healing* dan *recharge* diri.

Destinasi *healing* dan *recharge* diri diperkuat dengan tawaran perkemahan yang berkonsep “Bumi Malam”. Area perkemahan ini, dirancang sebagai kawasan perkemahan alami yang mengedepankan suasana hangat dan kedekatan dengan langit malam. Di area ini, pengunjung dapat menikmati langit berbintang, api unggun, dan suasana malam yang tenang. Aktivitas malam seperti *storytelling* budaya lokal, pemutaran film di alam terbuka, dan observasi bintang akan melengkapi pengalaman berkemah yang tidak terlupakan. “Bumi Malam” juga dirancang memiliki zona relaksasi dengan *hammock* dan jalur meditasi di pagi hari.

Melengkapi keseluruhan objek yang ditawarkan, konsep “*Rimba Adventure*” dikembangkan sebagai zona *outbound* terpadu dengan pendekatan petualangan, edukasi karakter, dan tantangan fisik ringan. Fasilitas utama mencakup *flying fox*, jembatan tali, *spider web*, panahan, dan permainan strategi tim. Zona ini dibagi menjadi tingkat usia dan kompleksitas agar sesuai untuk anak-anak, remaja, maupun dewasa. Instruktur bersertifikasi akan memandu setiap kegiatan, didukung dengan SOP keamanan yang ketat. Selain itu, terdapat program refleksi nilai-nilai seperti keberanian, komunikasi, kepemimpinan, dan kerja sama.

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.

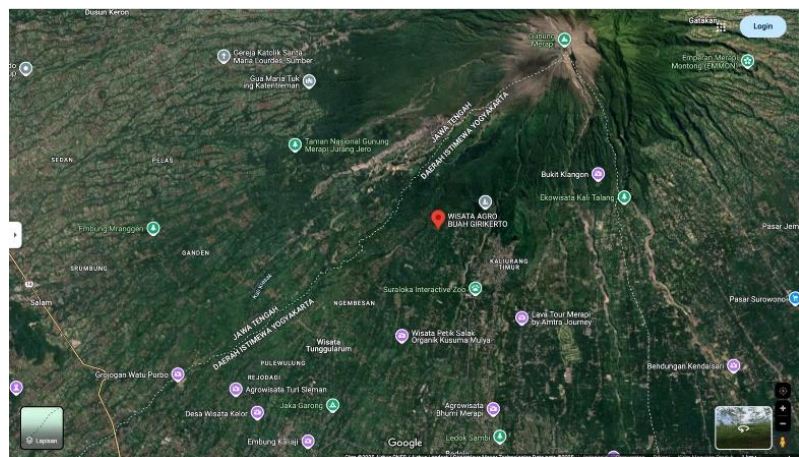
Pada bagian berikut akan disajikan rancangan garis besar keseluruhan proyek investasi seperti yang telah dipaparkan di atas. Namun, mengingat lokasi ini berada pada KRB 3, maka pada rancangan ini juga disertakan alternatif rancangan lain dengan unit bisnis yang lebih terbatas, dengan pertimbangan perlunya menghindarkan kerumunan yang terlalu lama di area wisata.

Nama Proyek Investasi	Agrowisata Kebun Buah Ngandong
Lokasi	Dusun Ngandong, Kelurahan Girikerto, Kapanewon Turi, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta Titik koordinat 7°35'22.3"S 110°24'41.3"E
Konsep dasar proyek investasi	Pengembangan Kebun Buah Durian dan Alpukat beserta Objek Wisata Pendukungnya

Kondisi lokasi saat ini



Gambar Satelit
Lokasi



Jenis bisnis yang dikembangkan	Alternatif 1 1. Kebun buah durian dan alpukat 2. Wisata petik buah 3. Wisata edukasi pertanian 4. Wisata kuliner di rumah makan berkonsep <i>al fresco</i> 5. Kedai cendera mata untuk pelaku UMKM. 6. Gardu pandang 7. Area perkemahan 8. <i>Out bound</i> Alternatif 2 1. Kebun buah durian dan alpukat 2. Wisata petik buah 3. Wisata edukasi pertanian 4. Gardu pandang
--------------------------------	---

Pengembangan Lahan Kawasan Agrowisata Seluas 38.139 m²

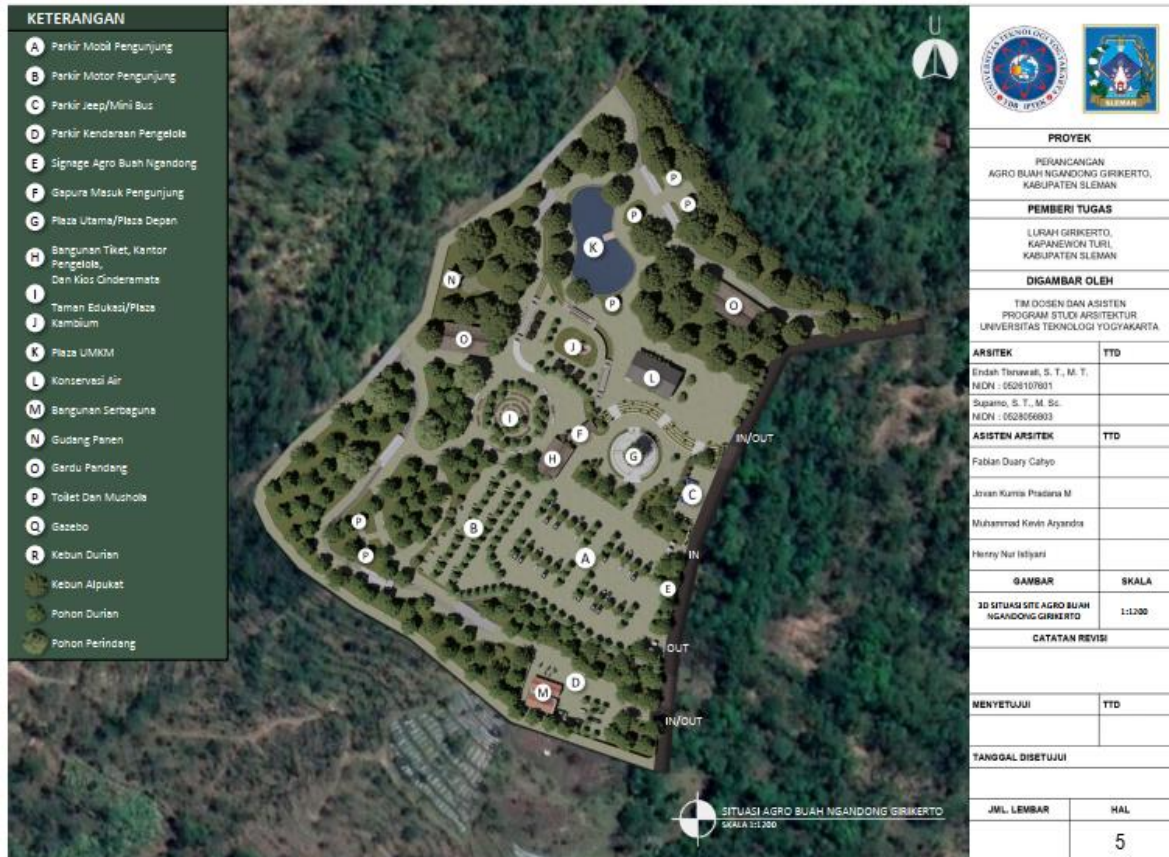
Alternatif 1

Peruntukan Lahan		Jumlah Unit	Luas/unit (m ²)	Luas Total (m ²)
Kebun Alpukat	:	1	8.800	8.800
Kebun Durian	:	1	7.600	7.600
Plaza Utama (Peruntukan Rumah Makan)	:	1	1.077	1.077
Kolam Konservasi Air Area <i>display</i> UMKM	:	1	1.004	1.004
Plaza Edukasi	:	1	707	707
Plaza UMKM	:	1	500	500
Jalan Keliling Area Kebun	:	1	900	900
Jalan Utama	:	1	556	556
Gedung Serbaguna	:	1	200	200
Bangunan Kantor, Tiket, dan Cendera Mata	:	1	144	144
Fasum (Mushola dan Toilet)	:	1	60	60
Gazebo	:	5	28	140
Gardu Pandang	:	1	70	70
Area Taman	:	5	100	500
Area Parkir	:	1	1.200	1.200
Gudang	:	1	144	144
Open Space dan lain-lain	:	1	14.537	14.537
Jumlah	:			38.139

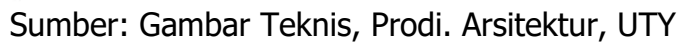
Alternatif 2

Peruntukan Lahan		Jumlah Unit	Luas/unit (m ²)	Luas Total (m ²)
Kebun Alpukat	:	1	12.969	12.969
Kebun Durian	:	1	16.000	16.000
Kolam Konservasi Air Area <i>display</i> UMKM	:	1	1.004	1.004
Jalan Keliling Area Kebun	:	1	856	856
Jalan Utama	:	1	556	556
Bangunan Kantor	:	1	100	100
Fasum (Mushola dan Toilet)	:	1	40	40
Gardu Pandang	:	1	70	70
Area Taman	:	2	100	200
Area Parkir	:	1	1.200	1.200
Gudang	:	1	144	144
Open Space dan lain-lain	:	1	5.000	5.000
Jumlah	:			38.139

Berdasarkan peta satelit dan rincian pengembangan lahan kawasan seperti tersebut di atas, maka berikut ini akan dipaparkan rancangan *lay out* secara visual yang telah disiapkan sebelumnya oleh tim pengembang yang berasal dari Pemerintah Kalurahan Girikerto dan Universitas Teknologi Yogyakarta (UTY).



Sumber: Gambar Teknis, Prodi. Arsitektur, UTY



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

Analisis Kelayakan Bisnis dan Dampak Sosial Proyek Investasi

Analisis kelayakan bisnis merupakan suatu proses sistematis yang bertujuan untuk mengevaluasi secara komprehensif berbagai dimensi dari sebuah rencana usaha guna menentukan apakah kegiatan bisnis tersebut layak dijalankan. Analisis ini mencakup aspek pasar, teknis, legal, dan finansial. Evaluasi terhadap aspek-aspek tersebut menjadi dasar penting dalam pengambilan keputusan investasi agar sumber daya yang dimiliki dapat digunakan secara efektif dan efisien.

Selain analisis kelayakan bisnis, evaluasi yang dilakukan juga mempertimbangkan dampak sosial yang mungkin ditimbulkan oleh investasi ini terhadap masyarakat sekitar. Hal ini penting mengingat pengembangan agrowisata tidak hanya ditujukan untuk keuntungan komersial semata, tetapi juga untuk mendorong partisipasi dan pemberdayaan masyarakat lokal. Keberadaan agrowisata diharapkan mampu membuka lapangan kerja baru, meningkatkan pendapatan warga, serta melestarikan potensi agrikultur dan budaya lokal sebagai bagian dari daya tarik wisata.

Dengan demikian, analisis kelayakan bisnis dan dampak sosial ini menjadi elemen krusial dalam merancang strategi implementasi proyek Agrowisata Kebun Buah Ngandong secara berkelanjutan. Keputusan untuk merealisasikan proyek akan sangat bergantung pada hasil evaluasi yang menyeluruh terhadap potensi, risiko, dan nilai manfaat yang ditawarkan dari berbagai aspek. Jika dinilai layak, proyek ini berpotensi menjadi salah satu model pengembangan wisata berbasis desa yang inklusif dan berdampak luas bagi kesejahteraan masyarakat Girikerto dan sekitarnya.

Analisis Kelayakan Bisnis Proyek Investasi Agrowisata Kebun Buah Ngandong Girikerto Turi

Sektor pariwisata memegang peranan strategis dalam mendukung proses pembangunan dan memperkuat pertumbuhan ekonomi suatu daerah. Peran vital sektor ini tercermin dari kemampuannya dalam menciptakan lapangan kerja, menyerap tenaga kerja lokal, memberikan kontribusi terhadap pembentukan Produk Domestik Bruto (PDB), serta meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Tidak hanya sektor pariwisata, peran serupa juga dimainkan oleh sektor Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM), yang tidak hanya berfungsi sebagai penggerak ekonomi lokal, tetapi juga sebagai jaring pengaman sosial, terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang menggantungkan hidupnya pada kegiatan ekonomi skala kecil namun produktif.

Oleh karena itu, perhatian terhadap UMKM, khususnya yang berada di wilayah Sleman, menjadi hal yang sangat penting. Keberlangsungan dan daya saing UMKM harus terus didorong melalui berbagai program pemberdayaan yang berkelanjutan. Upaya ini akan lebih optimal apabila dilakukan secara terpadu dan bersinergi dengan sektor pariwisata, mengingat keduanya saling melengkapi dalam membentuk ekosistem ekonomi yang tangguh. Kolaborasi antara pariwisata dan UMKM dapat menciptakan nilai tambah ganda, baik dari sisi ekonomi maupun sosial budaya.

Salah satu bentuk konkret dari sinergi tersebut diwujudkan melalui proyek investasi Agrowisata Kebun Buah Ngandong yang berlokasi di Kapanewon Turi Kabupaten Sleman. Kawasan ini dirancang sebagai destinasi wisata terpadu yang menggabungkan berbagai fasilitas pendukung, antara lain rumah makan, kedai cendera mata, wisata edukasi, wisata petik buah, gardu pandang, perkemahan dan *out bound*. Keberadaan fasilitas-fasilitas tersebut tidak hanya ditujukan untuk menarik wisatawan, tetapi juga menjadi wadah bagi pelaku UMKM lokal dalam memasarkan produk dan memperluas jaringan usahanya.

Untuk memastikan keberhasilan proyek ini, diperlukan analisis kelayakan yang mendalam dari berbagai aspek utama, yakni aspek pasar, aspek teknis, aspek legal, dan aspek finansial. Kajian terhadap keempat aspek ini akan memberikan gambaran menyeluruh mengenai potensi, tantangan, serta kelayakan proyek Agrowisata Kebun Buah Ngandong. Analisis ini menjadi dasar penting dalam merancang strategi pengembangan investasi agrowisata agar mampu memberikan manfaat ekonomi yang berkelanjutan dan memperkuat posisi Sleman sebagai destinasi wisata unggulan berbasis pemberdayaan lokal.

Analisis Kelayakan Bisnis: Aspek Pasar

Analisis kelayakan bisnis dari aspek pasar dimaksudkan untuk menilai peluang pasar yang dimiliki Agrowisata Kebun Buah Ngandong di Girikerto Turi. Peluang pasar ditentukan oleh kekuatan permintaan dan penawaran proyek investasi yang dimaksud. Kekuatan tawar kawasan wisata ini berupa 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. Berikut disajikan analisis kelayakan bisnis Agrowisata Buah Ngandong Girikerto Turi dari aspek pasar/pemasaran.

Komponen Aspek Pasar	Uraian Analisis
Deskripsi Pasar	Agrowisata Kebun Buah Ngandong memiliki potensi besar dalam pengembangan pasar wisata berbasis alam dan edukasi, mengingat kawasan Turi, Sleman telah lama dikenal sebagai sentra agrowisata salak pondoh. Dengan mengusung konsep kawasan wisata terpadu yang mencakup kebun buah, wisata kuliner, kedai cendera mata, wisata edukasi, petik buah, gardu pandang, perkemahan, dan <i>outbound</i> , Agrowisata Kebun Buah Ngandong diarahkan untuk

	melayani pasar wisata keluarga, pelajar, komunitas, hingga instansi dan perusahaan. Cakupan pasar tidak hanya terbatas pada masyarakat lokal Sleman dan Yogyakarta, tetapi juga menjangkau wilayah sekitarnya di Jawa Tengah bagian selatan, bahkan wisatawan nasional dari kota-kota besar seperti Jakarta, Bandung, dan Surabaya. Dalam konteks tren pariwisata pascapandemi, minat masyarakat terhadap wisata yang bersifat alami, sehat, dan edukatif terus meningkat, sehingga menjadikan segmen ini relatif menjanjikan untuk dikembangkan.
Permintaan Pasar	Permintaan terhadap wisata berbasis pengalaman (<i>experiential tourism</i>) yang menggabungkan unsur edukasi dan rekreasi semakin meningkat dari tahun ke tahun. Data dari Dinas Pariwisata DIY menunjukkan pertumbuhan signifikan pada sektor wisata alam dan edukasi, dengan rata-rata peningkatan 15–20% kunjungan per tahun. Di kawasan Turi sendiri, wisata petik salak telah terbukti menarik ribuan pengunjung, terutama pada musim liburan dan akhir pekan. Kebutuhan institusi pendidikan dan perusahaan terhadap kegiatan <i>outing</i>, pelatihan kepemimpinan, dan karakter <i>building</i> juga menjadi peluang besar bagi pengembangan <i>zona outbound</i> dan edukasi pertanian di Padukuhan Ngandong. Selain itu, masyarakat urban kini lebih memilih wisata singkat (<i>short escape</i>) ke lokasi yang menawarkan ketenangan, nuansa alam, serta kegiatan yang melibatkan keluarga dan anak-anak secara aktif.
Penawaran Pasar	Meskipun telah terdapat beberapa destinasi sejenis di Sleman seperti Ledok Sambu, Banyusumilir, dan beberapa agrowisata lainnya, kebanyakan dari tempat-tempat tersebut belum sepenuhnya terintegrasi secara menyeluruh dalam satu kawasan tematik terpadu. Di sinilah letak keunggulan kompetitif Agrowisata Ngandong, yang menggabungkan beragam zona wisata dalam satu lokasi: dari petik buah, edukasi, kuliner, cinderamata, hingga <i>camping</i> dan <i>outbound</i>.

	Diferensiasi ini menjadi nilai jual utama dalam merespons kebutuhan wisatawan akan destinasi yang komprehensif, efisien secara waktu, dan mendalam secara pengalaman. Selain itu, potensi alam di Girikerto yang masih alami dan belum padat persaingan memberikan ruang luas untuk ekspansi dan <i>branding</i> sebagai destinasi unggulan Sleman bagian utara.
Analisis SWOT	Kekuatan (<i>Strength</i>) 1. Udara bersih, pemandangan alam yang indah, dan suasana pedesaan yang tenang. 2. Kesuburan tanah dan iklim yang sesuai untuk budidaya buah. 3. Luas lahan yang mencukupi untuk pengoptimalan kawasan wisata dengan segala kegiatan bisnis di dalamnya. 4. Konsep terpadu, beragam zona wisata dalam satu kawasan. 5. Lokasi strategis di Turi Sleman (iklim sejuk, potensi salak dan buah lainnya). 6. Didukung oleh karakter pedesaan dan potensi SDM lokal. 7. Cocok untuk berbagai segmen pasar. Kelemahan (<i>Weakness</i>) 1. Memerlukan biaya pengembangan infrastruktur awal yang besar. 2. Ketergantungan pada musim panen buah. 3. Perlu pelatihan SDM agar mampu mendampingi wisata edukatif secara profesional. 4. Akses jalan dan sarana transportasi umum masih perlu ditingkatkan. Peluang (<i>Opportunity</i>) 1. Meningkatnya kebiasaan konsumsi makanan sehat termasuk buah membuka peluang pasar agrowisata yang lebih luas. 2. Tren wisata berbasis alam, <i>healing</i>, dan <i>experiential learning</i> terus meningkat.

	3. Ada dukungan pemerintah terhadap desa wisata, ketahanan pangan, dan pariwisata edukatif. 4. Potensi kerjasama dengan sekolah, komunitas, dan <i>platform</i> digital pariwisata terbuka luas. 5. Dukungan dari masyarakat sekitar untuk keberlangsungan usaha kawasan wisata. Ancaman (<i>Threat</i>) 1. Persaingan dengan agrowisata dan desa wisata di wilayah Sleman dan sekitarnya 2. Risiko iklim ekstrem, bencana (erupsi Gunung Merapi/longsor), dan fluktuasi minat akibat faktor eksternal 3. Ketergantungan pada promosi digital dan rating pengunjung dalam jangka panjang 4. Lokasi berada pada Kawasan Rawan Bencana (KRB) 3
--	--

Berdasarkan analisis di atas dapat dilihat bahwa terdapat peluang pasar yang cukup besar bagi Agrowisata Kebun Buah Ngandong. Selain itu berdasarkan analisis SWOT nampak bahwa kekuatan dan peluang yang dimiliki Agrowisata Buah Ngandong lebih dominan dibandingkan kelemahan dan ancamannya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dari aspek pasar dan pemasaran proyek Agrowisata Kebun Buah Ngandong Girikerto Turi 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 Agrowisata Buah Ngandong dari aspek teknis.

Komponen Aspek Teknis	Uraian Analisis
Penentuan Lokasi	Pemilihan lokasi didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut: 1. Lokasi pengembangan agrowisata berada di Dusun Ngandong, Kalurahan Girikerto, Kapanewon Turi, Kabupaten Sleman, DIY, yang merupakan kawasan perbukitan dengan ketinggian sedang, curah hujan cukup, dan tanah subur. 2. Wilayah ini dikenal sebagai salah satu sentra penghasil salak pondoh dan buah tropis lainnya, sehingga sangat sesuai untuk dikembangkan sebagai zona petik buah alpukat dan durian serta edukasi pertanian. 3. Secara geografis, lokasi ini dekat dengan destinasi wisata lain seperti Kaliurang dan Merapi Park, sehingga dapat dimanfaatkan sebagai titik integrasi lintasan wisatawan. 4. Aksesibilitas jalan terjangkau untuk kendaraan pribadi dan minibus pariwisata, namun perlu peningkatan untuk kendaraan besar. 5. Lingkungan alam sekitar masih asri dan cocok untuk dikembangkan menjadi <i>camping ground</i>, gardu pandang, dan zona <i>out bound</i> alami.
Pemilihan Teknologi Produksi	<u>Kebun Buah</u> 1. Budidaya tanaman buah menggunakan teknologi produksi yang ramah lingkungan (misalnya dengan pemilihan menggunakan pupuk organik/kompos) 2. Memilih jenis buah alpukat dan durian dari varietas unggul untuk menjaga kualitas hasil produksi. 3. Menggunakan rekayasa teknologi pertanian untuk membuat tanaman buah bisa panen lebih sering bahkan tidak mengenal musim panen (panen sepanjang tahun) 4. Memenuhi kebutuhan konsumsi buah untuk pengunjung dan masyarakat umum. 5. Mempekerjakan tenaga profesional di bidang pertanian.

	6. Bekerja sama dengan kelompok tani setempat untuk perawatan tanaman buah. <u>Wisata Kuliner</u> 1. Rumah makan berkonsep <i>al fresco</i> atau makan di ruang terbuka. 2. Bekerja sama dengan pengusaha bidang kuliner setempat. 3. Mengusung tema tradisional untuk menghadirkan keunikan yang bisa menarik pengunjung. 4. Bangunan rumah makan memanfaatkan pendopo semi permanen dengan menggunakan material kayu agar efisien dan terkesan menyatu dengan alam. <u>Kedai Cendera mata</u> 1. Memanfaatkan gazebo semi permanen di area kebun buah. 2. Bekerja sama dengan pengrajin lokal untuk <i>supply</i> cendera mata yang dijual. 3. Cendera mata yang dijual bercirikan budaya lokal. <u>Wisata Edukasi</u> 1. Mengambil tema edukasi pertanian mulai dari penyiapan lahan hingga penanganan pascapanen. 2. Sasaran konsumen adalah lembaga pendidikan dari level dasar sampai tinggi dan keluarga. 3. Melibatkan pemandu yang kompeten sesuai bidangnya. <u>Wisata Petik Buah</u> 1. Konsep “Ladang Rasa” merupakan zona wisata berbasis pengalaman yang mengusung konsep agrowisata interaktif dan edukatif. 2. Kegiatan petik buah langsung dari kebun 3. Menyajikan pengalaman menyeluruh tentang proses budidaya, panen, hingga nilai budaya yang melekat pada buah lokal.
--	--

	<u>Gardu Pandang</u> 1. Konsep “Langit Jogja” merupakan zona wisata yang mengedepankan keindahan panorama alam dari ketinggian. 2. Menghadirkan pengalaman visual dan emosional dalam menikmati langit, lanskap alam, dan suasana perbukitan Turi. 3. Zona ini dirancang sebagai spot refleksi, <i>healing</i>, dan fotografi, sekaligus menjadi simbol keterhubungan antara manusia dan alam terbuka. 4. Dek pandang bertingkat dibangun dengan struktur kayu lokal dan desain ramah lingkungan, gardu pandang ini memiliki dua tingkat ketinggian untuk mengakomodasi pemandangan <i>sunrise</i> dan <i>sunset</i>. Tersedia juga teleskop mini dan teropong pandang untuk melihat Gunung Merapi, area kebun, dan lembah di sekitarnya. 5. Zona santai dan meditasi langit. Di sekitar gardu terdapat hamparan rumput alami, <i>hammock</i>, dan <i>bean bag</i> bagi pengunjung yang ingin beristirahat. 6. Area ini juga digunakan untuk kegiatan meditasi pagi, yoga alam, atau sesi refleksi kelompok dengan pemandangan matahari terbit. <u>Perkemahan</u> 1. “Bumi Malam” merupakan zona wisata perkemahan yang mengedepankan suasana alami, tenang, dan reflektif di tengah kebun buah dan bukit hijau. 2. Dirancang sebagai tempat <i>healing</i>, <i>retret</i>, dan eksplorasi malam, kawasan ini menyatukan unsur petualangan ringan dengan kenyamanan, cocok untuk keluarga, pelajar, komunitas, hingga <i>corporate gathering</i>. 3. Area terbuka untuk pengunjung yang membawa perlengkapan kemah sendiri, kegiatan api unggun, dan <i>storytelling</i>. <u>Out Bound</u> 1. “Rimba Adventure” adalah zona petualangan edukatif dan pengembangan karakter yang menawarkan wahana outbound berbasis hutan kecil, jalur alami, dan permainan tantangan ringan hingga menengah.
--	---

	2. Didesain untuk siswa sekolah, kelompok organisasi, hingga perusahaan, zona ini menjadi tempat membangun kerja sama tim, ketahanan diri, dan keberanian.
Penentuan Kapasitas Produksi	<u>Kebun Buah</u> Alternatif 1: - Budidaya pohon alpukat pada lahan seluas 8.800 m² dengan asumsi jarak tanam 6 x 6 (36) m² sebanyak 245 batang - Budidaya pohon durian pada lahan seluas 7.600 m² dengan asumsi jarak tanam 10 x 10 (100) m² sebanyak 76 batang Alternatif 2: - Budidaya pohon alpukat pada lahan seluas 12.969 m² dengan asumsi jarak tanam 6 x 6 (36) m² sebanyak 360 batang - Budidaya pohon durian pada lahan seluas 16.000 m² dengan asumsi jarak tanam 10 x 10 (100) m² sebanyak 160 batang <u>Wisata Kuliner</u> - Buka sesuai jam operasional kawasan agrowisata - Produksi wisata kuliner: bekerjasama dengan mitra. <u>Kedai Cenderamata</u> - Buka sesuai jam operasional kawasan agrowisata <u>Wisata Edukatif</u> - Paket edukasi budidaya buah - Paket edukasi pembibitan <u>Wisata Petik Buah</u> - Area petik buah alpukat dan durian buka sesuai jam operasional kawasan agrowisata - Produksi olahan buah: bekerjasama dengan mitra. <u>Gardu Pandang</u> - Terdiri dari dek Pandang bertingkat disediakan teleskop mini dan teropong pandang untuk melihat <i>sunrise</i> dan <i>sunset</i>

	- Beroperasi sesuai jam operasional kawasan agrowisata atau dengan ijin khusus <u>Perkemahan</u> - Area <i>outdoor</i> yang digunakan untuk kemah menggunakan tenda-tenda tidak permanen <u>Out Bound</u> <i>Open space</i> yang bisa digunakan untuk <i>outbound</i>																																																																																										
Denah	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">KETERANGAN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A</td><td>Parkir Mobil Pengunjung</td></tr> <tr><td>B</td><td>Parkir Motor Pengunjung</td></tr> <tr><td>C</td><td>Parkir Jeep/Mini Bus</td></tr> <tr><td>D</td><td>Parkir Kendaraan Pengelola</td></tr> <tr><td>E</td><td>Signage Agro Buah Ngandong</td></tr> <tr><td>F</td><td>Gapura Masuk Pengunjung</td></tr> <tr><td>G</td><td>Plaza Utama/Plaza Depan</td></tr> <tr><td>H</td><td>Bangunan Tiket, Kantor Pengelola, Dan Kios Cinderamata</td></tr> <tr><td>I</td><td>Taman Edukasi/Plaza Kamibum</td></tr> <tr><td>J</td><td>Plaza UMKM</td></tr> <tr><td>K</td><td>Konservasi Air</td></tr> <tr><td>L</td><td>Bangunan Serbaguna</td></tr> <tr><td>M</td><td>Gudang Panen</td></tr> <tr><td>N</td><td>Gerdu Pandang</td></tr> <tr><td>O</td><td>Toilet Dan Mudhole</td></tr> <tr><td>P</td><td>Glasebo</td></tr> <tr><td>Q</td><td>Kebun Durian</td></tr> <tr><td>R</td><td>Kebun Alpukat</td></tr> <tr><td>S</td><td>Pohon Durian</td></tr> <tr><td>T</td><td>Pohon Perindang</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">PROYEK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">PERENCANAAN AGRO BUAH NGANDONG GIRIKERTO, KABUPATEN SLEMAN</td> </tr> <tr> <th colspan="2">PEMBERI TUGAS</th> </tr> <tr> <td colspan="2">LURAH GIRIKERTO, KABUPATEN TURI, KABUPATEN SLEMAN</td> </tr> <tr> <th colspan="2">DIGAMBAR OLEH</th> </tr> <tr> <td colspan="2">TIM DOSEN DAN ASISTEN PROGRAM STUDI ARSITEKTUR UNIVERSITAS TEKNOLOGI YOGYAKARTA</td> </tr> <tr> <th>ARSITEK</th> <th>TTD</th> </tr> <tr> <td>Erwin Triandhi, S. T., M. T. NIDN : 004507601</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Suparno, S. T., M. Sc. NIDN : 002805803</td> <td></td> </tr> <tr> <th>ASISTEN ARSITEK</th> <th>TTD</th> </tr> <tr> <td>Fahlan Quary Galgo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Jordan Nurma Pradana M</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Muhammad Kevin Alayandra</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Henry Nur Hidayat</td> <td></td> </tr> <tr> <th>GAMBAR</th> <th>SKALA</th> </tr> <tr> <td>30 SITUASI SITE AGRO BUAH NGANDONG GIRIKERTO</td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <th colspan="2">CATATAN REVISI</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>MENTERJAJI</th> <th>TTD</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>TANGGAL DISETUJUI</th> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>JWL LEMBAR</th> <th>HAL</th> </tr> <tr> <td></td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> Sumber: Gambar Teknis, Prodi. Arsitektur, UTY	KETERANGAN		A	Parkir Mobil Pengunjung	B	Parkir Motor Pengunjung	C	Parkir Jeep/Mini Bus	D	Parkir Kendaraan Pengelola	E	Signage Agro Buah Ngandong	F	Gapura Masuk Pengunjung	G	Plaza Utama/Plaza Depan	H	Bangunan Tiket, Kantor Pengelola, Dan Kios Cinderamata	I	Taman Edukasi/Plaza Kamibum	J	Plaza UMKM	K	Konservasi Air	L	Bangunan Serbaguna	M	Gudang Panen	N	Gerdu Pandang	O	Toilet Dan Mudhole	P	Glasebo	Q	Kebun Durian	R	Kebun Alpukat	S	Pohon Durian	T	Pohon Perindang	PROYEK		PERENCANAAN AGRO BUAH NGANDONG GIRIKERTO, KABUPATEN SLEMAN		PEMBERI TUGAS		LURAH GIRIKERTO, KABUPATEN TURI, KABUPATEN SLEMAN		DIGAMBAR OLEH		TIM DOSEN DAN ASISTEN PROGRAM STUDI ARSITEKTUR UNIVERSITAS TEKNOLOGI YOGYAKARTA		ARSITEK	TTD	Erwin Triandhi, S. T., M. T. NIDN : 004507601		Suparno, S. T., M. Sc. NIDN : 002805803		ASISTEN ARSITEK	TTD	Fahlan Quary Galgo		Jordan Nurma Pradana M		Muhammad Kevin Alayandra		Henry Nur Hidayat		GAMBAR	SKALA	30 SITUASI SITE AGRO BUAH NGANDONG GIRIKERTO	1:1000	CATATAN REVISI				MENTERJAJI	TTD			TANGGAL DISETUJUI				JWL LEMBAR	HAL		5
KETERANGAN																																																																																											
A	Parkir Mobil Pengunjung																																																																																										
B	Parkir Motor Pengunjung																																																																																										
C	Parkir Jeep/Mini Bus																																																																																										
D	Parkir Kendaraan Pengelola																																																																																										
E	Signage Agro Buah Ngandong																																																																																										
F	Gapura Masuk Pengunjung																																																																																										
G	Plaza Utama/Plaza Depan																																																																																										
H	Bangunan Tiket, Kantor Pengelola, Dan Kios Cinderamata																																																																																										
I	Taman Edukasi/Plaza Kamibum																																																																																										
J	Plaza UMKM																																																																																										
K	Konservasi Air																																																																																										
L	Bangunan Serbaguna																																																																																										
M	Gudang Panen																																																																																										
N	Gerdu Pandang																																																																																										
O	Toilet Dan Mudhole																																																																																										
P	Glasebo																																																																																										
Q	Kebun Durian																																																																																										
R	Kebun Alpukat																																																																																										
S	Pohon Durian																																																																																										
T	Pohon Perindang																																																																																										
PROYEK																																																																																											
PERENCANAAN AGRO BUAH NGANDONG GIRIKERTO, KABUPATEN SLEMAN																																																																																											
PEMBERI TUGAS																																																																																											
LURAH GIRIKERTO, KABUPATEN TURI, KABUPATEN SLEMAN																																																																																											
DIGAMBAR OLEH																																																																																											
TIM DOSEN DAN ASISTEN PROGRAM STUDI ARSITEKTUR UNIVERSITAS TEKNOLOGI YOGYAKARTA																																																																																											
ARSITEK	TTD																																																																																										
Erwin Triandhi, S. T., M. T. NIDN : 004507601																																																																																											
Suparno, S. T., M. Sc. NIDN : 002805803																																																																																											
ASISTEN ARSITEK	TTD																																																																																										
Fahlan Quary Galgo																																																																																											
Jordan Nurma Pradana M																																																																																											
Muhammad Kevin Alayandra																																																																																											
Henry Nur Hidayat																																																																																											
GAMBAR	SKALA																																																																																										
30 SITUASI SITE AGRO BUAH NGANDONG GIRIKERTO	1:1000																																																																																										
CATATAN REVISI																																																																																											
MENTERJAJI	TTD																																																																																										
TANGGAL DISETUJUI																																																																																											
JWL LEMBAR	HAL																																																																																										
	5																																																																																										

Berdasarkan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa proyek investasi Agrowisata Buah Ngandong Girikerto Turi secara teknis layak untuk dijalankan.

Analisis Kelayakan Bisnis: Aspek Legal

Proyek investasi Agrowisata Kebun Buah Ngandong Girikerto Turi menempati tanah kas desa yang tidak bermasalah secara hukum untuk digunakan sebagai lokasi proyek investasi. Meskipun demikian, lokasi ini berada pada KRB III, sehingga

dibutuhkan pengurusan ijin operasional yang lebih rumit dibandingkan usaha sejenis bila dilakukan di wilayah lain.

Analisis Kelayakan Bisnis: Aspek Finansial

Pengukuran aspek finansial pada proyek investasi kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong di Girikerto menggunakan metode *Payback Period* (PP), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Net Present Value* (NPV). Untuk keperluan perhitungan NPV digunakan suku bunga dasar kredit (SBDK) untuk kredit korporasi 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 investasi Agrowisata Kebun Buah Ngandong di Girikerto Turi Sleman **Alternatif 1**.

**Tabel 1. Perhitungan Minimal Nilai Investasi Tahun 1
Proyek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman
Alternatif 1**

No	Komponen Investasi	Kuantitas	Satuan	Harga Per Sat (Rp)	Harga Total (Rp)
1	Biaya <i>Land Clearing</i>	38.139	m ²	1.000,00	38.139.000,00
2	Pembuatan Kolam Konservasi Air	1.004	m ²	150.000,00	150.600.000,00
3	Jalan Setapak Keliling Area	900 (1.5x600)	m ²	50.000,00	45.000.000,00
4	Jalan Utama (<i>Paving Block</i>)	556 (5x129)	m ²	135.000,00	75.060.000,00
5	Gorong-gorong	2	Paket	17.500.000,00	35.000.000,00
6	Pos Satpam	15 (3x5)	m ²	2.000.000,00	30.000.000,00

7	Mushola & Toilet (Area 1)	60 (8x7,5)	m ²	1.500.000,00	90.000.000,00
8	Taman, Lampu dan sarana penunjang lain	1	Set	25.000.000,00	25.000.000,00
9	Bibit Tanaman Durian	76	Pohon	150.000,00	11.400.000,00
10	Bibit Tanaman Alpukat	245	Pohon	75.000,00	18.375.000,00
11	Bibit Tanaman Perindang dan Taman	1	Paket	15.000.000,00	15.000.000,00
12	Area parkir	1.200	m ²	50.000,00	60.000.000,00
13	Instalasi listrik	1	Paket	12.000.000,00	12.000.000,00
14	Instalasi air	1	Paket	25.000.000,00	25.000.000,00
15	Tabung Oksigen + P3K	1	Set	2.500.000,00	2.500.000,00
16	Alat Pemadam Kebakaran	1	Tabung	1.750.000,00	1.750.000,00
17	Area pengembangan		m ²	0	0
Jumlah Nilai Investasi					634.824.000,00

**Tabel 2. Perhitungan Minimal Nilai Investasi Tahun 2
Projek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman
Alternatif 1**

No	Komponen Investasi	Kuantitas	Satuan	Harga Per Sat (Rp)	Harga Total (Rp)
1	Pembangunan Plaza Utama	1077	m ²	200.000,00	215.400.000,00
2	Pembangunan Taman Edukasi	707	m ²	150.000,00	106.050.000,00
3	Plaza UMKM	75 (6.25x12)	m ²	200.000,00	15.000.000,00
4	Gardu Pandang	68.8 (8x8.6)	m ²	500.000,00	34.400.000,00
5	Bangunan Kantor, Tiket dan Ruang Cendera mata	144	m ²	500.000,00	72.000.000,00
6	Gedung Serbaguna	200	m ²	500.000,00	100.000.000,00
7	Mushola & Toilet (Area 2)	90	m ²	500.000,00	45.000.000,00
8	Tulisan Papan Nama	1	Set	5.000.000,00	5.000.000,00

9	Gapura Masuk Area	27.5	m ²	750.000,00	20.625.000,00
10	Gazebo	5	unit	15.000.000,00	75.000.000,00
11	Gudang	144	m ²	400.000,00	57.600.000,00
Jumlah Nilai Investasi					746.075.000,00

Pendapatan dan biaya operasional proyek investasi Agrowisata Buah Ngandong mulai diperhitungkan sejak tahun pertama proyek/perusahaan beroperasi. Berikut pada Tabel 3 disajikan tabel perkiraan biaya pada tahun pertama.

**Tabel 3. Perhitungan Biaya Tahun 1
Proyek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman
Alternatif 1**

No	Komponen Investasi	Kuantitas	Satuan	Harga Per Sat (Rp)/Bln	Harga Total (Rp)/Thn
1	Koordinator Kebun Buah	1	Orang	2.700.000,00	32.400.000,00
2	Tenaga Kerja	2	Orang	2.450.000,00	58.800.000,00
3	Pemeliharaan/Pemupukan Pohon Durian	76	Pohon	5.000,00	4.560.000,00
4	Pemeliharaan/Pemupukan Pohon Alpukat	245	Pohon	2.500,00	7.350.000,00
5	Biaya Listrik dan Air	2	Unit	250.000,00	6.000.000,00
Jumlah Biaya					109.110.000,00

Keterangan:

- Upah tenaga kerja diselaraskan dengan UMK tahun 2025
- Harga tenaga kerja dan biaya pemeliharaan/pemupukan disesuaikan tiap lima tahun sekali dengan kenaikan sebesar 5%.
- Harga atau biaya untuk listrik dan air disesuaikan tiap lima tahun sekali dengan kenaikan sebesar 5%.
- Umur investasi diasumsikan selama 20 tahun.

Gabungan nilai investasi dan prakiraan biaya operasional Agrowisata Kebun Buah Ngandong selama umur investasi (20 tahun) dapat dilihat pada Tabel 4 berikut.

**Tabel 4. Perhitungan Investasi dan Biaya Selama 20 Tahun
Projek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman
Alternatif 1**

No	Tahun	Investasi (Rp)	Biaya (Rp)	Total (Rp)
1	Tahun ke 1	634.824.000,00	109.110.000,00	743.934.000,00
2	Tahun ke 2	746.075.000,00	109.110.000,00	855.185.000,00
3	Tahun ke 3		109.110.000,00	109.110.000,00
4	Tahun ke 4		109.110.000,00	109.110.000,00
5	Tahun ke 5		109.110.000,00	109.110.000,00
6	Tahun ke 6		114.565.500,00	114.565.500,00
7	Tahun ke 7		114.565.500,00	114.565.500,00
8	Tahun ke 8		114.565.500,00	114.565.500,00
9	Tahun ke 9		114.565.500,00	114.565.500,00
10	Tahun ke 10		114.565.500,00	114.565.500,00
11	Tahun ke 11		120.293.775,00	120.293.775,00
12	Tahun ke 12		120.293.775,00	120.293.775,00
13	Tahun ke 13		120.293.775,00	120.293.775,00
14	Tahun ke 14		120.293.775,00	120.293.775,00
15	Tahun ke 15		120.293.775,00	120.293.775,00
16	Tahun ke 16		126.308.464,00	126.308.464,00
17	Tahun ke 17		126.308.464,00	126.308.464,00
18	Tahun ke 18		126.308.464,00	126.308.464,00
19	Tahun ke 19		126.308.464,00	126.308.464,00
20	Tahun ke 20		126.308.464,00	126.308.464,00

Prakiraan pendapatan proyek investasi Agrowisata Kebun Buah Ngandong untuk kebun buahnya diperhitungkan mulai tahun ke 3 proyek/perusahaan beroperasi, karena kebun buah diasumsikan mulai panen di tahun ke 3, sementara dari unit usaha aktivitas petik buah, *edupark*, *both* kuliner, UMKM, dan cendera mata dimulai tahun ke 5, sedangkan operasional gardu pandang, bumi perkemahan, dan *outbond* dimulai tahun ke 3.

Berikut pada Tabel 5 disajikan tabel perkiraan pendapatan bersih dari kebun buah dari tahun 1 - 20.

**Tabel 5. Estimasi Pendapatan Unit Usaha Kebun Buah Tahun 1 - 20
Projek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman
Alternatif 1**

Tahun ke	Penjualan Alpukat (Rp)	Penjualan Durian (Rp)	Penjualan Bibit (Rp)	Total Penjualan (Rp)	Beban Operasional (Rp)	Pendapatan Bersih (Rp)
1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0
3	73.500.000,00	0	0	73.500.000,00	7.250.000,00	66.250.000,00
4	73.500.000,00	85.500.000,00	0	159.000.000,00	15.900.000,00	143.100.000,00
5	73.500.000,00	85.500.000,00	2.500.000,00	161.500.000,00	16.150.000,00	145.350.000,00
6	192.937.500,00	224.437.500,00	3.750.000,00	421.125.000,00	42.112.500,00	379.012.500,00
7	192.937.500,00	224.437.500,00	3.750.000,00	421.125.000,00	42.112.500,00	379.012.500,00
8	192.937.500,00	224.437.500,00	3.750.000,00	421.125.000,00	42.112.500,00	379.012.500,00
9	192.937.500,00	224.437.500,00	3.750.000,00	421.125.000,00	42.112.500,00	379.012.500,00
10	192.937.500,00	224.437.500,00	3.750.000,00	421.125.000,00	42.112.500,00	379.012.500,00
11	303.876.563,00	353.491.200,00	5.000.000,00	662.367.763,00	66.236.776,00	596.130.987,00
12	303.876.563,00	353.491.200,00	5.000.000,00	662.367.763,00	66.236.776,00	596.130.987,00
13	303.876.563,00	353.491.200,00	5.000.000,00	662.367.763,00	66.236.776,00	596.130.987,00
14	303.876.563,00	353.491.200,00	5.000.000,00	662.367.763,00	66.236.776,00	596.130.987,00
15	303.876.563,00	353.491.200,00	5.000.000,00	662.367.763,00	66.236.776,00	596.130.987,00
16	425.430.250,00	494.885.400,00	6.250.000,00	926.565.650,00	92.656.565,00	833.909.085,00
17	425.430.250,00	494.885.400,00	6.250.000,00	926.565.650,00	92.656.565,00	833.909.085,00
18	425.430.250,00	494.885.400,00	6.250.000,00	926.565.650,00	92.656.565,00	833.909.085,00
19	425.430.250,00	494.885.400,00	6.250.000,00	926.565.650,00	92.656.565,00	833.909.085,00
20	425.430.250,00	494.885.400,00	6.250.000,00	926.565.650,00	92.656.565,00	833.909.085,00

Keterangan:

Diasumsikan

1. Produksi buah Alpukat dimulai di tahun ke 3

- Asumsi hasil produksi Alpukat tahun ke 3, 4 dan 5 baru mencapai 20% dari produksi normal.
 - Asumsi hasil produksi Alpukat tahun ke 6 - 10, baru mencapai 50% dari produksi normal.
 - Asumsi hasil produksi Alpukat tahun ke 11-15, baru mencapai 75% dari produksi normal.
 - Asumsi hasil produksi Alpukat tahun ke 16- 20, baru mencapai 100% dari produksi normal.
 - Produksi normal per pohon alpukat sebanyak 50 kg per tahun.
 - Harga jual Alpukat tahun ke 3, 4, dan 5 diasumsikan Rp30.000,00/Kg, dan mengalami kenaikan sebesar 5% setiap 5 tahun sekali.
2. Produksi buah Durian dimulai di tahun ke 4
- Asumsi hasil produksi Durian tahun ke 4 dan 5 baru mencapai 20% dari produksi normal.
 - Asumsi hasil produksi Durian tahun ke 6 - 10, baru mencapai 50% dari produksi normal.
 - Asumsi hasil produksi Durian tahun ke 11-15, baru mencapai 75% dari produksi normal.
 - Asumsi hasil produksi Durian tahun ke 16- 20, baru mencapai 100% dari produksi normal.
 - Produksi normal per pohon Durian sebanyak 75 kg per tahun.
 - Harga jual Durian tahun ke 4 dan 5 diasumsikan Rp75.000, 00/Kg, dan mengalami kenaikan sebesar 5% setiap 5 tahun sekali.
3. Penjualan bibit Alpukat dan bibit Durian dimulai di tahun ke 5
- Asumsi pada tahun ke 5 mampu menjual bibit sebanyak 100 batang
 - Asumsi pada tahun ke 6 sampai tahun ke 10, mampu menjual bibit sebanyak 150 batang tiap-tiap tahun.
 - Asumsi pada tahun ke 11 sampai tahun ke 15, mampu menjual bibit sebanyak 200 batang tiap-tiap tahun.
 - Asumsi pada tahun ke 16 sampai tahun ke 20, mampu menjual bibit sebanyak 250 batang tiap-tiap tahun.
 - Harga bibit dijual Rp25.000,00 per batang.
4. Beban biaya operasional (pemetikan, pangangkutan dan pemasaran serta promosi) sebesar 10% dari pendapatan kotor.

Pendapatan dari unit usaha selain kebun buah setiap tahun dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 6. Estimasi Pendapatan Unit Usaha Selain Kebun Buah Per Tahun
Projek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman
Alternatif 1**

No	Komponen Investasi	Kuantitas	Harga Satuan (Rp)	Harga Per Sat (Rp)/Bln	Harga Total (Rp)/Thn
1	Petik Buah	75 orang	5.000,00	375.000,00	4.500.000,00
2	<i>EduPark</i>	20 orang	15.000,00	300.000,00	3.600.000,00
3	<i>Both</i> Kuliner	1	500.000,00	500.000,00	6.000.000,00
4	<i>Both</i> UMKM	4	125.000,00	500.000,00	6.000.000,00
5	<i>Both</i> Cendera mata	1	300.000,00	300.000,00	3.600.000,00
6	Gardu Pandang	60 orang	5.000,00	300.000,00	3.600.000,00
7	Bumi Perkemahan	10 tenda	35.000,00	350.000,00	4.200.000,00
8	Area <i>Out bond</i>	2 kelompok	170.000,00	340.000,00	4.080.000,00
9	Tiket Masuk	100	3.000,00	300.000,00	3.600.000,00
Jumlah Pendapatan					39.180.000,00

Keterangan:

- Aktivitas petik buah, *edupark*, *both* kuliner, UMKM, dan cendera mata dimulai tahun ke 5.
- Operasional gardu pandang, bumi perkemahan, dan *outbond* dimulai tahun ke 3.
- Tiket masuk di kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong, Rp3.000,00 per orang.
- Tiket masuk petik buah di kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong, Rp5.000,00 per orang.
- Tiket masuk di Gardu Pandang kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong, Rp5.000,00 per orang.
- Tiket *EduPark* di kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong, Rp15.000,00 per peserta.
- Harga sewa *Both* Kuliner makanan Rp.500.000,00 per bulan.
- Harga sewa 1 *Both* UMKM Rp125.000,00 per bulan.
- Harga sewa 1 *Both* Cendera mata Rp300.000,00 per bulan.
- Harga sewa tempat bumi perkemahan untuk 1 tenda standar Rp35.000,00 per hari.
- Harga sewa tempat untuk *out bond* Rp170.000,00 per hari.

Berdasarkan Tabel 6, maka estimasi pendapatan dari usaha selain kebun buah dapat dilihat pada Tabel 7 berikut.

**Tabel 7. Estimasi Pendapatan Unit Usaha Selain Kebun Buah Tahun 1-20
Projek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman
Alternatif 1**

Tahun ke	Total Penjualan (Rp)	Beban Operasional (Rp)	Pendapatan Bersih (Rp)
1	0	0	0
2	0	0	0
3	39.180.000,00	3.918.000,00	35.262.000,00
4	39.180.000,00	3.918.000,00	35.262.000,00
5	39.180.000,00	3.918.000,00	35.262.000,00
6	41.139.000,00	4.113.900,00	37.025.100,00
7	41.139.000,00	4.113.900,00	37.025.100,00
8	41.139.000,00	4.113.900,00	37.025.100,00
9	41.139.000,00	4.113.900,00	37.025.100,00
10	41.139.000,00	4.113.900,00	37.025.100,00
11	43.195.950,00	4.319.595,00	38.876.355,00
12	43.195.950,00	4.319.595,00	38.876.355,00
13	43.195.950,00	4.319.595,00	38.876.355,00
14	43.195.950,00	4.319.595,00	38.876.355,00
15	43.195.950,00	4.319.595,00	38.876.355,00
16	45.355.748,00	4.535.575,00	40.820.173,00
17	45.355.748,00	4.535.575,00	40.820.173,00
18	45.355.748,00	4.535.575,00	40.820.173,00
19	45.355.748,00	4.535.575,00	40.820.173,00
20	45.355.748,00	4.535.575,00	40.820.173,00

Berdasarkan pada Tabel 5 dan 7 maka estimasi pendapatan bersih dari seluruh kegiatan bisnis di kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong tahun 1-20 dapat dilihat pada Tabel 8 berikut.

**Tabel 8. Estimasi Pendapatan Projek Agrowisata Buah Ngandong
Girikerto, Turi, Sleman Tahun 1-20
Alternatif 1**

Tahun ke	Pendapatan Bersih Kebun Buah (Rp)	Pendapatan Bersih Selain Kebun (Rp)	Total Pendapatan Bersih (Rp)
1	0	0	0
2	0	0	0
3	66.250.000,00	35.262.000,00	101.512.000,00

4	143.100.000,00	35.262.000,00	178.362.000,00
5	145.350.000,00	35.262.000,00	180.612.000,00
6	379.012.500,00	37.025.100,00	416.037.600,00
7	379.012.500,00	37.025.100,00	416.037.600,00
8	379.012.500,00	37.025.100,00	416.037.600,00
9	379.012.500,00	37.025.100,00	416.037.600,00
10	379.012.500,00	37.025.100,00	416.037.600,00
11	596.130.987,00	38.876.355,00	635.007.342,00
12	596.130.987,00	38.876.355,00	635.007.342,00
13	596.130.987,00	38.876.355,00	635.007.342,00
14	596.130.987,00	38.876.355,00	635.007.342,00
15	596.130.987,00	38.876.355,00	635.007.342,00
16	833.909.085,00	40.820.173,00	874.729.258,00
17	833.909.085,00	40.820.173,00	874.729.258,00
18	833.909.085,00	40.820.173,00	874.729.258,00
19	833.909.085,00	40.820.173,00	874.729.258,00
20	833.909.085,00	40.820.173,00	874.729.258,00

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 9. *Cash Flow* Proyek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman Tahun 1-20
Alternatif 1

Tahun ke	Total Investasi dan Biaya (Rp)	Total Pendapatan Bersih (Rp)	Selisih Investasi dan Pendapatan (Rp)
1	743.934.000,00	0	-743.934.000,00
2	855.185.000,00	0	-855.185.000,00
3	109.110.000,00	101.512.000,00	-7.598.000,00
4	109.110.000,00	178.362.000,00	69.252.000,00
5	109.110.000,00	180.612.000,00	71.502.000,00
6	114.565.500,00	416.037.600,00	301.472.100,00
7	114.565.500,00	416.037.600,00	301.472.100,00
8	114.565.500,00	416.037.600,00	301.472.100,00
9	114.565.500,00	416.037.600,00	301.472.100,00
10	114.565.500,00	416.037.600,00	301.472.100,00
11	120.293.775,00	635.007.342,00	514.713.567,00
12	120.293.775,00	635.007.342,00	514.713.567,00
13	120.293.775,00	635.007.342,00	514.713.567,00
14	120.293.775,00	635.007.342,00	514.713.567,00
15	120.293.775,00	635.007.342,00	514.713.567,00
16	126.308.464,00	874.729.258,00	748.420.794,00
17	126.308.464,00	874.729.258,00	748.420.794,00

18	126.308.464,00	874.729.258,00	748.420.794,00
19	126.308.464,00	874.729.258,00	748.420.794,00
20	126.308.464,00	874.729.258,00	748.420.794,00

1. *Payback Period* (PP)

Payback Period (PP) 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. Perhitungan *payback period* pada kajian ini digunakan metode *simple payback period* tanpa memperhitungkan suku bunga yang berlaku.

Berdasarkan tabel 9, maka nilai PP Proyek Agrowisata Buah Ngandong dapat dihitung sebagai berikut.

$$\begin{aligned}
 \text{Payback Period (PP)} &= \text{COF (Th. 1, 2 dan 3)} - \text{CIF (Th. 4, 5, 6, 7, 8, 9)} \\
 &= - \text{Rp1.606.717.000,00} + \text{Rp1.346.642.400,00} \\
 &= \text{Rp260.074.600,00} \rightarrow \mathbf{9 \text{ tahun}}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Sisa yang belum kembali} &= \text{Rp260.074.600,00} / \text{Rp.301.472.100,00} \\
 &= 0,862682152 \times 12 \text{ bulan} \\
 &= 10,352165624 \text{ bulan} \\
 &= \mathbf{10 \text{ bulan}}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 &= 0,352165624 \times 30 \text{ hari} \\
 &= 10,57 \text{ hari (dibulatkan menjadi } = \mathbf{11 \text{ hari}})
 \end{aligned}$$

Jadi PP Proyek Kebun Buah Ngandong terjadi selama **9 tahun, 10 bulan, 11 hari.**

Catatan:

- COF (*Cash Out Flow*) merupakan aliran kas keluar (dalam tabel 9 merupakan angka bertanda negatif (*highlight* kuning))
- CIF (*Cash In Flow*) merupakan aliran kas keluar (dalam tabel 9 merupakan angka bertanda positif (*highlight* biru))

2. Net Present Value (NPV)

Nilai NPV diperoleh dengan mendiskonto seluruh aliran kas ke nilai sekarang untuk mendapatkan nilai nettonya. Perhitungan nilai NPV dengan bunga 8% dapat dilihat pada Tabel 10 berikut.

**Tabel 10. Perhitungan NPV dengan *Discount Factor* 8%
Projek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman
Alternatif 1**

Tahun ke	Total Cash Flow (Rp)	Discount Factor (DF) 8%	PV _{COF} dan PV _{CIF} (Rp)	NPV _{8%} (Rp)
1	-743.934.000,00	0.868642	-688.827.778,00	PV _{COF} = -1.428.042.614,00
2	-855.185.000,00	0.754539	-733.183.299,00	
3	-7.598.000,00	0.655425	-6.031.537,00	
4	69.252.000,00	0.569329	50.902.287,00	PV _{CIF} = 2.812.700.716,00
5	71.502.000,00	0.494544	48.663.060,00	
6	301.472.100,00	0.429581	189.978.561,00	
7	301.472.100,00	0.373153	175.906.075,00	
8	301.472.100,00	0.324136	162.875.995,00	
9	301.472.100,00	0.281558	150.811.107,00	
10	301.472.100,00	0.244573	139.639.914,00	
11	514.713.567,00	0.212447	220.751.826,00	
12	514.713.567,00	0.184540	204.399.839,00	
13	514.713.567,00	0.160299	189.259.110,00	
14	514.713.567,00	0.139243	175.239.917,00	
15	514.713.567,00	0.120952	162.259.182,00	
16	748.420.794,00	0.105064	218.456.895,00	
17	748.420.794,00	0.091263	202.274.903,00	
18	748.420.794,00	0.079275	187.291.577,00	
19	748.420.794,00	0.068862	173.418.127,00	
20	748.420.794,00	0.059816	160.572.340,00	
NPV dengan DF 8%			1.384.658.102,00	1.384.658.102,00

Berdasarkan Tabel 10 di atas maka secara lebih detil perhitungan NPV dengan *discount factor* 8% adalah:

$$\begin{aligned}
 \text{NPV Projek} &= \text{PV}_{\text{CIF}} - \text{PV}_{\text{COF}} \\
 \text{PV}_{\text{CIF}} &= \text{Rp}2.812.700.716,00 \\
 \text{PV}_{\text{COF}} &= \text{Rp}1.428.042.614,00
 \end{aligned}$$

NPV Projek = Rp1.381.953.350,00 (Karena nilai NPV Positif maka proyek investasi layak dilakukan)

Catatan:

- PV_{CIF} (*Present Value Cash In Flow*)
- PV_{COF} (*Present Value Cash Out Flow*)

Berdasarkan Tabel 10 di atas ditemukan nilai NPV sebesar **Rp1.381.953.350,00**. Angka ini merupakan angka positif (lebih besar dari 0), yang berarti proyek investasi kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong secara ekonomi layak (*feasible*) untuk dijalankan.

3. *Internal Rate of Return*

Nilai IRR tidak ditentukan secara langsung melainkan harus dengan cara mencoba-coba sampai mendapatkan nilai NPV = 0.

IRR Projek = mencari "r" yang menyebabkan $PV_{CIF} = PV_{COF}$
 = pencarian bisa menggunakan metode *trial and error*,
 dengan memasukkan beberapa tingkat bunga ("r")
 = 15,1222%

Bila nilai IRR yang ditemukan lebih lebih besar dari suku bunga pinjaman bank, artinya proyek layak dibiayai dengan modal pinjaman/hutang)

Secara detil perhitungan nilai IRR dapat dilihat pada Tabel 11 berikut

**Tabel 11. Perhitungan IRR dengan *Discount Factor* 15,1222%
 Projek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman
 Alternatif 1**

Tahun ke	Total Cash Flow (Rp)	DF: 15,1222 %	PV_{COF} dan PV_{CIF} (Rp)	$NPV_{15,1222\%}$ (Rp)
1	-743.934.000,00	0.868642	-646.212.459,00	$PV_{COF} =$ -1.296.463.029,00
2	-855.185.000,00	0.754539	-645.270.653,00	
3	-7.598.000,00	0.655425	-4.979.916,00	
4	69.252.000,00	0.569329	39.427.206,00	$PV_{CIF} =$ 1.296.462.490,00
5	71.502.000,00	0.494544	35.360.857,00	
6	301.472.100,00	0.429581	129.506.821,00	

7	301.472.100,00	0.373153	112.495.089,00	
8	301.472.100,00	0.324136	97.717.980,00	
9	301.472.100,00	0.281558	84.881.961,00	
10	301.472.100,00	0.244573	73.732.052,00	
11	514.713.567,00	0.212447	109.349.230,00	
12	514.713.567,00	0.184540	94.985.355,00	
13	514.713.567,00	0.160299	82.508.287,00	
14	514.713.567,00	0.139243	71.670.179,00	
15	514.713.567,00	0.120952	62.255.741,00	
16	748.420.794,00	0.105064	78.632.224,00	
17	748.420.794,00	0.091263	68.303.267,00	
18	748.420.794,00	0.079275	59.331.100,00	
19	748.420.794,00	0.068862	51.537.496,00	
20	748.420.794,00	0.059816	44.767.644,00	
NPV dengan <i>Discount Factor</i> 15,1222%			-539,00	-539,00

Berdasarkan perhitungan ketiga determinan PP, NPV, dan IRR, maka dapat disimpulkan bahwa, dari aspek finansial, proyek investasi Agrowisata Kebun Buah Ngandong Alternatif 1 layak untuk direalisasikan.

Berikutnya akan dilakukan analisis finansial untuk proyek investasi Agrowisata Kebun Buah Ngandong di Girikerto Turi Sleman **alternatif 2**. Kebutuhan dana keseluruhan untuk proyek alternatif 2 ini dapat dilihat pada tabel 12.

Tabel 12. Perhitungan Minimal Nilai Investasi Proyek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman Alternatif 2

No	Komponen Investasi	Kuantitas	Satuan	Harga Per Satuan (Rp)	Harga Total (Rp)
1	Biaya <i>Land Clearing</i>	38.139	m ²	1.000,00	38.139.000,00
2	Pembuatan Kolam Konservasi Air	1.004	m ²	150.000,00	150.600.000,00
3	Jalan Setapak Keliling Area	856 (1.5x570)	m ²	50.000,00	42.800.000,00
4	Jalan Utama (<i>Paving Block</i>)	556 (5x111,2)	m ²	135.000,00	75.060.000,00
5	Gorong-gorong	2	Paket	17.500.000,00	35.000.000,00
6	Bangunan Kantor	100 (12.5x8)	m ²	500.000,00	50.000.000,00

7	Bangunan Gudang dan Penyimpan Hasil Panen	144 (12x12)	m ²	400.000	57.600.000,00
8	Mushola & Toilet	40 (8x5)	m ²	750.000,00	30.000.000,00
9	Gardu Pandang	68.8 (8x8.6)	m ²	500.000,00	34.400.000,00
10	Taman, Lampu dan sarana penunjang lain	1	Set	25.000.000,00	25.000.000,00
11	Bibit Tanaman Durian (Bawor, Musangking, Duri Hitam, dan Motong)	160	Pohon	150.000,00	24.000.000,00
12	Bibit Tanaman Alpukat (Aligator, Mentega, Hass)	360	Pohon	75.000,00	27.000.000,00
13	Bibit Tanaman Perindang dan Taman	1	Paket	15.000.000,00	15.000.000,00
14	Area parkir	1.200	m ²	50.000,00	60.000.000,00
15	Instalasi listrik	1	Paket	12.000.000,00	12.000.000,00
16	Instalasi air	1	Paket	25.000.000,00	25.000.000,00
17	Tulisan Papan Nama	1	Set	5.000.000,00	5.000.000,00
18	Gapura Masuk Area	27.5	m ²	750.000,00	20.625.000,00
19	Tabung Oksigen + P3K	1	Set	2.500.000,00	2.500.000,00
20	Alat Pemadam Kebakaran	1	Tabung	1.750.000,00	1.750.000,00
21	Area pengembangan		m ²	0	0
Jumlah Nilai Investasi					731.474.000,00

Seperti halnya alternatif 1, pendapatan dan biaya operasional proyek investasi Agrowisata Buah Ngandong alternatif 2 mulai diperhitungkan sejak tahun pertama proyek/perusahaan beroperasi. Berikut pada Tabel 13 disajikan rincian biaya pada tahun pertama.

**Tabel 13. Perhitungan Biaya Tahun 1
Proyek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman
Alternatif 2**

No	Komponen Investasi	Kuantitas	Satuan	Harga Per Sat (Rp)/Bln	Harga Total (Rp)/Thn
1	Koordinator Kebun Buah	1	Orang	2.700.000,00	32.400.000,00
2	Tenaga Kerja	2	Orang	2.450.000,00	58.800.000,00

3	Pemeliharaan/Pemupukan Pohon Durian	160	Pohon	5.000,00	9.600.000,00
4	Pemeliharaan/Pemupukan Pohon Alpukat	360	Pohon	2.500,00	10.800.000,00
5	Biaya Listrik dan Air	2	Unit	250.000,00	6.000.000,00
	Jumlah Biaya				117.600.000,00

Keterangan:

- Upah tenaga kerja diselaraskan dengan UMK tahun 2025
- Harga tenaga kerja dan biaya pemeliharaan/pemupukan disesuaikan tiap lima tahun sekali dengan kenaikan sebesar 5%.
- Harga atau biaya untuk listrik dan air disesuaikan tiap lima tahun sekali dengan kenaikan sebesar 5%.
- Umur investasi diasumsikan selama 20 tahun.

Gabungan nilai investasi dan prakiraan biaya operasional Agrowisata Kebun Buah Ngandong selama umur investasi (20 tahun) dapat dilihat pada Tabel 14 berikut.

**Tabel 14. Perhitungan Investasi dan Biaya Selama 20 Tahun
Projek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman
Alternatif 2**

No	Tahun	Investasi (Rp)	Biaya (Rp)	Total (Rp)
1	Tahun ke 1	731.474.000,00	117.600.000,00	849.074.000,00
2	Tahun ke 2		117.600.000,00	117.600.000,00
3	Tahun ke 3		117.600.000,00	117.600.000,00
4	Tahun ke 4		117.600.000,00	117.600.000,00
5	Tahun ke 5		117.600.000,00	117.600.000,00
6	Tahun ke 6		123.480.000,00	123.480.000,00
7	Tahun ke 7		123.480.000,00	123.480.000,00
8	Tahun ke 8		123.480.000,00	123.480.000,00
9	Tahun ke 9		123.480.000,00	123.480.000,00
10	Tahun ke 10		123.480.000,00	123.480.000,00
11	Tahun ke 11		129.654.000,00	129.654.000,00
12	Tahun ke 12		129.654.000,00	129.654.000,00
13	Tahun ke 13		129.654.000,00	129.654.000,00
14	Tahun ke 14		129.654.000,00	129.654.000,00
15	Tahun ke 15		129.654.000,00	129.654.000,00
16	Tahun ke 16		136.136.700,00	136.136.700,00
17	Tahun ke 17		136.136.700,00	136.136.700,00
18	Tahun ke 18		136.136.700,00	136.136.700,00
19	Tahun ke 19		136.136.700,00	136.136.700,00
20	Tahun ke 20		136.136.700,00	136.136.700,00

Prakiraan pendapatan proyek investasi Agrowisata Kebun Buah Ngandong diperhitungkan mulai tahun ke 3 proyek/perusahaan beroperasi, karena kebun buah diasumsikan mulai panen di tahun ke 3

**Tabel 15. Estimasi Pendapatan Unit Usaha Kebun Buah Tahun 1 - 20
Proyek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman Alternatif 2**

Tahun ke	Penjualan Alpukat (Rp)	Penjualan Durian (Rp)	Penjualan Bibit (Rp)	Total Penjualan (Rp)	Beban Operasional (Rp)	Pendapatan Bersih (Rp)
1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0
3	108.000.000,00	0	0	108.000.000,00	10.800.000,00	97.200.000,00
4	108.000.000,00	180.000.000,00	0	288.000.000,00	28.800.000,00	259.200.000,00
5	108.000.000,00	180.000.000,00	2.500.000,00	290.500.000,00	29.050.000,00	261.450.000,00
6	270.000.000,00	450.000.000,00	3.750.000,00	723.750.000,00	72.375.000,00	651.375.000,00
7	270.000.000,00	450.000.000,00	3.750.000,00	723.750.000,00	72.375.000,00	651.375.000,00
8	270.000.000,00	450.000.000,00	3.750.000,00	723.750.000,00	72.375.000,00	651.375.000,00
9	270.000.000,00	450.000.000,00	3.750.000,00	723.750.000,00	72.375.000,00	651.375.000,00
10	270.000.000,00	450.000.000,00	3.750.000,00	723.750.000,00	72.375.000,00	651.375.000,00
11	405.000.000,00	675.000.000,00	5.000.000,00	1.085.000.000,00	108.500.000,00	976.500.000,00
12	405.000.000,00	675.000.000,00	5.000.000,00	1.085.000.000,00	108.500.000,00	976.500.000,00
13	405.000.000,00	675.000.000,00	5.000.000,00	1.085.000.000,00	108.500.000,00	976.500.000,00
14	405.000.000,00	675.000.000,00	5.000.000,00	1.085.000.000,00	108.500.000,00	976.500.000,00
15	405.000.000,00	675.000.000,00	5.000.000,00	1.085.000.000,00	108.500.000,00	976.500.000,00
16	540.000.000,00	900.000.000,00	6.250.000,00	1.446.250.000,00	144.625.000,00	1.301.625.000,00
17	540.000.000,00	900.000.000,00	6.250.000,00	1.446.250.000,00	144.625.000,00	1.301.625.000,00
18	540.000.000,00	900.000.000,00	6.250.000,00	1.446.250.000,00	144.625.000,00	1.301.625.000,00
19	540.000.000,00	900.000.000,00	6.250.000,00	1.446.250.000,00	144.625.000,00	1.301.625.000,00
20	540.000.000,00	900.000.000,00	6.250.000,00	1.446.250.000,00	144.625.000,00	1.301.625.000,00

Keterangan:

Diasumsikan

1. Produksi buah Alpukat dimulai di tahun ke 3
 - Asumsi hasil produksi Alpukat tahun ke 3, 4 dan 5 baru mencapai 20% dari produksi normal.
 - Asumsi hasil produksi Alpukat tahun ke 6 - 10, baru mencapai 50% dari produksi normal.
 - Asumsi hasil produksi Alpukat tahun ke 11-15, baru mencapai 75% dari produksi normal.
 - Asumsi hasil produksi Alpukat tahun ke 16- 20, baru mencapai 100% dari produksi normal.
 - Produksi normal per pohon alpukat sebanyak 50 kg per tahun.
 - Harga jual Alpukat tahun ke 3, 4 dan 5 diasumsikan Rp30.000,00/Kg, dan mengalami kenaikan sebesar 5% setiap 5 tahun sekali.
2. Produksi buah Durian dimulai di tahun ke 4
 - Asumsi hasil produksi Durian tahun ke 4 dan 5 baru mencapai 20% dari produksi normal.
 - Asumsi hasil produksi Durian tahun ke 6 - 10, baru mencapai 50% dari produksi normal.
 - Asumsi hasil produksi Durian tahun ke 11-15, baru mencapai 75% dari produksi normal.
 - Asumsi hasil produksi Durian tahun ke 16- 20, baru mencapai 100% dari produksi normal.
 - Produksi normal per pohon Durian sebanyak 75 kg per tahun.
 - Harga jual Durian tahun ke 4 dan 5 diasumsikan Rp75.000, 00/Kg, dan mengalami kenaikan sebesar 5% setiap 5 tahun sekali.
3. Penjualan bibit Alpukat dan bibit Durian dimulai di tahun ke 5
 - Asumsi pada tahun ke 5 mampu menjual bibit sebanyak 100 batang
 - Asumsi pada tahun ke 6 sampai tahun ke 10, mampu menjual bibit sebanyak 150 batang tiap-tiap tahun.
 - Asumsi pada tahun ke 11 sampai tahun ke 15, mampu menjual bibit sebanyak 200 batang tiap-tiap tahun.
 - Asumsi pada tahun ke 16 sampai tahun ke 20, mampu menjual bibit sebanyak 250 batang tiap-tiap tahun.
 - Harga bibit dijual Rp25.000,00 per batang.
4. Beban biaya operasional (pemetikan, pangangkutan dan pemasaran serta promosi) sebesar 10% dari pendapatan kotor.

Pendapatan dari unit usaha selain kebun buah setiap tahun dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 16. Estimasi Pendapatan Unit Usaha Selain Kebun Buah Per Tahun
Projek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman
Alternatif 2**

No	Komponen Investasi	Kuantitas	Harga Satuan (Rp)	Harga Per Sat (Rp)/Bln	Harga Total (Rp)/Thn
1	Petik Buah	75 orang	5.000,00	375.000,00	4.500.000,00
2	<i>EduPark</i>	20 orang	15.000,00	300.000,00	3.600.000,00
3	Gardu Pandang	60 orang	5.000,00	300.000,00	3.600.000,00
4	Tiket Masuk	100	3.000,00	300.000,00	3.600.000,00
	Jumlah Pendapatan				15.300.000,00

Keterangan:

- Aktivitas nonkebun (kegiatan lain) di kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong baru dimulai tahun ke 3.
- Tiket masuk di kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong, Rp3.000,00 per orang.
- Tiket masuk petik buah di kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong, Rp5.000,00 per orang.
- Tiket masuk di Gardu Pandang kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong, Rp5.000,00 per orang.
- Tiket *EduPark* di kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong, Rp15.000,00 per peserta.

Berdasarkan Tabel 16, maka estimasi pendapatan dari usaha selain kebun buah dapat dilihat pada Tabel 17 berikut.

**Tabel 17. Estimasi Pendapatan Usaha Selain Kebun Buah Tahun 1-20
Projek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman
Alternatif 2**

Tahun ke	Total Penjualan (Rp)	Beban Operasional (Rp)	Pendapatan Bersih (Rp)
1	0	0	0
2	0	0	0
3	15.300.000,00	1.530.000,00	13.770.000,00
4	15.300.000,00	1.530.000,00	13.770.000,00
5	15.300.000,00	1.530.000,00	13.770.000,00
6	16.065.000,00	1.606.500,00	14.458.500,00
7	16.065.000,00	1.606.500,00	14.458.500,00

8	16.065.000,00	1.606.500,00	14.458.500,00
9	16.065.000,00	1.606.500,00	14.458.500,00
10	16.065.000,00	1.606.500,00	14.458.500,00
11	16.868.250,00	1.686.825,00	15.181.425,00
12	16.868.250,00	1.686.825,00	15.181.425,00
13	16.868.250,00	1.686.825,00	15.181.425,00
14	16.868.250,00	1.686.825,00	15.181.425,00
15	16.868.250,00	1.686.825,00	15.181.425,00
16	17.711.663,00	1.771.166,00	15.940.497,00
17	17.711.663,00	1.771.166,00	15.940.497,00
18	17.711.663,00	1.771.166,00	15.940.497,00
19	17.711.663,00	1.771.166,00	15.940.497,00
20	17.711.663,00	1.771.166,00	15.940.497,00

Berdasarkan pada Tabel 15 dan 17 maka estimasi pendapatan bersih dari kegiatan bisnis di kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong tahun 1-20 dapat dilihat pada Tabel 18 berikut.

Tabel 18. Estimasi Pendapatan Proyek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman Tahun 1-20 Alternatif 2

Tahun ke	Pendapatan Bersih Kebun Buah (Rp)	Pendapatan Bersih Selain Kebun (Rp)	Total Pendapatan Bersih (Rp)
1	0	0	0
2	0	0	0
3	97.200.000,00	13.770.000,00	110.970.000,00
4	259.200.000,00	13.770.000,00	272.970.000,00
5	261.450.000,00	13.770.000,00	275.220.000,00
6	651.375.000,00	14.458.500,00	665.825.000,00
7	651.375.000,00	14.458.500,00	665.825.000,00
8	651.375.000,00	14.458.500,00	665.825.000,00
9	651.375.000,00	14.458.500,00	665.825.000,00
10	651.375.000,00	14.458.500,00	665.825.000,00
11	976.500.000,00	15.181.425,00	991.681.425,00
12	976.500.000,00	15.181.425,00	991.681.425,00
13	976.500.000,00	15.181.425,00	991.681.425,00
14	976.500.000,00	15.181.425,00	991.681.425,00
15	976.500.000,00	15.181.425,00	991.681.425,00
16	1.301.625.000,00	15.940.497,00	1.317.565.497,00
17	1.301.625.000,00	15.940.497,00	1.317.565.497,00
18	1.301.625.000,00	15.940.497,00	1.317.565.497,00

19	1.301.625.000,00	15.940.497,00	1.317.565.497,00
20	1.301.625.000,00	15.940.497,00	1.317.565.497,00

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 19. *Cash Flow* Proyek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman Tahun 1-20 Alternatif 2

Tahun ke	Total Investasi dan Biaya (Rp)	Total Pendapatan Bersih (Rp)	Selisih Investasi dan Pendapatan (Rp)
1	-849.074.000,00	0	-849.074.000,00
2	-117.600.000,00	0	-117.600.000,00
3	-117.600.000,00	110.970.000,00	-6.630.000,00
4	117.600.000,00	272.970.000,00	155.370.000,00
5	117.600.000,00	275.220.000,00	157.620.000,00
6	123.480.000,00	665.825.000,00	542.345.100,00
7	123.480.000,00	665.825.000,00	542.345.100,00
8	123.480.000,00	665.825.000,00	542.345.100,00
9	123.480.000,00	665.825.000,00	542.345.100,00
10	123.480.000,00	665.825.000,00	542.345.100,00
11	129.654.000,00	991.681.425,00	862.027.425,00
12	129.654.000,00	991.681.425,00	862.027.425,00
13	129.654.000,00	991.681.425,00	862.027.425,00
14	129.654.000,00	991.681.425,00	862.027.425,00
15	129.654.000,00	991.681.425,00	862.027.425,00
16	136.136.700,00	1.317.565.497,00	1.181.428.797,00
17	136.136.700,00	1.317.565.497,00	1.181.428.797,00
18	136.136.700,00	1.317.565.497,00	1.181.428.797,00
19	136.136.700,00	1.317.565.497,00	1.181.428.797,00
20	136.136.700,00	1.317.565.497,00	1.181.428.797,00

1. *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.

Berdasarkan tabel 9, maka nilai PP Proyek Agrowisata Buah Ngandong dapat dihitung sebagai berikut.

$$\begin{aligned}\text{Payback Period (PP)} &= \text{COF (Th. 1, 2 dan 3)} - \text{CIF (Th. 4, 5, 6)} \\ &= \text{Rp.973.304.000,00} - \text{Rp855.335.100,00} \\ &= \text{Rp.117.968.900,00} \rightarrow \mathbf{6 \text{ tahun}}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Sisa yang belum kembali} &= \text{Rp.117.968.900,00} / \text{Rp.542.345.100,00} \\ &= 0,217516301 \times 12 \text{ bulan} \\ &= 2,610195612 \text{ bulan} \\ &= \mathbf{2 \text{ bulan}} \\ &= 0,610195612 \times 30 \text{ hari} \\ &= 18,3 \text{ hari (dibulatkan menjadi } = \mathbf{18 \text{ hari}})\end{aligned}$$

Jadi PP Proyek Kebun Buah Ngandong terjadi selama **6 tahun, 2 bulan, 18 hari.**

Catatan:

- COF (*Cash Out Flow*) merupakan aliran kas keluar (dalam tabel 19 merupakan angka bertanda negatif (*highlight* kuning))
- CIF (*Cash In Flow*) merupakan aliran kas keluar (dalam tabel 19 merupakan angka bertanda negatif (*highlight* biru))

2. *Net Present Value (NPV)*

Nilai NPV diperoleh dengan mendiskonto seluruh aliran kas ke nilai sekarang untuk mendapatkan nilai nettonya. Perhitungan nilai NPV dengan bunga 8% dapat dilihat pada Tabel 10 berikut.

**Tabel 20. Perhitungan NPV dengan *Discount Factor* 8%
 Proyek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman
 Alternatif 2**

Thn. ke	Total Cash Flow (Rp)	Discount Factor (DF) 8%	PVCOF dan PVCIF (Rp)	NPV _{8%}
1	-849.074.000,00	0.925925926	-786.179.630,00	PV _{COF} = -892.265.783,00
2	-117.600.000,00	0.85733882	-100.823.045,00	
3	-6.630.000,00	0.793832241	-5.263.108,00	
4	155.370.000,00	0.735029853	114.201.588,00	PV _{CIF} = 4.776.486.809,00
5	157.620.000,00	0.680583197	107.273.524,00	
6	542.345.100,00	0.630169627	341.769.409,00	
7	542.345.100,00	0.583490395	316.453.157,00	
8	542.345.100,00	0.540268885	293.012.182,00	
9	542.345.100,00	0.500248967	271.307.576,00	
10	542.345.100,00	0.463193488	251.210.719,00	
11	862.027.425,00	0.428882859	369.708.787,00	
12	862.027.425,00	0.397113759	342.322.951,00	
13	862.027.425,00	0.367697925	316.965.695,00	
14	862.027.425,00	0.340461041	293.486.755,00	
15	862.027.425,00	0.315241705	271.746.995,00	
16	1.181.428.797,00	0.291890468	344.847.804,00	
17	1.181.428.797,00	0.270268951	319.303.522,00	
18	1.181.428.797,00	0.250249029	295.651.409,00	
19	1.181.428.797,00	0.231712064	273.751.305,00	
20	1.181.428.797,00	0.214548207	253.473.431,00	
NPV dengan DF 8%			3.884.221.026,00	3.884.221.026,00

Berdasarkan Tabel 10 di atas maka secara lebih detil perhitungan NPV dengan *discount factor* 8% adalah:

$$\begin{aligned}
 \text{NPV Proyek} &= PV_{\text{CIF}} - PV_{\text{COF}} \\
 PV_{\text{CIF}} &= \text{Rp } 4.776.486.809,00 \\
 PV_{\text{COF}} &= \text{Rp } 892.265.783,00
 \end{aligned}$$

NPV Proyek = Rp3.884.221.026,00 (Karena nilai NPV Positif maka proyek investasi layak dilakukan)

Catatan:

- PV_{CIF} (*Present Value Cash In Flow*)
- PV_{COF} (*Present Value Cash Out Flow*)

Berdasarkan Tabel 20 di atas ditemukan nilai NPV sebesar **Rp3.884.221.026,00**. Angka ini merupakan angka positif (lebih besar dari 0), yang berarti proyek investasi kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong alternatif 2 secara ekonomi layak (*feasible*) untuk dijalankan.

3. Internal Rate of Return

Nilai IRR tidak ditentukan secara langsung melainkan harus dengan cara mencoba-coba sampai mendapatkan nilai NPV = 0.

IRR Proyek = mencari "r" yang menyebabkan $PV_{CIF} = PV_{COF}$
 = pencarian bisa menggunakan metode *trial and error*, dengan memasukkan beberapa tingkat bunga ("r")
 = 28,4987%

Nilai IRR yang ditemukan lebih lebih besar dari suku bunga pinjaman bank, artinya proyek layak dibiayai dengan modal pinjaman/hutang)

Secara detil perhitungan nilai IRR dapat dilihat pada Tabel 21 berikut.

**Tabel 21. Perhitungan IRR dengan Discount Factor 28.4987%
 Proyek Agrowisata Buah Ngandong Girikerto, Turi, Sleman
 Alternatif 2**

Tahun ke	Total Cash Flow (Rp)	DF: 28,4987 %	PVCOF dan PVCIF (Rp)	NPV _{28,4987%}
1	-849.074.000,00	0.778218	-660.764.661,00	PV _{COF} = -735.110.719,00
2	-117.600.000,00	0.605623	-71.221.293,00	
3	-6.630.000,00	0.471307	-3.124.765,00	
4	155.370.000,00	0.366780	56.986.532,00	PV _{CIF} = 735.110.794,00
5	157.620.000,00	0.285434	44.990.172,00	
6	542.345.100,00	0.222130	120.471.222,00	
7	542.345.100,00	0.172866	93.752.872,00	
8	542.345.100,00	0.134527	72.960.172,00	
9	542.345.100,00	0.104691	56.778.918,00	
10	542.345.100,00	0.081473	44.186.376,00	
11	862.027.425,00	0.063404	54.655.643,00	
12	862.027.425,00	0.049342	42.534.005,00	
13	862.027.425,00	0.038399	33.100.728,00	
14	862.027.425,00	0.029883	25.759.582,00	
15	862.027.425,00	0.023255	20.046.570,00	

16	1.181.428.797,00	0.018098	21.380.990,00	
17	1.181.428.797,00	0.014084	16.639.071,00	
18	1.181.428.797,00	0.010960	12.948.824,00	
19	1.181.428.797,00	0.008530	10.077.008,00	
20	1.181.428.797,00	0.006638	7.842.109,00	
NPV dengan <i>Discount Factor</i> 28.4987%			75,00	75,00

Berdasarkan perhitungan ketiga determinan PP, NPV, dan IRR, maka dapat disimpulkan bahwa, dari aspek finansial, proyek investasi Agrowisata Kebun Buah Ngandong Alternatif 2 layak untuk direalisasikan.

Berdasarkan perhitungan PP, NPV, dan IRR proyek alternatif 1 dan alternatif 2 seperti di atas, dapat disimpulkan bahwa baik alternatif 1 dan alternatif 2 secara ekonomi layak dilaksanakan, namun mengingat bahwa lokasi proyek berada pada KRB 3, sehingga perlu untuk menghindari kerumunan pengunjung terlalu lama, maka alternatif 2 lebih disarankan. Terlebih dari aspek finansial, proyek alternatif 2 membutuhkan investasi awal yang lebih kecil, memiliki *payback period (PP)* yang lebih pendek, dan nilai NPV dan IRR yang lebih tinggi dibanding proyek alternatif 1.

Analisis Dampak Sosial Proyek Investasi Agro Wisata Buah Ngandong Girikerto Turi

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 Agrowisata Kebun Buah Ngandong. Berdasarkan studi literatur dan diskusi bersama narasumber, berikut adalah ringkasan dampak positif dan negatif dari keberadaan proyek investasi Agrowisata Kebun Buah Ngandong Girikerto Turi.

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. 5. Peningkatan promosi produk lokal. 6. Pelestarian lingkungan. 7. Konservasi tanah dan penghijauan melalui kebun buah dan taman edukatif 8. Meningkatkan <i>branding</i> daerah sebagai sentra wisata berbasis pertanian dan budaya	1. Kemungkinan timbulnya kerawanan sosial. 2. Kemungkinan pengikisan budaya lokal.

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 Agrowisata Kebun Buah Ngandong, Kalurahan Girikerto, Kapanewon Turi.

Kesimpulan

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

1. Wilayah Kapanewon Turi merupakan wilayah yang memiliki berbagai potensi investasi. Bidang produksi yang sesuai dikembangkan adalah bidang pertanian, perkebunan, peternakan, dan perdagangan barang dan jasa, termasuk jasa sektor pariwisata.
2. Padukuhan Ngandong Kalurahan Girikerto Kapanewon Turi potensial untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata Agrowisata Kebun Buah.
3. Agrowisata Kebun Buah Ngandong di dalamnya mengelola berbagai unit usaha (agrowisata terpadu) yaitu kebun buah durian dan alpukat, wisata petik buah, wisata edukasi pertanian, area gardu pandang, wisata kuliner, kedai cendera mata, area perkemahan, dan area *outbound*.
4. Alternatif bisnis yang bisa dilakukan adalah bahwa Agrowisata Kebun Buah Ngandong lebih fokus menjalankan bisnis kebun buah, wisata petik buah, dan wisata edukasi pertanian saja, mengingat Kebun Buah Ngandong berada pada KRB 3 sehingga kerumunan wisatawan dalam waktu lama perlu dihindari.
5. Proyek investasi kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong baik alternatif agrowisata terpadu atau fokus kebun buah, secara ekonomi layak (*feasible*) untuk direalisasikan.

Rekomendasi

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

1. Potensi investasi Kapanewon Turi Kabupaten Sleman secara umum perlu dikenal secara lebih luas agar pihak investor tertarik menanamkan modalnya di 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. Pengembangan kawasan Agrowisata Kebun Buah Ngandong Kalurahan Girikerto Kapanewon Turi layak direalisasikan. Investasi ini secara ekonomi cukup menguntungkan meskipun memiliki masa pengembalian modal yang cukup panjang. Masa *payback period* yang panjang ini bisa dimengerti karena selain membutuhkan dana investasi yang besar, dalam jangka pendek sumber penerimaan/pengembalian investasi dari kebun buah masih belum maksimal mengingat pohon buah durian dan alpukat 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 melalui dinas terkait bisa memberikan dukungan dalam pengembangan proyek ini, misalnya dalam bentuk mempermudah izin pendirian dan pemantauan operasional agrowisata, agar bisa berjalan dengan baik.

Daftar Pustaka

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

- Sofyan, Iban. 2003. *Studi Kelayakan Bisnis*. Cetakan ke-1. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sukirno, Sadono. 2007. *Makro Ekonomi Modern*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sunariyah. 2003. *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. Yogyakarta: (UPP) AMP YKPN.
- Tandelilin, Eduardus. 2001. *Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio*. Edisi 1. Yogyakarta: BPFE.
- Umar, Husein. 2009. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi 3. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

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

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

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

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

<https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTQ3MCMY/jumlah-kunjungan-wisatawan-mancanegara-per-bulan>

<https://kominfo.slemankab.go.id/sumbang-30-pad-sektor-pariwisata-jadi-kontributor-terbesar-peningkatan-ekonomi-sleman/>

