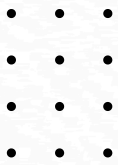


Laporan Akhir



KAJIAN ANALISIS EKONOMI POTENSI INVESTASI KABUPATEN SLEMAN

Tahun 2026



**Dinas Penanaman Modal
dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
Kabupaten Sleman**

KATA PENGANTAR

Penyusunan dokumen Kajian Analisis Ekonomi Potensi Investasi Kabupaten Sleman Tahun 2026 ini merupakan bagian dari upaya untuk mengidentifikasi potensi investasi daerah serta merumuskan arah pengembangan kawasan yang sesuai dengan karakteristik wilayah dan kebijakan pembangunan daerah. Dalam pelaksanaannya, kajian ini difokuskan pada kawasan Kalurahan Bokoharjo, Kapanewon Prambanan sebagai salah satu lokus yang memiliki potensi strategis dalam mendukung aktivitas pariwisata dan pengembangan ekonomi lokal. Dokumen ini diharapkan dapat menjadi salah satu dasar dalam perencanaan dan pengambilan kebijakan terkait pengembangan investasi daerah, khususnya dalam mengoptimalkan pemanfaatan ruang, mendorong pertumbuhan ekonomi, serta meningkatkan daya saing kawasan.

Laporan ini memuat analisis kondisi eksisting kawasan, potensi dan permasalahan, arahan pengembangan berbasis zonasi, serta kajian kelayakan investasi dari berbagai alternatif skenario pengembangan. Selain itu, dokumen ini juga menyajikan rekomendasi tahapan pengembangan kawasan yang disusun secara bertahap dan terarah, dengan mempertimbangkan aspek teknis, ekonomi, serta keberlanjutan pengelolaan kawasan. Dengan tersusunnya dokumen ini, diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai potensi investasi kawasan Bokoharjo serta menjadi acuan dalam mendorong pengembangan kawasan yang lebih terstruktur, produktif, dan berkelanjutan.

Ucapan terima kasih disampaikan kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungan dan kontribusi dalam penyusunan dokumen ini. Semoga dokumen ini dapat memberikan manfaat bagi pemerintah daerah, pemangku kepentingan, serta masyarakat dalam upaya pengembangan investasi daerah serta peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Yogyakarta, Maret 2026

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

Daftar Isi ii

Daftar Tabel iv

Daftar Gambar vi

BAB I

PENDAHULUAN 1 – 1

1.1. Latar Belakang 1 – 1

1.2. Dasar Hukum 1 – 2

1.3. Tujuan 1 – 3

1.4. Sasaran 1 – 4

1.5. Ruang Lingkup 1 – 4

 1.5.1. Lingkup Wilayah 1 – 4

 1.5.2. Lingkup Materi 1 – 4

1.6. Metodologi 1 – 5

1.7. Sistematika Penulisan 1 – 5

BAB II

TEORI DAN KELAYAKAN INVESTASI 2 – 1

2.1. Teori Investasi 2 – 1

 2.1.1. Pertumbuhan Ekonomi 2 – 6

 2.1.2. Investasi dan Pertumbuhan Ekonomi 2 – 6

 2.1.3. Investasi dalam Berbagai Perspektif Kapital versus
 Investasi 2 – 7

 2.1.4. Investasi Alternatif 2 – 10

 2.1.5. Kelayakan Investasi 2 – 10

2.2. Perkembangan Realisasi Investasi Kabupaten Sleman 2 – 16

2.3. Analisis Struktur Ekonomi Daerah Kabupaten Sleman 2 – 19

BAB III

PROFIL WILAYAH 3 – 1

3.1. Gambaran Umum Wilayah Kapanewon Prambanan 3 – 1

 3.1.1. Kondisi Geografis 3 – 1

 3.1.2. Kondisi Demografi 3 – 4

3.2. Gambaran Umum Objek Kajian 3 – 8

 3.2.1. Gambaran Umum Kelurahan Bokoharjo 3 – 8

 3.2.2. Letak dan Lokasi Objek Kajian 3 – 10

BAB IV

ALTERNATIF INVESTASI DAN KELAYAKANNYA 4 – 1

4.1. Telaah Kebijakan dan Kajian Sebelumnya 4 – 1

4.1.1. Telaah Kebijakan 4 – 1

4.1.2. Kajian Sebelumnya 4 – 8

4.2. Alternatif Pengembangan Investasi 4 – 21

4.2.1. Arahana Pengembangan Fisik pada Lokasi Kajian 4 – 21

4.2.2. Kelayakan Investasi 4 – 34

BAB V

REKOMENDASI 5 – 1

5.1. Arah dan Konsep Pengembangan Kawasan 5 – 1

5.2. Rekomendasi Pengembangan Investasi dan Pengelolaannya 5 – 1

5.3. Rekomendasi Tahapan Pengembangan 5 – 2

BAB VI

PENUTUP 6 – 1

DAFTAR TABEL

2.1	Aspek Investasi Daerah	2 – 3
2.2	Perkembangan Realisasi Investasi di Kabupaten Sleman Berdasarkan Sektor Tahun 2020-2025.....	2 – 16
2.3	Pertumbuhan dan Kontribusi Sektor Berdasarkan PDRB ADHK Kabupaten Sleman Tahun 2020-2025	2 – 19
2.4	Hasil Perhitungan Analisis LQ Kabupaten Sleman	2 – 21
2.5	Hasil Perhitungan Analisis Shift Share Kabupaten Sleman	2 – 23
3.1	Luas Daerah Menurut Kelurahan di Kecamatan Prambanan	3 – 2
3.2	Jumlah dan Distribusi Penduduk Kapanewon Prambanan Tahun 2020-2024	3 – 5
3.3	Kepadatan Penduduk Kapanewon Prambanan Tahun 2020-2024	3 – 5
3.4	Laju Pertumbuhan Penduduk Kapanewon Prambanan Tahun 2020-2024	3 – 6
3.5	Rasio Jenis Kelamin Kapanewon Prambanan Tahun 2020-2024 ..	3 – 7
3.6	Data Administratif dan Demografi Kelurahan Bokoharjo Tahun 2024	3 – 9
4.1	Tahapan Pembangunan Kepariwisataaan Kabupaten Sleman Tahun 2026-2045	4 – 5
4.2	Arah Kebijakan, Strategi, dan Indikasi Program Pembangunan Kepariwisataaan Kabupaten Sleman Tahun 2026-2045	4 – 6
4.3	Konsep dan Rencana Pengembangan Klaster 1 Bokoharjo	4 – 12
4.4	Kegiatan yang Direkomendasikan pada Calon Lokasi TMF Bokoharjo	4 – 16
4.5	Rencana dan Estimasi Biaya Pembangunan TMF Bokoharjo, Prambanan, Sleman.....	4 – 20
4.6	Kesesuaian Rencana Peruntukan Pengembangan Kawasan Bokoharjo dengan RDTR Kawasan Sleman Timur	4 – 23
4.7	Skenario 1 Estimasi Biaya Pengembangan Kawasan Bokoharjo ...	4 – 35
4.8	Skenario 2 Estimasi Biaya Pengembangan Kawasan Bokoharjo ...	4 – 36
4.9	Skenario 3 Estimasi Biaya Pengembangan Kawasan Bokoharjo ...	4 – 37
4.10	Skenario 4 Estimasi Biaya Pengembangan Kawasan Bokoharjo ...	4 – 37
4.11	Estimasi Kelayakan Investasi Area Parkir Kawasan Bokoharjo	4 – 38
4.12	Simulasi 1 Estimasi Kelayakan Investasi Area Komersial Kawasan Bokoharjo	4 – 38
4.13	Simulasi 2 Estimasi Kelayakan Investasi Area Komersial Kawasan Bokoharjo	4 – 38

4.14 Simulasi 3 Estimasi Kelayakan Investasi Area Komersial Kawasan
Bokoharjo 4 – 39

4.15 Simulasi 4 Estimasi Kelayakan Investasi Area Komersial Kawasan
Bokoharjo 4 – 39

4.16 Estimasi Kelayakan Investasi Area Taman Kuliner Kawasan
Bokoharjo 4 – 39

DAFTAR GAMBAR

2.1	Faktor yang Mempengaruhi Daya Saing Investasi Daerah	2 – 2
2.2	Jalur penyesuaian menuju K*	2 – 8
2.3	<i>Fisher’s Investment Frontier</i>	2 – 9
2.4	Perkembangan Realisasi Investasi Sektor Hotel dan Restoran dan Total Realisasi Investasi di Kabupaten Sleman Tahun 2020-2025	2 – 18
3.1	Peta Wilayah Kapanewon Prambanan	3 – 3
3.2	Perkembangan Jumlah Penduduk Kapanewon Prambanan Tahun 2020-2025	3 – 4
3.3	Piramida Penduduk Kapanewon Prambanan Tahun 2024	3 – 8
3.4	Peta Lokasi Objek Kajian Analisis Ekonomi Potensi Investasi Kabupaten Sleman	3 – 11
3.5	Kondisi Lokasi Objek Penelitian (Bekas Relokasi Pasar Prambanan) Dusun Pelemsari, Kelurahan Bokoharjo, Kabupaten Sleman	3 – 13
4.1	Peruntukan Lahan Lokasi Kajian Berdasarkan RDTR Sleman Timur	4 – 2
4.2	Struktur Pengembangan Pariwisata Prambanan Timur Klaster 1 Bokoharjo	4 – 10
4.3	<i>Block Plan</i> Klaster 1 Bokoharjo “Pasar Kerajinan dan Plaza Kreatif”	4 – 11
4.4	<i>Master Plan</i> Klaster 1 Bokoharjo “Pasar Kerajinan dan Plaza Kreatif”	4 – 12
4.5	Calon Lokasi TMF Bokoharjo	4 – 14
4.6	Peta Arahana Pengembangan Fisik dan Zonasi Kawasan	4 – 32
4.7	<i>Site Plan</i> Pengembangan Kawasan Bokoharjo	4 – 33

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Investasi memiliki peranan strategis dalam mendorong pertumbuhan ekonomi daerah melalui efek pengganda (*multiplier effect*) terhadap aktivitas ekonomi. Kegiatan investasi menghasilkan produk barang dan jasa, menciptakan lapangan kerja, mendorong alih teknologi dan peningkatan keterampilan manajemen, serta memberikan nilai tambah ekonomi yang berkontribusi terhadap peningkatan pendapatan masyarakat. Dalam rangka memperkuat ekosistem investasi dan kegiatan berusaha, Pemerintah telah menetapkan kebijakan penyederhanaan perizinan dan penguatan pengawasan usaha sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, yang menekankan pada efektivitas penerbitan perizinan serta transparansi pelaksanaan kegiatan usaha.

Dalam konteks daerah, promosi dan pengembangan penanaman modal menjadi instrumen penting untuk mendukung pencapaian target pertumbuhan ekonomi serta memperluas kesempatan kerja. Realisasi investasi di Kabupaten Sleman dalam lima tahun terakhir menunjukkan kecenderungan pertumbuhan yang cukup signifikan. Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) tercatat mengalami rata-rata pertumbuhan sebesar 42,26 persen per tahun, sedangkan Penanaman Modal Asing (PMA) bertumbuh dengan rata-rata pertumbuhan sebesar 36,05 persen per tahun. Meskipun demikian, dinamika realisasi investasi setiap tahunnya masih menunjukkan fluktuasi yang cukup tajam, sehingga diperlukan penguatan strategi pengembangan investasi yang lebih sistematis dan berbasis potensi kewilayahan agar pertumbuhan investasi lebih stabil dan berkelanjutan.

Di sisi lain, distribusi investasi di Kabupaten Sleman belum sepenuhnya merata antar wilayah. Konsentrasi kegiatan ekonomi masih bertumpu pada kawasan tertentu, sementara sejumlah kawasan strategis lainnya memiliki potensi yang belum teridentifikasi dan terdokumentasi secara komprehensif. Pengembangan investasi juga menghadapi tantangan berupa kebutuhan sinkronisasi dengan kebijakan tata ruang, keterbatasan infrastruktur pendukung di beberapa wilayah, serta kepastian status dan pemanfaatan lahan. Tantangan

tersebut menjadi semakin relevan pada kawasan strategis pariwisata budaya yang memiliki sensitivitas terhadap aspek pelestarian dan regulasi pemanfaatan ruang.

Kawasan Prambanan dan sekitarnya merupakan salah satu wilayah yang memiliki potensi pengembangan investasi berbasis pariwisata, budaya, ekonomi kreatif, serta kegiatan usaha penunjang sektor jasa dan perdagangan. Selain karakteristik tersebut, kawasan ini berada pada koridor strategis yang terhubung dengan jaringan infrastruktur regional, termasuk pengembangan ruas Jalan Tol Yogyakarta–Solo. Peningkatan konektivitas tersebut berpotensi mempengaruhi dinamika aktivitas ekonomi kawasan dan memperkuat integrasi wilayah dengan pusat-pusat pertumbuhan di sekitarnya. Namun demikian, pemanfaatan peluang tersebut tetap harus mempertimbangkan kesesuaian tata ruang, daya dukung lingkungan, serta regulasi pelestarian kawasan budaya.

Sejalan dengan hal tersebut, penyusunan Kajian Analisis Ekonomi Potensi Investasi Kabupaten Sleman Tahun 2026 menjadi instrumen penting untuk mengidentifikasi dan memetakan potensi sektoral dan kewilayahan secara sistematis. Dokumen ini diharapkan mampu menjadi dasar perumusan arah pengembangan investasi yang selaras dengan kebijakan pembangunan daerah, memperkuat strategi promosi penanaman modal, serta mendukung terwujudnya pembangunan ekonomi daerah yang berdaya saing dan berkelanjutan.

1.2. DASAR HUKUM

Dasar hukum dalam penyusunan Kajian Analisis Ekonomi Potensi Investasi Kabupaten Sleman Tahun 2026 antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran

Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

3. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887);
4. Peraturan Presiden Nomor 90 Tahun 2007 tentang Badan Koordinasi Penanaman Modal sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 90 Tahun 2007 tentang Badan Koordinasi Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 210);
5. Peraturan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 90/SK/2007 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Koordinasi Penanaman Modal sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 10 Tahun 2018 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 3- 90/SK/2007 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Koordinasi Penanaman Modal (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1791);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2024 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Tahun 2025-2045 (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2024 Nomor 5).
7. Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2025 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2025-2029 (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2025 Nomor 5);
8. Peraturan Bupati Sleman Nomor 3 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Sleman Timur Tahun 2021-2040 (Berita Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2021 Nomor 3).

1.3. TUJUAN

Tujuan dari penyusunan Kajian Analisis Ekonomi Potensi Investasi Kabupaten Sleman Tahun 2026 adalah:

1. Mengidentifikasi dan menganalisis potensi investasi Kabupaten Sleman secara sektoral dan kewilayahan berbasis pendekatan ekonomi.
2. Merumuskan rekomendasi arah pengembangan investasi yang selaras dengan kebijakan tata ruang dan pembangunan daerah sebagai dasar perumusan kebijakan dan strategi promosi penanaman modal daerah.

1.4. SASARAN

Sasaran dari penyusunan Kajian Analisis Ekonomi Potensi Investasi Kabupaten Sleman Tahun 2026 adalah:

1. Tersusunnya dokumen Kajian Analisis Ekonomi Potensi Investasi Kabupaten Sleman Tahun 2026 yang komprehensif.
2. Teridentifikasinya potensi investasi prioritas yang memiliki prospek pengembangan secara ekonomi dan kewilayahan.
3. Tersusunnya rekomendasi arah pengembangan investasi sebagai dasar perumusan kebijakan dan strategi promosi penanaman modal daerah.

1.5. RUANG LINGKUP

1.5.1. Lingkup Wilayah

Lingkup wilayah pada kegiatan penyusunan Kajian Analisis Ekonomi Potensi Investasi Kabupaten Sleman Tahun 2026 adalah Dusun Pelem Sari, Kalurahan Bokoharjo, Kapanewon Prambanan.

1.5.2. Lingkup Materi

Kegiatan penyusunan Kajian Analisis Ekonomi Potensi Investasi Kabupaten Sleman Tahun 2026 mencakup pengkajian potensi investasi secara sektoral dan kewilayahan dengan menelaah karakteristik ekonomi wilayah, prospek pengembangan sektor, serta kesesuaiannya dengan kebijakan tata ruang dan kondisi infrastruktur pendukung. Lingkup materi ini menjadi dasar dalam merumuskan arah pengembangan investasi yang selaras dengan kebijakan pembangunan daerah.

1.6. METODOLOGI

Pelaksanaan Kajian Analisis Ekonomi Potensi Investasi Kabupaten Sleman Tahun 2026 dilakukan melalui tahapan sebagai berikut:

1. Pengumpulan dan Pengolahan Data
 - a. Pengumpulan data sekunder terkait kondisi perekonomian daerah, realisasi investasi, struktur PDRB, serta kebijakan tata ruang.
 - b. Pengumpulan data primer melalui observasi lapangan dan koordinasi dengan perangkat daerah terkait.
 - c. Pengolahan dan kompilasi data sebagai dasar analisis sektoral dan kewilayahan.
2. Analisis Kewilayahan
 - a. Analisis kesesuaian potensi investasi dengan RTRW/RDTR.
 - b. Analisis karakteristik kawasan dan dukungan infrastruktur wilayah kajian.
3. Analisis Ekonomi
 - a. Analisis struktur dan kinerja sektor ekonomi daerah.
 - b. Analisis alternatif investasi dan kelayakannya.
4. Perumusan Rekomendasi
 - a. Perumusan rekomendasi arah pengembangan investasi berdasarkan hasil analisis ekonomi dan kewilayahan.

1.7. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan pada Kajian Analisis Ekonomi Potensi Investasi Kabupaten Sleman Tahun 2026 adalah sebagai berikut:

Bab 1 Pendahuluan

Bab 2 Teori dan Kelayakan Investasi

Bab 3 Profil Wilayah

Bab 4 Alternatif Investasi dan Kelayakannya

Bab 5 Rekomendasi

Bab 6 Penutup

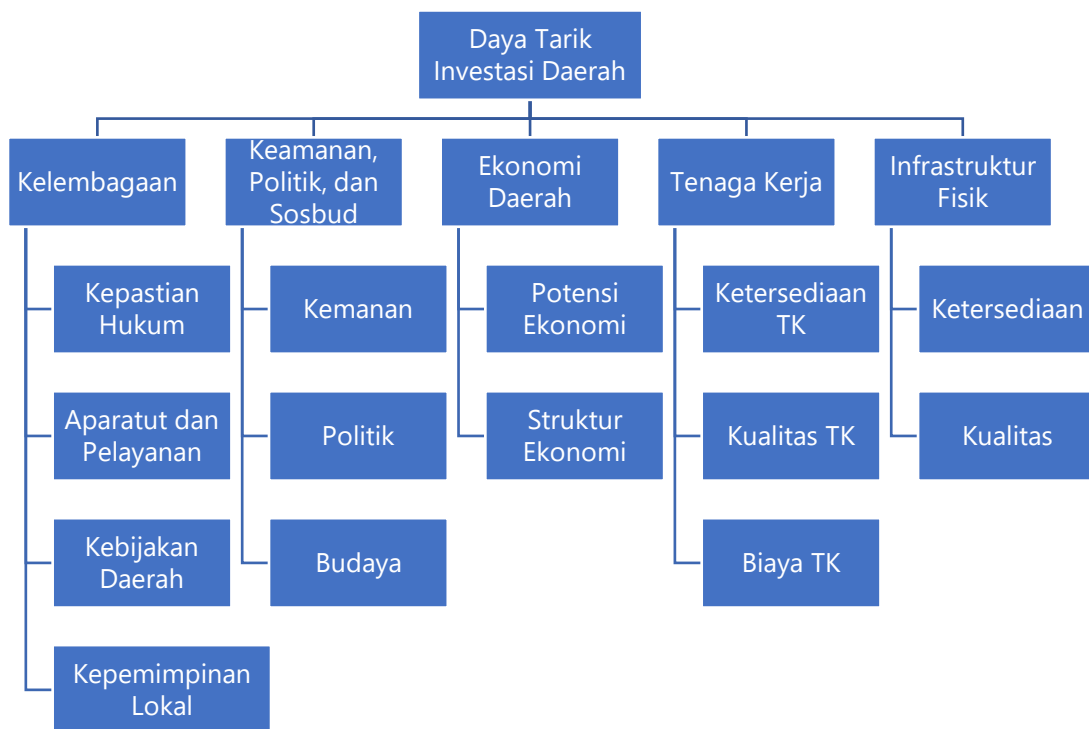
Lampiran

BAB II

TEORI DAN KELAYAKAN INVESTASI

2.1. TEORI INVESTASI

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan pendanaan dalam mencapai tujuan Pembangunan, daerah memiliki sumber-sumber alternatif pendanaan diantaranya termasuk investasi. Daerah memerlukan upaya sungguh-sungguh untuk menarik perhatian investor untuk melakukan penanaman modal di wilayahnya. Sejak diberlakukannya otonomi daerah, Pemerintah Kabupaten/Kota dan Provinsi dituntut untuk menyiapkan diri agar mampu menarik investasi masuk ke daerahnya. Keberhasilan daerah untuk meningkatkan daya tariknya terhadap investasi tergantung dari kemampuan daerah dalam merumuskan kebijakan yang berkaitan dengan investasi. Selain itu kemampuan daerah untuk menentukan faktor-faktor yang dapat digunakan sebagai alat ukur daya saing perekonomian daerah relatif terhadap daerah lainnya juga penting terkait dengan pengembangan sumber daya manusia dan infrastruktur fisik dalam upaya meningkatkan daya tariknya dan memenangkan persaingan (KPPOD, 2005). Berdasarkan kriteria KPPOD faktor-faktor yang menentukan daya tarik suatu daerah terhadap investasi daerah adalah faktor Kelembagaan, Keamanan, Politik dan Sosial Budaya, Ekonomi Daerah, Tenaga Kerja dan Infrastruktur Fisik.



Gambar 2.1
Faktor yang Mempengaruhi Daya Saing Investasi Daerah
 Sumber: KPPOD

Terkait dengan investasi daerah, daerah harus dapat memahami bahwa iklim investasi yang baik merupakan syarat dalam mendorong pertumbuhan ekonomi. Selain itu, tingkat investasi yang tinggi akan meningkatkan proses produksi, mengurangi pengangguran dan meningkatkan kesejahteraan. Dalam proses investasi juga akan terjadi transfer pengetahuan dan teknologi (*knowledge spillover*).

Kebutuhan investasi daerah dapat diwujudkan dengan memahami paradigma baru mengenai beberapa aspek terkait dengan pertumbuhan. Perbandingan aspek-aspek tersebut disajikan dalam tabel berikut.

Tabel 2.1
Aspek Investasi Daerah

No	Aspek	Paradigma Lama	Paradigma Baru
1	Tenaga kerja	Banyak perusahaan = banyak lapangan pekerjaan	Perusahaan yang menciptakan lapangan kerja yang berkualitas dan sesuai dengan populasi lokal
2	Basis Pembangunan	Membangun sektor ekonomi	Membangun kelembagaan ekonomi baru
3	Lokasi Aset	Keunggulan komparatif berdasarkan asset fisik	Keunggulan komparatif berdasarkan kualitas lingkungan
4	Sumber Pengetahuan	Ketersediaan angkatan kerja	Pengetahuan sebagai mesin pertumbuhan ekonomi

Pertumbuhan ekonomi lokal sendiri dipengaruhi oleh banyak faktor, di antaranya:

1. Sumber daya alam
2. Tenaga kerja
3. Investasi *capital*
4. Kewirausahaan
5. Infrastruktur: transportasi, komunikasi dan energi
6. Situasi ekonomi internasional
7. Kapasitas pemerintah lokal
8. Belanja pemerintah

Masyarakat sering keliru dengan istilah investasi. Pembelian saham-saham perusahaan di pasar saham sering disebut sebagai investasi. Seseorang yang menggunakan tabungannya untuk membeli tanah juga disebut melakukan investasi. Dalam analisis makroekonomi tindakan individu atau bank yang membeli saham tidak dipandang sebagai investasi. Untuk menghindari kekeliruan tersebut, di bawah ini akan dijelaskan secara rinci pengertian dari investasi.

Investasi yang lazim disebut dengan penanaman modal atau pembentukan modal merupakan komponen kedua yang menentukan tingkat pengeluaran agregat. Pada diagram alir barang dan jasa, investasi adalah semua pengeluaran uang untuk keperluan pembelian

barang-barang modal. Jadi, investasi dapat didefinisikan sebagai pengeluaran untuk penanaman modal, atau pengeluaran perusahaan untuk membeli barang-barang modal dan perlengkapan-perengkapan produksi untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa-jasa yang tersedia dalam perekonomian. Pertambahan jumlah barang modal ini memungkinkan perekonomian menghasilkan lebih banyak barang dan jasa dimasa yang akan datang.

Menurut Sadono Sukirno (1994) dalam prakteknya investasi merupakan pengeluaran yang meliputi:

1. Pembelian berbagai jenis barang modal, yaitu mesin-mesin dan peralatan produksi lainnya untuk mendirikan berbagai jenis industri dan perusahaan.
2. Pengeluaran untuk membangun rumah tinggal, bangunan kantor, bangunan pabrik dan bangunan lainnya.
3. Pertambahan nilai stock barang-barang yang belum terjual, bahan mentah dan barang yang masih dalam proses produksi pada akhir tahun perhitungan pendapatan nasional.

Jumlah dari ketiga jenis komponen investasi diatas disebut sebagai investasi bruto, yaitu merupakan investasi untuk menambah kemampuan memproduksi dalam perekonomian dan menggantikan barang modal yang telah didepresiasi. Apabila investasi bruto dikurangi oleh depresiasinya akan diperoleh investasi netto. Faktor-faktor utama yang menentukan tingkat investasi adalah:

1. Tingkat keuntungan investasi diprediksikan akan diperoleh.
2. Tingkat bunga.
3. Prediksi keadaan ekonomi di masa datang.
4. Kemajuan teknologi.
5. Tingkat pendapatan nasional dan perubahan-perubahannya.
6. Keuntungan yang diperoleh perusahaan-perusahaan besar.

Tingkat keuntungan akan memberikan gambaran kepada pengusaha mengenai jenis-jenis investasi yang mempunyai prospek yang baik dan dapat dilaksanakan serta besarnya investasi yang harus dilakukan untuk menambah barang-barang modal. Sedangkan tingkat bunga akan menentukan jenis-jenis investasi yang akan memberikan keuntungan kepada para

pengusaha. Para pengusaha hanya akan berinvestasi seandainya pengembalian modal, yaitu persentase keuntungan netto (belum dikurangi bunga uang yang harus dibayar) modal yang diperoleh, lebih besar dari tingkat bunga. Dalam ilmu ekonomika makro, investasi ditekankan pada peranan tingkat bunga, yaitu khususnya dalam menentukan investasi, maupun pengaruh perubahan tingkat bunga terhadap investasi dan pendapatan nasional.

Dalam mempertimbangkan prediksi kondisi masa depan, pada prinsipnya harus mempertimbangkan apakah investasi yang dilakukan menunjukkan keuntungan yang cukup besar akan diperoleh dari perkembangan ekonomi di masa depan. Keadaan dimana pertumbuhan ekonomi meningkat, inflasi terkendali, pendapatan masyarakat meningkat adalah keadaan yang dapat mendorong pertumbuhan investasi. Makin baik keadaan di masa depan, makin besar tingkat keuntungan yang akan diperoleh dari investasi. Faktor berikutnya yang menentukan besarnya investasi adalah kemajuan teknologi. Dengan semakin berkembangnya kemajuan teknologi, semakin banyak juga produk inovasi yang dilakukan oleh para pengusaha. Untuk keperluan tersebut diperlukan investasi baru dalam proses produksinya. Pendapatan nasional merupakan faktor penentu investasi berikutnya. Pendapatan nasional yang tinggi akan memperbesar pendapatan masyarakat. Pendapatan masyarakat yang tinggi akan meningkatkan konsumsi barang dan jasa. Untuk menambah persediaan barang dan jasa tersebut dibutuhkan tambahan belanja modal (investasi) dari para pengusaha. Dalam kasus ini, naiknya pendapatan nasional akan mengakibatkan naiknya investasi. Investasi yang bersifat seperti ini kita sebut sebagai *induced investment*. Sementara investasi yang tidak dipengaruhi oleh pendapatan nasional disebut sebagai investasi otonom. Dalam hal ini, tinggi rendahnya pendapatan nasional tidak akan mempengaruhi banyaknya investasi yang akan dilakukan oleh para investor. Analisis ekonomi tidak mengabaikan pengaruh dari pendapatan nasional terhadap investasi. Tetapi banyak ekonom berpendapat bahwa faktor pendapatan nasional bukanlah faktor yang paling penting dalam menentukan tingkat investasi, masih ada faktor-faktor penentu tingkat investasi lain seperti yang sudah disebutkan diatas. Satu hal yang penting juga, tingkat investasi harus dipastikan akan memberikan keuntungan bagi penanam modal (investasi).

Dalam perekonomian kita, berdasarkan sumbernya investasi dibedakan menjadi dua. Sumber investasi yang berasal dari dalam negeri disebut sebagai penanaman modal dalam negeri (PMDN) dan investasi yang berasal dari asing atau penanaman modal asing (PMA).

2.1.1. Pertumbuhan Ekonomi

Suatu keadaan perekonomian sedang mengalami pertumbuhan apabila tingkat kegiatan ekonomi lebih tinggi daripada apa yang dicapai pada masa sebelumnya. Menurut (Boediono, 1985) pertumbuhan ekonomi adalah proses kenaikan *output* per kapita dalam jangka panjang. Penekanan pada proses karena proses mengandung unsur dinamis. Menurut para ekonom klasik, seperti Adam Smith, David Ricardo, Thomas Robert Malthus dan John Stuart Mill, maupun ekonom neo klasik, Robert Solow dan Trevor Swan, mengemukakan bahwa pada dasarnya ada empat faktor yang mempengaruhi pertumbuhan ekonomi yaitu (1) jumlah penduduk, (2) jumlah stok barang modal, (3) luas tanah dan kekayaan alam, dan (4) tingkat teknologi yang digunakan (Sukirno, 1985). Sedangkan menurut (Mankiw, 2003) keadaan pertumbuhan ekonomi sebagai dampak dari sektor produksi ditunjukkan oleh pengaruh dari faktor-faktor produksi dalam menghasilkan barang dan jasa. Faktor-faktor produksi tersebut adalah kapital fisik, sumber daya manusia, sumber daya alam dan teknologi. Ilmuwan ekonomi pembangunan masa kini, masih terus menyempurnakan makna, hakikat, dan konsep pertumbuhan ekonomi. Mereka menyatakan bahwa pertumbuhan ekonomi tidak hanya diukur dengan pertambahan PDB dan PDRB saja, tetapi juga diberi bobot yang bersifat immaterial seperti kenikmatan, kepuasan dan kebahagiaan dengan rasa aman dan tentram yang dirasakan masyarakat luas (Arsyad, 1999).

Sementara itu, Kuznets telah memelopori analisis pola-pola pertumbuhan historis. Pada negara-negara maju menunjukkan bahwa pada tahap-tahap pertumbuhan awal, distribusi pendapatan cenderung memburuk, namun pada tahap-tahap berikutnya hal itu akan membaik (Kuznets, 1955). Penelitian ini kemudian dikenal secara luas sebagai konsep kurva Kuznets U terbalik (Todaro, 2000).

2.1.2. Investasi dan Pertumbuhan Ekonomi

Investasi merupakan salah satu faktor yang mendukung pertumbuhan ekonomi dalam suatu perekonomian. Dengan meningkatnya investasi di suatu wilayah negara atau daerah diharapkan mampu meningkatkan kegiatan aktivitas ekonomi di daerah tersebut. Berkembangnya aktivitas di suatu daerah pada akhirnya akan memberikan eksternalitas atau dampak kepada daerah sekitarnya. Dengan pertimbangan ini, investasi sering diarahkan dulu

ke daerah yang mempunyai potensi untuk dikembangkan. Daerah tersebut dipilih berdasarkan keunggulan wilayah dibandingkan dengan daerah lain dengan tujuan akan membantu perkembangan daerah sekitarnya tersebut.

2.1.3. Investasi dalam Berbagai Perspektif Kapital versus Investasi

Investasi adalah perubahan dalam stok capital selama periode tertentu. Investasi tidak seperti kapital, investasi adalah merupakan variabel yang selalu berubah dan bukan variabel yang tetap. Ini berarti kapital dapat diukur pada satu waktu yang tetap, sedangkan investasi hanya bisa diukur selama periode waktu tertentu. Investasi dapat dihitung dari selisih perbedaan stok kapital dari periode akhir investasi dan pada saat awal periode stok capital.

Persamaannya dapat ditulis sebagai berikut:

$$I_t = K_t - K_{t-1}$$

dimana I_t adalah investasi periode t , K_t adalah stok capital di akhir periode t dan K_{t-1} adalah stok kapital pada akhir periode $t-1$ (atau pada awal periode t). Ada beberapa pemikiran tentang investasi, diantaranya dari Keynesian, Hayekian dan Irving Fisher.

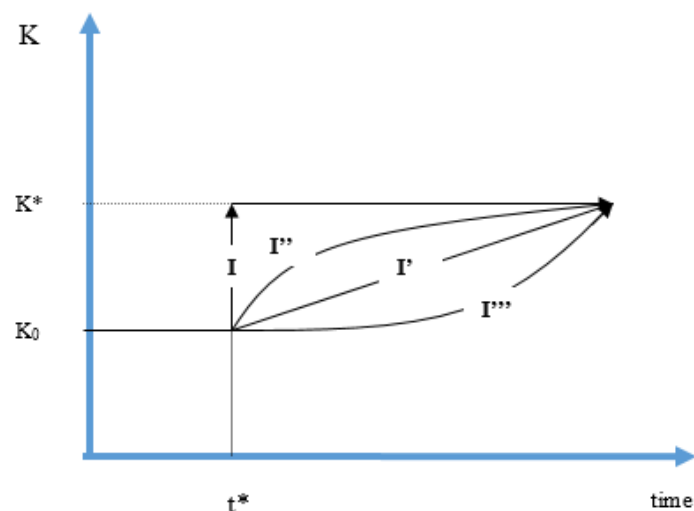
Teori Investasi: *Keynesian*

Keynesian lebih merupakan pendekatan perilaku dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi. Menurut pendekatan Keynesian, investasi adalah apa yang akan dikerjakan oleh seorang kapitalis. Dalam setiap periode tertentu, para pekerja melakukan kegiatan konsumsi dan kapitalis akan berinvestasi. Pendekatan Keynesian tetap mempertimbangkan perubahan dalam stok kapital, tetapi Keynesian percaya yang paling penting adalah dalam pengambilan keputusan investasi. Stok kapital hanya akan mengikuti pola investasinya. Ketika suatu perusahaan memutuskan untuk berinvestasi, perusahaan itu tidak mempunyai stok kapital optimal. Mereka lebih mempertimbangkan berapakah jumlah investasi yang paling optimal dalam periode tertentu. Keynesian menyebutkan bahwa investasi yang optimal bukan merupakan penyesuaian yang optimal tetapi lebih karena perilaku yang optimal dari pelaku bisnis tersebut. Teori Keynesian melihat bahwa tingkat suku bunga sangat mempengaruhi keputusan investasi. Tetapi beberapa faktor yang lain juga dipertimbangkan dalam model investasinya. Perubahan tingkat suku bunga akan berdampak pada perencanaan investasi

yang diambil oleh sektor swasta dalam perekonomian. Turunnya tingkat suku bunga akan menurunkan biaya investasi dan akan menaikkan perencanaan investasi.

Teori Investasi: *Hayekian*

Menurut Hayekian pertimbangan investasi merupakan penyesuaian menuju keseimbangan, jumlah investasi yang optimal merupakan jumlah yang paling tepat untuk penyesuaian yang cepat.

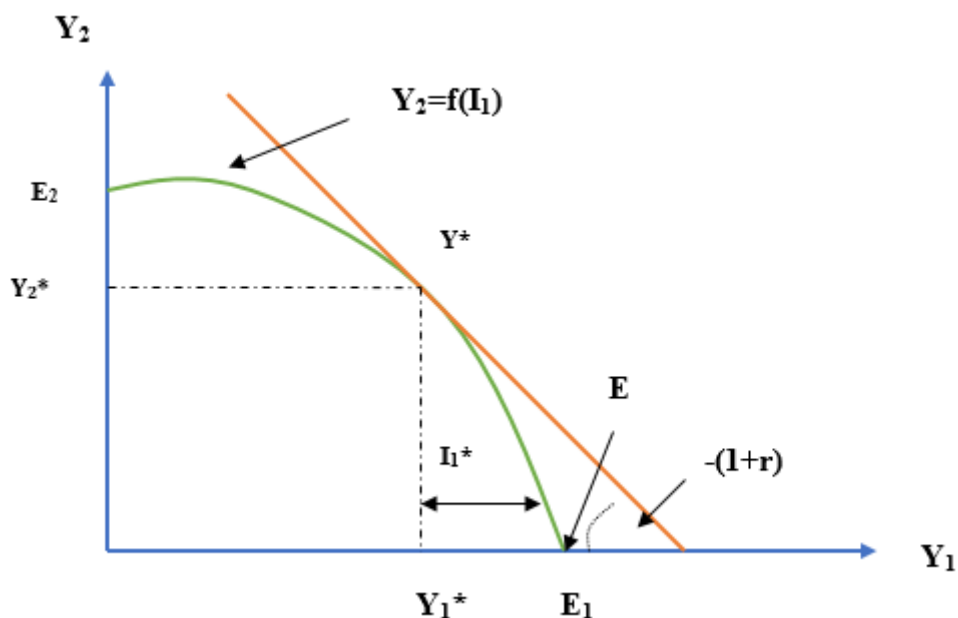


Gambar 2.2
Jalur penyesuaian menuju K^*
Sumber: Mankiw, 2003

Menurut pendekatan Hayekian, ditunjukkan dalam Gambar 2.2, dimana stok kapital dimulai dari K_0 dan t^* . Stok kapital diharapkan berubah dari K_0 ke K^* . Jalur I merupakan jalur yang paling instan dan cepat dalam penyesuaian, jenis investasi ini hanya membutuhkan satu periode waktu yaitu t^* dan tidak ada investasi lagi setelah periode waktu tersebut. Bagian jalur I' merupakan jalur penyesuaian investasi selama periode waktu tertentu dengan jumlah kapital yang sama. Jalur I'' merupakan investasi dengan jumlah kapital selama periode waktu tertentu, semakin lama semakin menurun. Sementara itu, jalur I''' merupakan penyesuaian kapital untuk investasi yang semakin lama jumlah kapitalnya semakin meningkat. Semua bagian, kecuali bagian I membutuhkan periode waktu tertentu untuk mencapai investasi dari K_0 ke K^* . Dari sudut pandang Hayekian teori investasi lebih cenderung untuk membandingkan jalur I', I'', I'''.

Teori Investasi: *Irving Fisher*

Irving Fisher mengemukakan teorinya tentang kapital dan investasi pada tahun 1906 yang terkenal dengan sebutan "*Nature of Capital and Income*". Pada tahun 1907 dengan teori "*Rate of Interest*" dan terakhir teori investasinya yang paling terkenal pada tahun 1930 dengan "*Theory of Interest*". Dalam teorinya, Fisher menggunakan asumsi bahwa semua kapital mengalami perputaran. Dengan kata lain semua kapital sebenarnya digunakan dalam proses produksi, jadi kapital stok tidak eksis lagi dalam teori ini, dengan kata lain, semua kapital adalah investasi. Dalam teorinya tentang output ternyata juga lebih berhubungan dengan investasi daripada kapital.



Gambar 2.3
Fisher's Investment Frontier

Sumber: Mankiw, 2003

Gambar 2.3 di atas menunjukkan *Fisher's Investment Frontier*, dimana Y adalah output produksi, I adalah investasi, E adalah *endowment*, r adalah tingkat suku bunga. $Y_2 = f(I_1)$. Bentuk kurva *frontier* yang cembung menunjukkan *diminishing marginal return* dari investasi. Seandainya investasi dimulai dari *endowment* dengan output di E , dimana $E_1 > 0$ dan $E_2 = 0$, maka hanya akan mempunyai *endowment* pada periode 1, kemudian jumlah investasi akan mempengaruhi alokasi dari beberapa jumlah *endowment* pada periode 1 untuk memproduksi pada periode 2. Y_1^* adalah jumlah *endowment* mula-mula yang efektif dimana investasi belum mempengaruhi tingkat output. $Y_1^* = E_1 - I_1^*$. Keputusan investasi akan optimal ketika frontier

investasi bersinggungan dengan garis tingkat suku bunga $-(1+r)$. Pada titik tersebut $Y^* = (Y_1^*, Y_2^*)$, dimana $Y_2^* = f(I_1^*)$ dan $Y_1^* = E_1 - I_1^*$. Pada saat tingkat suku bunga naik (r) garis tingkat suku bunga akan menjadi lebih curam, dan akan menyebabkan I_1^* turun dan sebaliknya pada saat r turun, garis tingkat suku bunga akan menjadi landai dan I_1^* akan meningkat. Oleh karena $dI/dr < 0$ maka investasi berhubungan negatif dengan tingkat suku bunga.

2.1.4. Investasi Alternatif

Investasi dapat diartikan sebagai komitmen untuk menanamkan sejumlah dana pada saat ini dengan tujuan memperoleh keuntungan di masa datang. Investasi dapat dikaitkan dengan penanaman sejumlah dana pada aset real seperti tanah, emas, rumah dan aset real lainnya atau pada aset finansial seperti: deposito, saham, obligasi dan surat berharga lainnya (Tandelilin, 2010). Secara tradisional investasi kerap dikaitkan dengan penanaman sejumlah modal/ dana pada aset finansial seperti deposito, saham, obligasi dan surat berharga lainnya atau aset finansial kompleks seperti warrants, options dan futures.

Diversifikasi investasi dapat dilakukan guna meningkatkan return di masa mendatang, salah satu bentuk diversifikasi ini adalah penanaman modal/ dana pada alternatif investasi lainnya. Alternatif investasi merujuk pada aset-aset investasi alternatif yang dikaitkan dengan aset non finansial lainnya. Investasi ini kerap menawarkan potensi pengembalian yang lebih tinggi, diversifikasi portofolio, dan korelasi yang lebih rendah dengan pasar finansial. Di sisi lain investasi ini memiliki likuiditas lebih rendah, biaya yang lebih tinggi, investasi minimum lebih tinggi serta ragam yang luas menjadikannya memiliki transparansi yang lebih rendah. Beberapa jenis investasi alternatif antara lain: real estate dan infrastruktur; ekuitas swasta dan modal ventura; hedge funds; barang-barang seni/ koleksi, komoditas alam (logam mulia, kayu) dan mata uang kripto.

2.1.5. Kelayakan Investasi

Dalam suatu proses investasi perlu adanya pemahaman dasar tentang keputusan investasi itu sendiri. Keputusan dalam berinvestasi tentunya didasarkan pada pemahaman hubungan antara return yang diharapkan dan resiko. Hubungan antara return yang diharapkan dan resiko merupakan hubungan linear, dimana semakin besar return yang diharapkan maka resiko yang menyertainya pun semakin besar.

Selain hubungan tersebut periode waktu investasi juga perlu menjadi pertimbangan. Periode waktu berpengaruh pada jenis investasi serta besaran tingkat kembalian dari suatu investasi. Periode waktu investasi merupakan periode menahan aset untuk mencapai tujuan keuangan, biasanya terbagi menjadi jangka pendek (<1-3 tahun), menengah (1-5 tahun), dan panjang (>5 tahun). Pemilihan jangka waktu disesuaikan dengan profil risiko dan likuiditas yang dibutuhkan dalam berinvestasi.

Investasi yang selalu mencantumkan variabel waktu tentu tidak dapat dilepaskan dari nilai waktu uang. Salah satu ukuran dalam penentuan besaran nilai waktu uang adalah *discount rate*. *Discount rate*, dikenal juga sebagai tingkat diskonto, merujuk pada suku bunga yang diterapkan untuk menghitung nilai sekarang (*present value*) dari arus kas (*cash flow*) masa depan. nilai sekarang akan semakin rendah seiring dengan kenaikan *discount rate*. Ini terjadi karena tingkat diskonto mencerminkan biaya kesempatan atau risiko dari investasi yang bersangkutan.

Beberapa hal di atas merupakan hal yang jamak menyertai investasi. Adapaun kelayakan suatu investasi dapat diukur dengan beberapa metode. Metode dalam pengukuran kelayakan investasi termasuk dalam hal *capital budgeting*.

1. *Payback Period*/Pengembalian Modal

Secara sederhana *payback period* mengacu pada seberapa cepat suatu investasi akan menghasilkan kembali modal awal yang ditanamkan. *Payback period* didefinisikan sebagai jumlah tahun yang dibutuhkan agar modal awal kembali. Metode ini merupakan awal yang kerap digunakan untuk mengevaluasi kelayakan investasi. Analisis *payback period* penting dalam suatu kajian kelayakan investasi karena metode ini dapat membantu untuk mengevaluasi keberhasilan suatu proyek dan melihat proyek-proyek mana yang menguntungkan.

Dalam penerapan *payback period* ini terdapat beberapa hal yang perlu dipahami antara lain:

- a. Perhitungan bersifat asumsi atau perkiraan
- b. Dapat mengukur kecepatan pengembalian modal
- c. Sederhana dan mudah dimengerti
- d. Membandingkan proyek dengan periode pengembalian yang sama

Adapun metode perhitungannya sebagai berikut:

$$\text{Payback} = \text{Year before full recovery} + \frac{\text{Unrecovered cost at start of year}}{\text{Cashflow during year}}$$

Semakin pendek waktu *payback period* maka proyek tersebut akan semakin baik, apabila proyek tersebut merupakan proyek yang bersifat *mutually exclusive* maka perlu dilakukan pemeringkatan untuk memilih proyek mana yang memiliki *payback period* paling singkat.

2. **Discounted Payback Period/Pengembalian Modal Terdiskonto**

Discounted Payback Period merupakan varian dari *payback period* reguler, hanya saja pada *discounted payback period* arus kas yang diharapkan didiskontokan dengan modal proyek. Maka *Discounted Payback Period* dapat didefinisikan sebagai jumlah tahun yang dibutuhkan untuk memulihkan investasi dari arus kas yang didiskontokan.

$$\text{Payback} = \text{Year before full recovery} + \frac{\text{Unrecovered cost at start of year}}{\text{Discounted Cashflow during year}}$$

3. **Net Present Value/Nilai Kini Bersih**

NPV adalah model kelayakan suatu investasi yang membandingkan nilai sekarang (*present*) dari arus kas masuk (pendapatan) dan arus kas keluar (biaya) dari investasi tersebut. Metode ini mengandalkan teknis arus kas terdiskonto. Adapun yang termasuk ke dalam arus kas suatu proyek ialah biaya konstruksi, biaya operasional, dan penerimaan yang diharapkan selama umur ekonomis proyek. Arus kas pada suatu proyek terbagi menjadi dua yaitu *cost* (biaya/pengeluaran) dan *benefit* (manfaat/pendapatan).

Dalam metode NPV, nilai uang masuk dan keluar di masa datang (*future*) akan dihitung berdasarkan waktu sekarang (*present*). Oleh karena itu, seluruh komponen dalam arus kas akan diekuivalensi menjadi nilai sekarang (*present value*).

$$\begin{aligned} NPV &= CF_0 + \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n} \\ &= \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} \end{aligned}$$

Pengambilan keputusan pemilihan alternatif proyek diambil berdasarkan hasil dari nilai NPV sebagai berikut:

- NPV > 0, maka investasi layak untuk dilakukan
- NPV < 0, maka investasi tidak layak untuk dilakukan
- NPV = 0, maka investasi tersebut tidak menguntungkan dan juga tidak merugikan

Adapun saat memilih beberapa alternatif, keputusan yang terbaik adalah memilih NPV yang memiliki nilai tertinggi.

4. **Internal Rate of Return (IRR)**

Internal rate of return adalah tingkat pengembalian yang dinyatakan dalam suku bunga tertentu. Besaran IRR ini akan menyebabkan terjadinya keseimbangan antara biaya dan manfaat (*PV Benefit*- *PV Cost* =0) atau dengan kata lain IRR adalah tingkat diskonto yang mendorong besar NPV = 0

$$PV (Inflows) = PV (Investment costs)$$

atau,

$$CF_0 + \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n} = 0$$
$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} = 0$$

Secara matematis metode NPV dan IRR akan menghasilkan keputusan terima/tolak yang sama untuk proyek-proyek independen. Hal ini mungkin terjadi karena jika NPV bernilai positif maka IRR harus melebihi *r* (*discount rate*). Namun, NPV dan IRR dapat memberikan hasil yang bertentangan untuk proyek-proyek *mutually exclusive*.

5. **Modified Internal Rate of Return (MIRR)**

Pemilihan IRR dibandingkan NPV dalam penentuan keputusan investasi lebih disukai dikarenakan bentuk IRR sebagai persentase dari diskonto bukan merupakan nilai nominal rupiah. Dalam perkembangannya IRR mengalami modifikasi untuk meningkatkan validitasnya. Modifikasi nilai yang disebut dengan MIRR. Asumsi yang digunakan dalam MIRR ini berbeda dengan IRR. Dalam MIRR keuntungan yang diperoleh akan diinvestasikan

kembali dengan tingkat biaya modal perusahaan bukan dengan tingkat pengembalian proyek itu sendiri.

Berikut formulasi perhitungannya:

$$\sum_{t=0}^n \frac{COF_t}{(1+r)^t} = \frac{\sum_{t=0}^n CIF_t(1+r)^{n-t}}{(1+MIRR)^n}$$

$$PV \text{ of costs} = \frac{\text{Terminal value}}{(1+MIRR)^n}$$

$$= PV \text{ of Terminal Value}$$

6. Analisis Biaya dan Manfaat

Analisis biaya dan manfaat merupakan salah satu metode yang kerap digunakan untuk mengetahui apakah suatu proyek layak dilaksanakan ataukah tidak dari sisi ekonomi dan bisnis. Analisis ini dilakukan dengan cara membandingkan besar manfaat (*benefit*) dengan biaya-biaya (*cost*). Perbandingan antara biaya dan manfaat inilah yang kemudian dikonversikan menjadi nilai nominal setara mata uang tertentu.

Secara umum, evaluasi biaya manfaat dapat dilakukan melalui analisis finansial/keuangan dan analisis ekonomi/sosial. Analisis finansial dapat dilakukan dengan melihat kelayakan suatu investasi melalui aliran keuangannya (*cash flow*) sedangkan analisis ekonomi tidak hanya melihat sisi keuntungan finansial dari aspek bisnis saja akan tetapi juga mempertimbangkan aspek manfaat sosial ekonomi lainnya. Estimasi biaya dilakukan guna mengidentifikasi semua kemungkinan biaya yang timbul dalam suatu proyek. Adapun estimasi manfaat memerlukan perhatian yang lebih. Hal ini dikarenakan manfaat yang timbul terkadang merupakan dampak/multiplier dan bersifat *intangible*.

7. Profitability Index

Metode lain yang digunakan untuk melihat kelayakan investasi adalah *Profitability Index* (PI). PI merupakan ukuran yang digunakan untuk melihat seberapa menarik suatu proyek. PI dihitung dengan membagi nilai sekarang dari arus kas masa mendatang yang diharapkan dalam jumlah investasi awal dalam proyek tersebut. Semakin tinggi nilai PI, semakin menguntungkan proyek tersebut sebagai investasi. PI kerap juga disebut sebagai Value Investment Ratio (VIR) atau Profit Investment Ratio (PIR). Formulasinya adalah sebagai berikut:

$$PI = \frac{PV \text{ of future cash flows}}{\text{Initial cost}} = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}}{CF_0}$$

Profitability Index memiliki beberapa fungsi antara lain:

- a. Menilai kelayakan proyek.

Besaran PI dapat membantu penentuan kelayakan suatu proyek,

- Jika $PI > 1$, proyek tersebut menguntungkan.
- Jika $PI < 1$, proyek tersebut tidak layak.
- Jika $PI = 1$, proyek itu netral atau impas.

- b. Efisiensi sumber daya.

- c. Membantu pengambilan keputusan investasi.

- d. Evaluasi risiko dan pengembalian.

Penggunaan PI dapat mengukur berapa banyak pengembalian per unit investasi yang dilakukan, hal ini membantu dalam mengukur efisiensi modal yang diinvestasikan.

8. Evaluasi Proyek

Pada proyek yang bersifat independen kriteria kelayakan NPV dan IRR akan selalu memiliki kecenderungan keputusan kelayakan yang sama. Jika NPV diterima maka biasanya IRR juga menunjukkan hal yang sama. Kondisi yang berbeda mungkin terjadi bila terdapat proyek yang bersifat *mutually exclusive*. Arah NPV dan IRR dimungkinkan dapat menimbulkan kontradiksi. Hal ini memungkinkan terjadinya crossover rate, yaitu biaya modal (cost of capital/ WACC) dimana NPV antara dua proyek saling berpotongan.

Pada proyek yang *mutually exclusive* crossover rate kerap digunakan dalam penganggaran modal untuk membandingkan proyek-proyek, mengidentifikasi titik di mana satu proyek menjadi lebih menguntungkan daripada proyek lainnya seiring perubahan biaya modal.

- Jika tingkat pengembalian yang dibutuhkan **lebih rendah** daripada tingkat titik impas, pilihlah proyek dengan IRR yang lebih tinggi.
- Jika tingkat pengembalian yang dibutuhkan **lebih tinggi** daripada tingkat titik impas, pilihlah proyek dengan NPV yang lebih tinggi pada tingkat yang lebih tinggi tersebut.

2.2. PERKEMBANGAN REALISASI INVESTASI KABUPATEN SLEMAN

Perkembangan realisasi investasi merupakan salah satu indikator penting dalam menilai dinamika perekonomian daerah sekaligus mencerminkan tingkat daya tarik dan daya saing suatu wilayah. Realisasi investasi, baik yang bersumber dari Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) maupun Penanaman Modal Asing (PMA), menunjukkan sejauh mana potensi ekonomi daerah dapat terkonversi menjadi aktivitas ekonomi riil, serta menggambarkan tingkat kepercayaan investor terhadap stabilitas ekonomi, ketersediaan infrastruktur, dan prospek pasar yang dimiliki. Analisis terhadap perkembangan realisasi investasi diperlukan untuk memahami tren pertumbuhan investasi dari waktu ke waktu, serta melihat pola perkembangan investasi berdasarkan jenis penanaman modal dan sektor usaha. Selain itu, realisasi investasi juga memberikan gambaran mengenai kontribusinya terhadap aktivitas ekonomi daerah secara keseluruhan.

Tabel 2.2
Perkembangan Realisasi Investasi di Kabupaten Sleman Berdasarkan Sektor
Tahun 2020-2025

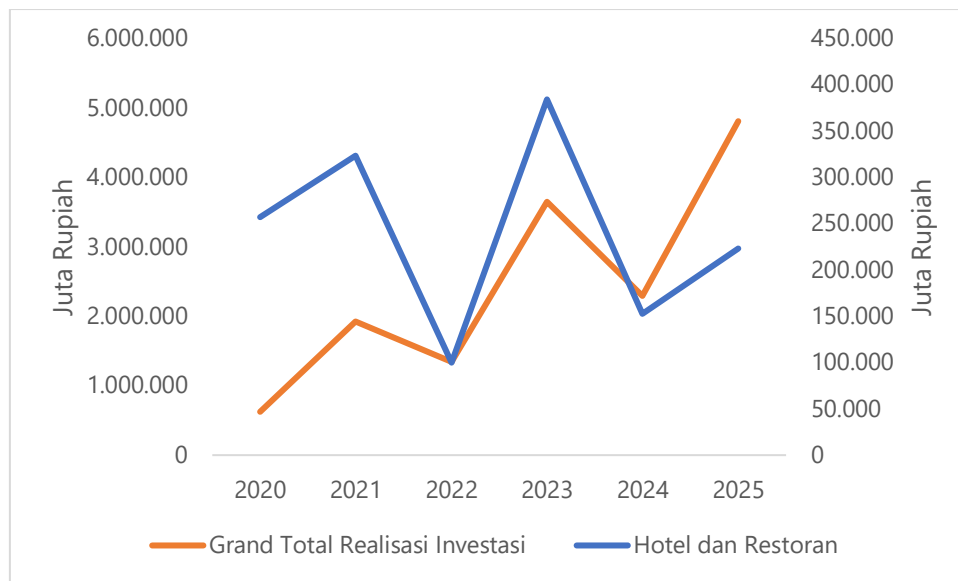
Sektor	Realisasi Investasi PMDN dan PMA (Juta Rupiah)						Rata-rata Pertumbuhan (% per th)
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Hotel dan Restoran	257.274	323.193	99.864	384.155	152.258	223.423	-2,78
Industri Barang dari Kulit dan Alas Kaki	1.200	18.292	691	749	46.641	102	-38,93
Industri Karet dan Plastik	4.568	1.864	3.259	1.092	4.442	2.348	-12,46
Industri Kayu	0	1.500	0	0	402	93	-50,16
Industri Kendaraan Bermotor dan Alat Transportasi Lain		9.654	0	0	13.151	0	10,85
Industri Kertas dan Percetakan	1.699	2.526	36.392	103.352	25.128	13.781	52,00
Industri Kimia Dan Farmasi	4.702	6.348	4.264	3.040	4.609	8.226	11,83
Industri Lainnya	15.794	4.608	7.165	58.469	22.773	362.647	87,15
Industri Logam Dasar, Barang Logam, Bukan Mesin dan Peralatannya	144	4.233	21.369	1.598	11.829	12.977	146,12
Industri Makanan	57	16.143	66.056	19.741	87.457	61.178	303,64
Industri Mesin, Elektronik, Instrumen Kedokteran, Peralatan Listrik, Presisi, Optik dan Jam	60	0	3.154	1.866	2.196	3.343	123,54
Industri Mineral Non Logam		0	0	27.219	2.854	11.737	-34,33
Industri Tekstil	95.965	44.533	137.454	53.856	176.288	64.447	-7,65
Jasa Lainnya	28.448	245.076	197.189	301.575	204.595	203.740	48,25
Kehutanan	0	0	0	0	26	68	158,94
Konstruksi	106.793	43.117	17.769	10.811	31.320	32.544	-21,15
Listrik, Gas dan Air	0	793	1.741	1.750	29.589	43.844	172,67
Perdagangan dan Reparasi	78.049	45.431	70.725	142.138	174.560	240.852	25,28
Perikanan			0	116	350	854	171,23
Pertambangan	526	203	0	1.560	1.444	11.349	84,85

Sektor	Realisasi Investasi PMDN dan PMA (Juta Rupiah)						Rata-rata Pertumbuhan (% per th)
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Perumahan, Kawasan Industri dan Perkantoran	9.209	1.124.105	145.599	120.541	187.718	317.051	102,95
Tanaman Pangan, Perkebunan, dan Peternakan	41	0	3.000	290	4.578	1.890	115,58
Transportasi, Gudang dan Telekomunikasi	19.676	29.462	530.996	2.414.069	1.107.226	3.191.455	176,70
Grand Total Realisasi Investasi	624.203	1.921.080	1.346.689	3.647.988	2.291.432	4.807.950	50,43

Sumber: <https://data.bkpm.go.id/visualisasi-detail/perkembangan-realisis-investasi-oLSgf7G>

Dalam rentang waktu tahun 2020 hingga 2025, realisasi investasi di Kabupaten Sleman menunjukkan dinamika yang fluktuatif dengan kecenderungan meningkat. Hal ini tercermin dari nilai total investasi yang meningkat dari sekitar 624 miliar rupiah pada tahun 2020 menjadi lebih dari 4,8 triliun rupiah pada tahun 2025, atau dengan rata-rata pertumbuhan sebesar 50,43 persen per tahun. Dari sisi sektoral, investasi di Kabupaten Sleman didominasi oleh sektor-sektor berbasis jasa dan aktivitas ekonomi perkotaan. Sektor perdagangan dan reparasi, jasa lainnya, serta transportasi, pergudangan, dan telekomunikasi menunjukkan kontribusi yang relatif besar dan pertumbuhan yang konsisten. Selain itu, beberapa sektor industri seperti industri makanan, industri logam, serta industri lainnya juga menunjukkan pertumbuhan yang cukup signifikan, yang mengindikasikan mulai berkembangnya aktivitas pengolahan dan diversifikasi ekonomi daerah.

Di sisi lain, beberapa sektor menunjukkan fluktuasi yang cukup tinggi, terutama pada sektor hotel dan restoran, serta konstruksi, yang cenderung dipengaruhi oleh dinamika permintaan dan kondisi ekonomi secara umum. Sementara itu, sektor-sektor primer seperti pertanian dan pertambangan relatif memiliki kontribusi yang lebih kecil, meskipun tetap menunjukkan pertumbuhan pada periode tertentu. Secara keseluruhan, pola realisasi investasi di Kabupaten Sleman mengarah pada penguatan pada sektor-sektor tersier dan sektor pendukung aktivitas perkotaan, yang mencerminkan karakteristik struktur ekonomi daerah. Kondisi ini sekaligus menunjukkan adanya peluang pengembangan investasi yang lebih besar pada sektor-sektor berbasis jasa dan ekonomi perkotaan.



Gambar 2.4
Perkembangan Realisasi Investasi Sektor Hotel dan Restoran dan Total Realisasi Investasi di Kabupaten Sleman Tahun 2020-2025

Sumber: <https://data.bkpm.go.id/visualisasi-detail/perkembangan-realisasi-investasi-oLSgf7G>, Diolah

Secara lebih spesifik, sektor hotel dan restoran yang pada awal periode merupakan salah satu penyumbang realisasi investasi terbesar menunjukkan kecenderungan penurunan pada tahun-tahun berikutnya. Pada tahun 2020, realisasi investasi sektor ini tercatat cukup tinggi, namun mengalami penurunan signifikan pada tahun 2022 sebelum kembali meningkat pada tahun 2023. Meskipun demikian, pada periode selanjutnya nilai investasinya kembali berfluktuasi dan belum menunjukkan tren pertumbuhan yang stabil hingga tahun 2025.

Perkembangan tersebut menunjukkan bahwa sektor hotel dan restoran, sebagai bagian dari aktivitas pariwisata, sangat dipengaruhi oleh dinamika kunjungan wisatawan, mobilitas masyarakat, serta kondisi ekonomi secara umum. Setelah mengalami peningkatan pada awal periode, sektor ini cenderung mengalami penyesuaian seiring dengan perubahan pola perjalanan dan tingkat persaingan usaha, sehingga berdampak pada fluktuasi realisasi investasi. Meskipun demikian, besarnya realisasi investasi pada awal periode menunjukkan bahwa sektor ini tetap memiliki daya tarik yang kuat sebagai sektor pendukung pariwisata. Dengan penguatan daya tarik destinasi, peningkatan kualitas layanan, serta pengembangan produk wisata yang lebih beragam, sektor hotel dan restoran masih berpotensi untuk kembali tumbuh dan menjadi salah satu pendorong investasi di Kabupaten Sleman.

2.3. ANALISIS STRUKTUR EKONOMI DAERAH KABUPATEN SLEMAN

Struktur ekonomi daerah merupakan gambaran komposisi dan peranan masing-masing sektor ekonomi dalam membentuk Produk Domestik Regional Bruto (PDRB). Analisis struktur ekonomi menjadi penting untuk memahami karakteristik perekonomian daerah, termasuk sektor-sektor yang dominan, sektor yang berkembang, serta arah transformasi ekonomi yang terjadi dari waktu ke waktu. Dalam konteks pengembangan investasi, struktur ekonomi memberikan landasan dalam mengidentifikasi sektor-sektor yang memiliki basis kuat maupun sektor yang berpotensi untuk dikembangkan lebih lanjut. Selain itu, analisis ini juga dapat digunakan untuk melihat keterkaitan antara struktur ekonomi dengan pola realisasi investasi yang telah terjadi sebelumnya. Oleh karena itu, pada subbab ini akan diuraikan struktur ekonomi Kabupaten Sleman berdasarkan kontribusi sektor terhadap PDRB, sebagai dasar dalam memahami karakteristik ekonomi daerah serta mendukung identifikasi sektor potensial investasi.

Tabel 2.3
Pertumbuhan dan Kontribusi Sektor Berdasarkan PDRB ADHK
Kabupaten Sleman Tahun 2020-2025

Kategori Lapangan Usaha	2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	Share (%)	Growth (%)	Share (%)	Growth (%)	Share (%)	Growth (%)	Share (%)	Growth (%)	Share (%)	Growth (%)	Share (%)	Growth (%)
A. Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	6,54	5,18	6,28	1,31	6,38	6,85	6,08	1,90	5,83	0,82	5,67	3,55
B. Pertambangan dan Penggalian	0,36	-8,78	0,32	-5,32	0,31	1,71	0,31	2,97	0,31	8,03	0,33	10,53
C. Industri Pengolahan	12,66	-3,78	12,10	0,95	11,69	1,60	11,53	1,34	11,27	2,88	10,99	3,86
D. Pengadaan Listrik, Gas	0,13	-1,25	0,13	2,35	0,13	6,98	0,13	4,64	0,14	12,58	0,14	4,64
E. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	0,05	0,50	0,05	6,50	0,05	3,25	0,05	0,06	0,04	0,33	0,04	-0,82
F. Konstruksi	10,95	-16,22	11,52	11,11	11,58	5,65	11,87	3,25	12,58	11,53	14,05	18,93
G. Perdagangan Besar dan Eceran, dan Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	7,42	-5,12	7,11	1,14	7,12	5,27	7,05	5,93	6,89	2,86	6,79	4,95
H. Transportasi dan Pergudangan	4,01	-36,40	3,54	-6,81	3,81	13,05	3,90	9,11	3,93	6,05	3,92	6,24
I. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	8,65	-18,08	8,85	8,06	9,40	11,76	9,74	3,15	10,05	8,56	9,96	5,62
J. Informasi dan Komunikasi	13,61	19,99	15,07	16,92	14,88	3,81	14,84	3,84	14,65	3,79	14,35	4,35
K. Jasa Keuangan	3,14	-0,05	3,05	2,78	3,07	5,67	3,21	12,81	3,25	6,43	3,09	1,36

Kategori Lapangan Usaha	2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	Share (%)	Growth (%)	Share (%)	Growth (%)	Share (%)	Growth (%)	Share (%)	Growth (%)	Share (%)	Growth (%)	Share (%)	Growth (%)
L. Real Estate	8,61	1,36	8,19	0,49	8,03	3,13	7,91	5,83	7,82	4,02	7,63	3,86
M, N. Jasa Perusahaan	1,73	-14,12	1,76	7,88	1,80	7,28	1,85	8,14	1,84	4,41	1,81	4,77
O. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	5,84	-2,02	5,51	-0,38	5,38	2,67	5,23	1,51	5,30	6,58	5,23	5,30
P. Jasa Pendidikan	11,16	5,52	11,12	5,23	10,70	1,23	10,56	4,45	10,44	4,03	10,36	5,62
Q. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	3,07	20,02	3,03	4,21	2,99	3,53	3,02	3,65	2,99	4,33	3,00	6,69
R, S, T, U. Jasa Lainnya	2,07	-14,74	2,37	20,82	2,69	19,28	2,73	3,88	2,65	2,20	2,66	6,68
PDRB ADHK	100,00	-4,05	100,00	5,61	100,00	5,15	100,00	4,22	100,00	5,19	100,00	6,53

Sumber: Kabupaten Sleman Dalam Angka, BPS Kabupaten Sleman, Diolah

Struktur ekonomi daerah Kabupaten Sleman menunjukkan dominasi yang kuat pada sektor tersier (jasa), dengan kontribusi yang secara konsisten berada pada kisaran lebih dari 68 persen selama periode 2020–2025. Pada tahun 2025, kontribusi sektor tersier tercatat sebesar 68,79 persen, diikuti oleh sektor sekunder sebesar 25,22 persen, dan sektor primer sebesar 5,99 persen. Kondisi ini menunjukkan bahwa perekonomian Kabupaten Sleman memiliki karakteristik sebagai wilayah berbasis jasa dan aktivitas ekonomi perkotaan.

Dominasi sektor tersier terutama didorong oleh beberapa lapangan usaha utama, seperti informasi dan komunikasi, jasa pendidikan, penyediaan akomodasi dan makan minum, serta perdagangan besar dan eceran. Sektor informasi dan komunikasi menunjukkan kontribusi yang tinggi dan pertumbuhan yang relatif stabil, mencerminkan peran teknologi dan digitalisasi dalam mendukung aktivitas ekonomi daerah. Sementara itu, sektor jasa pendidikan juga menjadi salah satu penopang utama, sejalan dengan peran Kabupaten Sleman sebagai kawasan pendidikan.

Di sisi lain, sektor sekunder yang didominasi oleh industri pengolahan dan konstruksi menunjukkan kontribusi yang cukup besar dengan kecenderungan meningkat. Hal ini mengindikasikan adanya perkembangan aktivitas produksi dan pembangunan fisik yang mendukung pertumbuhan wilayah. Sementara itu, sektor primer seperti pertanian, kehutanan, dan perikanan memiliki kontribusi yang relatif kecil dan cenderung menurun, yang menunjukkan adanya pergeseran struktur ekonomi dari sektor primer menuju sektor sekunder dan tersier.

Secara keseluruhan, struktur ekonomi Kabupaten Sleman menunjukkan adanya kecenderungan transformasi menuju ekonomi berbasis jasa, dengan dukungan sektor sekunder yang semakin berkembang. Kondisi ini sejalan dengan pola realisasi investasi yang didominasi oleh sektor-sektor jasa dan aktivitas ekonomi perkotaan, sehingga memperkuat indikasi bahwa sektor tersier menjadi penggerak utama perekonomian daerah sekaligus memiliki potensi besar dalam pengembangan investasi ke depan.

Selanjutnya, untuk mengidentifikasi sektor-sektor unggulan dan potensial dalam perekonomian Kabupaten Sleman, digunakan analisis *Location Quotient* (LQ) dan Shift Share. Analisis LQ digunakan untuk mengetahui sektor basis yang memiliki keunggulan komparatif di daerah, sedangkan analisis Shift Share digunakan untuk melihat kinerja pertumbuhan sektoral serta daya saing relatif suatu sektor dibandingkan dengan wilayah yang lebih luas. Melalui kedua pendekatan ini, dapat diidentifikasi sektor-sektor yang tidak hanya memiliki peran dominan dalam struktur ekonomi, tetapi juga memiliki prospek pengembangan yang kuat dalam mendorong pertumbuhan ekonomi daerah.

Tabel 2.4
Hasil Perhitungan Analisis LQ Kabupaten Sleman

Lapangan Usaha	LQ					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A. Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif
B. Pertambangan dan Penggalan	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif
C. Industri Pengolahan	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Non-Prospektif	Basis Non-Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif
D. Pengadaan Listrik dan Gas	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif
E. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif
F. Konstruksi	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Non-Prospektif	Basis Prospektif	Basis Prospektif
G. Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif
H. Transportasi dan Pergudangan	Non-Basis Non-Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif
I. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Non-Prospektif	Basis Non-Prospektif	Basis Prospektif	Basis Non-Prospektif
J. Informasi dan Komunikasi	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif
K. Jasa Keuangan dan Asuransi	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif

Lapangan Usaha	LQ					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
L. Real Estat	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Non-Prospektif
M,N. Jasa Perusahaan	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Non-Prospektif	Basis Non-Prospektif
O. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif
P. Jasa Pendidikan	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Prospektif	Basis Non-Prospektif
Q. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif
R,S,T,U. Jasa lainnya	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif	Non-Basis Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif	Non-Basis Non-Prospektif

Sumber: Kabupaten Sleman Dalam Angka, BPS Kabupaten Sleman, Diolah

Hasil analisis menunjukkan bahwa struktur ekonomi Kabupaten Sleman didominasi oleh sektor jasa yang berperan sebagai sektor basis dengan kinerja pertumbuhan yang relatif baik. Dinamika struktur ekonomi Sleman dalam periode tersebut ditandai dengan adanya perubahan posisi relatif antar sektor, yang menunjukkan bahwa proses transformasi ekonomi berlangsung secara bertahap. Transformasi ini tercermin dari konsistensi beberapa sektor jasa sebagai sektor basis, di tengah fluktuasi yang terjadi pada sektor lainnya. Sektor konstruksi, real estat, serta jasa perusahaan menunjukkan konsistensi sebagai sektor basis dengan kinerja pertumbuhan yang relatif stabil. Hal ini mengindikasikan bahwa sektor-sektor tersebut memiliki peran strategis dalam mendukung aktivitas ekonomi wilayah, khususnya dalam pengembangan kawasan dan aktivitas ekonomi berbasis jasa.

Selanjutnya, sektor penyediaan akomodasi dan makan minum juga berperan sebagai sektor basis, namun menunjukkan dinamika pertumbuhan dalam beberapa tahun terakhir yang mengindikasikan bahwa kinerja sektor tersebut belum sepenuhnya stabil. Di sisi lain, sektor industri pengolahan menunjukkan kecenderungan fluktuatif, sehingga belum sepenuhnya stabil sebagai sektor unggulan. Hal ini mencerminkan bahwa sektor tersebut masih menghadapi tantangan dalam mempertahankan daya saing secara konsisten. Sementara itu, sektor jasa pendidikan sempat menunjukkan peningkatan peran sebagai sektor basis, namun mengalami penurunan pada tahun 2025, sehingga belum menunjukkan konsistensi sebagai sektor basis. Secara keseluruhan, hasil analisis ini menunjukkan bahwa struktur ekonomi Kabupaten Sleman tidak hanya didominasi oleh sektor jasa, tetapi juga

sedang mengalami proses transformasi dan penyesuaian, di mana beberapa sektor menunjukkan penguatan yang konsisten, sementara sektor lainnya masih berada dalam fase fluktuatif.

Tabel 2.5
Hasil Perhitungan Analisis Shift Share Kabupaten Sleman

Lapangan Usaha	Komponen			Pergeseran Struktur Ekonomi
	Pertumbuhan Provinsi (Nij)	Bauran Industri (Mij)	Keunggulan Kompetitif (Cij)	Pertumbuhan (Dij)
A. Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	104,4075	-54,5506	-3,1639	46,6930
B. Pertambangan dan Penggalian	5,8301	-3,0541	-0,2673	2,5088
C. Industri Pengolahan	195,4693	-74,8610	-13,5239	107,0843
D. Pengadaan Listrik dan Gas	2,0595	0,4541	-0,1007	2,4129
E. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	0,7353	-0,2417	-0,0521	0,4415
F. Konstruksi	185,5526	34,4082	33,1950	253,1559
G. Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	115,0869	-6,9235	-0,6627	107,5007
H. Transportasi dan Pergudangan	81,1074	-9,4059	-27,0067	44,6947
I. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	151,6302	29,0868	-18,1007	162,6163
J. Informasi dan Komunikasi	195,2974	120,3396	9,5813	325,2183
K. Jasa Keuangan dan Asuransi	47,4259	6,9987	6,5822	61,0068
L. Real Estat	127,3060	-5,3925	7,7622	129,6757
M,N. Jasa Perusahaan	29,3336	-0,5153	0,5292	29,3475
O. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	89,7550	-14,3585	-2,6576	72,7389
P. Jasa Pendidikan	163,2626	8,4033	5,9934	177,6592
Q. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	42,4005	20,5504	-0,6385	62,3124
R,S,T,U. Jasa lainnya	38,4195	9,9169	-0,6149	47,7215

Sumber: Kabupaten Sleman Dalam Angka, BPS Kabupaten Sleman, Diolah

Berdasarkan hasil analisis *Shift Share*, kinerja pertumbuhan sektoral di Kabupaten Sleman menunjukkan variasi yang cukup signifikan antar sektor, baik dari sisi pertumbuhan regional, pengaruh struktur ekonomi, maupun keunggulan kompetitif. Dari komponen pertumbuhan provinsi (Nij), seluruh sektor menunjukkan nilai positif, dengan kontribusi tertinggi pada sektor industri pengolahan, informasi dan komunikasi, serta konstruksi. Hal ini menunjukkan bahwa pertumbuhan ekonomi wilayah secara umum memberikan dorongan positif terhadap perkembangan sebagian besar sektor di Kabupaten Sleman.

Selanjutnya, komponen *Mij* digunakan untuk menilai kecepatan atau perlambatan pertumbuhan suatu sektor di Kabupaten Sleman dibandingkan dengan rata-rata sektor lainnya di DIY. Nilai *Mij* positif mengindikasikan bahwa sektor tersebut termasuk sektor secara

struktural tumbuh lebih cepat, sebaliknya nilai *Mij* negatif menunjukkan bahwa sektor tersebut termasuk sektor yang tumbuh lamban dibandingkan dengan rata-rata pada provinsi. Berdasarkan hasil analisis dari sisi bauran industri (*Mij*), terdapat delapan sektor yang menunjukkan nilai positif, seperti informasi dan komunikasi, konstruksi, serta penyediaan akomodasi dan makan minum. Hal ini mengindikasikan bahwa sektor-sektor tersebut berada pada struktur industri yang sedang tumbuh di tingkat regional. Sebaliknya, sektor-sektor seperti industri pengolahan, pertanian, transportasi dan pergudangan, hingga real estat dan jasa perusahaan, menunjukkan nilai negatif, yang menunjukkan bahwa sektor tersebut berada pada kelompok industri yang secara umum mengalami perlambatan.

Nilai *Cij* menunjukkan apakah sektor tertentu mempunyai keunggulan kompetitif secara regional selama periode analisis. Di mana nilai *Cij* positif, artinya sektor memiliki keunggulan kompetitif di tingkat lokal dan mempunyai daya saing baik dibandingkan wilayah referensi, dan nilai *Cij* negatif menunjukkan sektor tidak kompetitif tidak mempunyai daya saing dibandingkan wilayah referensi. Berdasarkan hasil analisis dari sisi keunggulan kompetitif (*Cij*), sektor konstruksi, informasi dan komunikasi, real estat, jasa keuangan dan asuransi, jasa pendidikan, serta jasa perusahaan menunjukkan nilai positif, yang menandakan bahwa sektor-sektor tersebut memiliki daya saing yang relatif lebih baik dibandingkan wilayah acuan. Sementara itu, beberapa sektor seperti industri pengolahan, transportasi dan pergudangan, serta penyediaan akomodasi dan makan minum menunjukkan nilai negatif, yang mengindikasikan bahwa pertumbuhan sektor tersebut belum didukung oleh keunggulan kompetitif yang kuat di tingkat daerah.

Nilai *Dij* memberikan perspektif lengkap mengenai kontribusi pertumbuhan sektor tertentu di Kabupaten Sleman dibandingkan dengan DIY. Nilai *Dij* positif menunjukkan sektor tersebut mengalami pertumbuhan total yang positif, baik karena pertumbuhan nasional, pengaruh struktur sektor, maupun keunggulan kompetitif regional, sedangkan nilai *Dij* negatif di mana sektor tersebut menghadapi penurunan total, baik di tingkat sektoral, maupun regional. Hal ini menandakan perlunya perhatian khusus untuk sektor tersebut. Secara keseluruhan, nilai pertumbuhan total (*Dij*) menunjukkan bahwa sektor informasi dan komunikasi, konstruksi, jasa pendidikan, serta penyediaan akomodasi dan makan minum merupakan sektor dengan pertumbuhan tertinggi di Kabupaten Sleman. Hal ini menunjukkan bahwa sektor-sektor tersebut memiliki peran penting dalam mendorong pertumbuhan

ekonomi daerah, meskipun tidak seluruhnya didukung oleh struktur industri maupun daya saing yang kuat.

BAB III

PROFIL WILAYAH

3.1. GAMBARAN UMUM WILAYAH KAPANEWON PRAMBANAN

3.1.1. Kondisi Geografis

Kapanewon Prambanan merupakan salah satu wilayah administratif di Kabupaten Sleman yang terletak di bagian timur wilayah kabupaten dan berbatasan langsung dengan Provinsi Jawa Tengah. Secara geografis, wilayah ini berada pada koridor strategis Yogyakarta–Solo, sehingga memiliki aksesibilitas yang cukup baik terhadap pusat-pusat kegiatan ekonomi regional. Selain itu, Kapanewon Prambanan termasuk dalam kawasan penyangga (*buffer zone*) Kabupaten Sleman yang berperan sebagai penghubung antara wilayah perkotaan dengan wilayah sekitarnya. Posisi ini menjadikan Prambanan memiliki fungsi strategis baik dari sisi mobilitas penduduk maupun pengembangan ekonomi wilayah. Wilayah ini juga dikenal sebagai kawasan dengan nilai historis dan pariwisata tinggi, ditandai dengan keberadaan kompleks Candi Prambanan yang menjadi salah satu destinasi wisata unggulan nasional dan internasional.

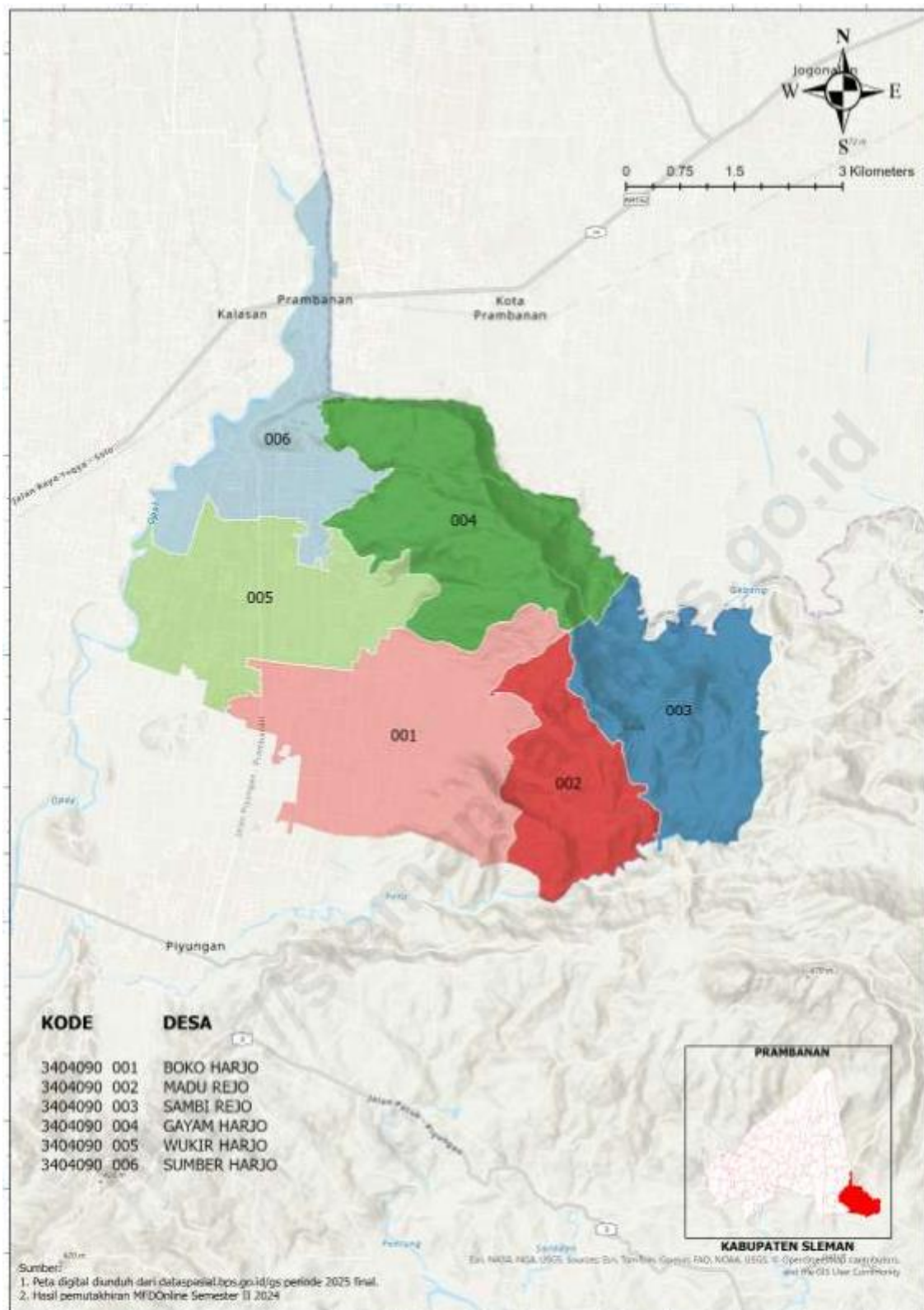
Kapanewon Prambanan yang memiliki luasan 41,35 km² ini membawahi enam kalurahan, 68 dusun, 162 RW, dan 383 RT. Secara administratif, Kapanewon Prambanan sebelah utara berbatasan dengan Kapanewon Kalasan; sebelah timur berbatasan dengan Kapanewon Prambanan, Kabupaten Klaten; sebelah selatan berbatasan dengan Kapanewon Piyungan, Kabupaten Bantul; dan sebelah barat berbatasan dengan Kapanewon Berbah dan Kalasan.

Tabel 3.1
Luas Daerah Menurut Kalurahan di Kecamatan Prambanan

No	Kalurahan	Luas (Km2)	Persentase terhadap Luas Kecamatan	Jumlah Dusun
1	Sumberharjo	9,17	22,18	18 – Bendungan, Berjo, Daleman, Dayakan, Dinginan, Gamparan, Gunung Gebang, Jurugan, Kenaran, Klero, Melikan, Ngeburan, Pereng, Polangan, Sawo, Sengir, Umbulsari A, Umbulsari B
2	Wukirharjo	4,75	11,49	6 – Candisari, Klumpit I, Klumpit II, Losari I, Losari II, Watukangsi
3	Gayamharjo	6,55	15,84	7 – Gayam, Jali, Jontro, Kalinongko Kidul, Kalinongko Lor, Lemahbang, Nawung
4	Sambirejo	8,39	20,28	8 – Dawangsari, Gedang, Gunung Cilik, Gunung Sari, Kikis, Mlakan, Nglengkong, Sumberwatu
5	Madurejo	7,09	17,15	16 – Beloran, Candisingo, Dukuh, Gangsiran, Kebondalem, Kembang, Ketandan, Majasem, Mutihan, Nogosari, Potrojayan, Sembir, Serut, Sorogedog Kidul, Sorogedog Lor, Tinjon
6	Bokoharjo	5,40	13,06	13 – Cepit, Dawung, Gatak, Jamusan, Jirak, Jobohan, Klurak Baru, Kranggan, Majasem, Marangan, Pelemsari, Pulerejo, Ringinsari
	Kapanewon Prambanan	41,35	100,00	68

Sumber: Kecamatan Prambanan Dalam Angka Tahun 2025; <https://prambanan.slemankab.go.id/profil/>

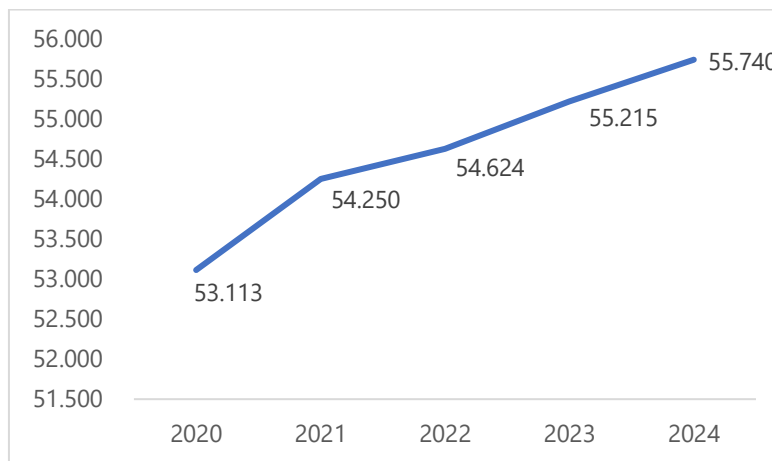
Selanjutnya, berdasarkan karakteristik ekonomi dan potensi wilayahnya, secara umum, struktur ekonomi Kapanewon Prambanan didukung oleh kombinasi sektor pariwisata, perdagangan, jasa, serta sebagian aktivitas pertanian. Keberadaan kawasan wisata budaya, khususnya kompleks Candi Prambanan, menjadi penggerak utama aktivitas ekonomi lokal, terutama pada sektor akomodasi, kuliner, dan perdagangan. Selain itu, posisi Prambanan sebagai wilayah perbatasan antarprovinsi menjadikan kawasan ini memiliki potensi sebagai simpul distribusi dan pergerakan barang dan jasa. Aktivitas ekonomi juga didukung oleh berkembangnya usaha kecil dan menengah (UKM), terutama yang berkaitan dengan sektor pariwisata dan ekonomi kreatif. Di sisi lain, sebagian wilayah Prambanan masih memiliki karakteristik perdesaan dengan aktivitas pertanian, sehingga menunjukkan adanya kombinasi antara ekonomi berbasis agraris dan jasa. Kondisi ini memberikan peluang untuk pengembangan ekonomi yang lebih terintegrasi, seperti agrowisata dan wisata berbasis budaya lokal.



Gambar 3.1
Peta Wilayah Kapanewon Prambanan
Sumber: Kecamatan Prambanan Dalam Angka Tahun 2025

3.1.2. Kondisi Demografi

Penduduk dalam suatu wilayah merupakan potensi sumber daya manusia yang dibutuhkan dalam proses pembangunan, disamping juga sebagai penerima manfaat pembangunan. Dalam konteks pengembangan wilayah, penduduk sebagai potensi sumber daya manusia berperan untuk mengelola dan memanfaatkan sumber daya yang ada di wilayahnya secara bijaksana dan berkelanjutan. Peran penduduk dalam pembangunan adalah sebagai subjek dan objek pembangunan. Selain itu, penduduk juga dapat menjadi potensi dan beban pembangunan. Jumlah penduduk akan menjadi potensi pembangunan apabila disertai dengan kualitas yang baik atau tinggi, dan sebaliknya, apabila memiliki kualitas yang rendah maka penduduk akan menjadi beban pembangunan.



Gambar 3.2
Perkembangan Jumlah Penduduk Kapanewon Prambanan
Tahun 2020-2025

Sumber: Kecamatan Prambanan Dalam Angka Tahun 2021-2025, Diolah

Dalam kurun waktu tahun 2020 hingga 2024, jumlah penduduk Kapanewon Prambanan menunjukkan kecenderungan yang meningkat. Hal tersebut ditandai dengan pertumbuhan rata-rata yang menunjukkan besaran positif, yakni sebesar 1,21 persen per tahun, di mana pada tahun 2020 jumlah penduduk kapanewon ini tercatat sebanyak 53.113 jiwa dan meningkat menjadi 55.740 jiwa di tahun 2024.

Secara umum, sebagian besar penduduk akan memilih untuk bertempat tinggal di daerah—daerah yang memiliki aktivitas ekonomi yang tinggi, sarana dan prasarana sosial yang lengkap dan mudah dijangkau, transportasi yang memadai, serta kondisi sosial ekonomi yang lebih baik. Distribusi penduduk yang tidak merata menimbulkan masalah pada kepadatan penduduk dan tekanan penduduk di suatu wilayah. Daerah yang memiliki kepadatan tinggi

merupakan daerah yang memiliki perkembangan ekonomi yang tinggi, begitu pula sebaliknya. Berdasarkan distribusinya, dalam kurun tahun 2020 hingga 2024, Kalurahan Sumberharjo merupakan wilayah dengan jumlah penduduk tertinggi di kapanewon ini, dengan rata—rata persentase sebesar 27,46 persen, yang diikuti oleh Kalurahan Madurejo dan Bokoharjo dengan besaran rata-rata distribusi sebesar 25,38 persen dan 22,78 persen.

Tabel 3.2
Jumlah dan Distribusi Penduduk Kapanewon Prambanan
Tahun 2020-2024

No	Kalurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Sumberharjo	14.606	14.824	14.979	15.133	15.411
2	Wukirharjo	2.676	2.757	2.777	2.799	2.796
3	Gayamharjo	4.429	4.612	4.669	4.732	4.749
4	Sambirejo	5.741	5.890	5.880	5.980	6.057
5	Madurejo	13.362	13.786	13.874	14.075	14.187
6	Bokoharjo	12.299	12.381	12.445	12.496	12.540
Kapanewon Prambanan		53.113	54.250	54.624	55.215	55.740

Sumber: Kecamatan Prambanan Dalam Angka Tahun 2021-2025, Diolah

Selanjutnya, berdasarkan kepadatan penduduknya, pada tahun 2020, Kapanewon Prambanan tercatat memiliki kepadatan penduduk sebesar 1.284 jiwa/km² dan menunjukkan peningkatan hingga tahun 2024, hingga capaiannya tercatat sebesar 1.348 jiwa/km². Kalurahan Bokoharjo, Madurejo, dan Sumberharjo merupakan tiga kalurahan dengan besaran kepadatan penduduk tertinggi di Kapanewon Prambanan. Kalurahan Bokoharjo tercatat memiliki kepadatan penduduk sebesar 2.322 jiwa/km², Kalurahan Madurejo sebesar 2.001 jiwa/km², dan Kalurahan Sumberharjo sebesar 1.681 jiwa/km².

Tabel 3.3
Kepadatan Penduduk Kapanewon Prambanan
Tahun 2020-2024

No	Kalurahan	Kepadatan Penduduk (Jiwa per Km2)				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Sumberharjo	1.593	1.617	1.633	1.650	1.681
2	Wukirharjo	563	580	585	589	589
3	Gayamharjo	676	704	713	722	725
4	Sambirejo	684	702	701	713	722
5	Madurejo	1.885	1.944	1.957	1.985	2.001
6	Bokoharjo	2.278	2.293	2.305	2.314	2.322
Kapanewon Prambanan		1.284	1.312	1.321	1.335	1.348

Sumber: Kecamatan Prambanan Dalam Angka Tahun 2021-2025, Diolah

Pertumbuhan penduduk adalah perubahan jumlah penduduk di suatu wilayah tertentu pada waktu tertentu dibandingkan waktu sebelumnya. Indikator tingkat pertumbuhan

penduduk sangat berguna untuk memprediksi jumlah penduduk sehingga akan diketahui pula kebutuhan dasar penduduk seperti fasilitas pelayanan publik dan sebagainya. Berbagai faktor yang dapat mempengaruhi pertumbuhan penduduk di sebuah wilayah diantaranya adalah kelahiran, kematian, dan migrasi baik penduduk masuk maupun ke luar. Laju pertumbuhan penduduk positif menunjukkan bahwa penduduk yang masuk ke wilayah tersebut dan penduduk yang lahir lebih besar dibandingkan dengan penduduk yang keluar dan pindah. Sebaliknya, laju pertumbuhan penduduk negatif menunjukkan bahwa penduduk yang keluar dan berpindah tempat tinggal maupun yang meninggal lebih banyak dibandingkan dengan kelahiran dan penduduk yang masuk.

Pada tahun 2020, laju pertumbuhan penduduk di Kapanewon Prambanan dan enam kalurahan di wilayah tersebut menunjukkan besaran yang negatif, hal tersebut berkaitan dengan dilaksanakannya Sensus Penduduk Tahun 2020. Kondisi ini mencerminkan adanya penyesuaian data kependudukan sebagai hasil pemutakhiran basis data. Pada tahun-tahun berikutnya, laju pertumbuhan penduduk kembali menunjukkan tren positif dan relatif stabil. Secara agregat, pertumbuhan penduduk Kapanewon Prambanan meningkat pada tahun 2021, kemudian mengalami perlambatan pada tahun 2022, dan kembali meningkat pada tahun 2023 hingga 2024. Hal ini menunjukkan bahwa dinamika kependudukan di wilayah tersebut cenderung normal setelah periode penyesuaian data pada tahun 2020.

Tabel 3.4
Laju Pertumbuhan Penduduk Kapanewon Prambanan
Tahun 2020-2024

No	Kalurahan	Laju Pertumbuhan Penduduk (Persen)				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Sumberharjo	-0,04	1,49	1,05	1,03	1,84
2	Wukirharjo	-2,87	3,03	0,73	0,79	-0,11
3	Gayamharjo	-3,72	4,13	1,24	1,35	0,36
4	Sambirejo	-1,49	2,60	-0,17	1,70	1,29
5	Madurejo	-2,71	3,17	0,64	1,45	0,80
6	Bokoharjo	-0,97	0,67	0,52	0,41	0,35
Kapanewon Prambanan		-1,55	2,14	0,69	1,08	0,95

Sumber: Kecamatan Prambanan Dalam Angka Tahun 2021-2025, Diolah

Selanjutnya, jika dilihat pada tingkat kalurahan, terdapat variasi pertumbuhan penduduk antar wilayah. Beberapa kalurahan menunjukkan pertumbuhan yang cukup tinggi pada periode tertentu, sementara kalurahan lainnya cenderung stabil atau mengalami fluktuasi. Perbedaan ini mengindikasikan adanya pengaruh faktor mobilitas penduduk,

distribusi aktivitas ekonomi, serta daya tarik masing-masing wilayah terhadap perpindahan penduduk.

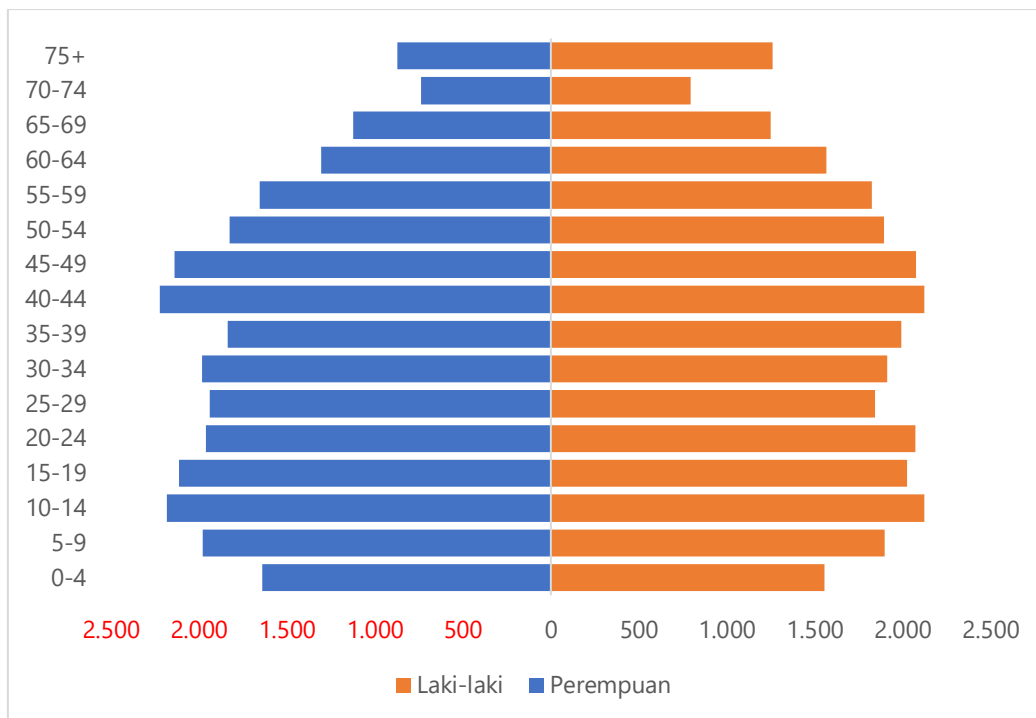
Rasio jenis kelamin (*sex ratio*) merupakan rasio yang membandingkan jumlah penduduk laki—laki dengan perempuan di suatu daerah pada waktu tertentu. Indikator yang digunakan untuk mengetahui komposisi menurut jenis kelamin ini, dipengaruhi oleh besarnya angka kelahiran, kematian, dan migrasi yang didasarkan pada jenis kelaminnya. Dalam rentang waktu tahun 2020 hingga 2024, komposisi penduduk di Kapanewon Prambanan menghasilkan rasio jenis kelamin sebesar 97,40 hingga 97,90, atau terdapat sekitar 97 hingga 98 penduduk laki-laki pada setiap 100 penduduk perempuan. Dilihat dari tingkat kalurahan, pada tahun 2024, terdapat lima kalurahan yang rasio jenis kelaminnya tercatat sebesar 98 hingga 100, sementara Kalurahan Bokoharjo tercatat memiliki rasio jenis kelamin sebesar 94,87 atau terdapat sekitar 95 penduduk laki-laki pada setiap 100 penduduk perempuan.

Tabel 3.5
Rasio Jenis Kelamin Kapanewon Prambanan
Tahun 2020-2024

No	Kalurahan	Rasio Jenis Kelamin				
		2020	2021	2022	2023	2024
1	Sumberharjo	97,80	98,08	97,98	98,41	98,37
2	Wukirharjo	98,40	99,64	98,22	98,09	98,44
3	Gayamharjo	96,10	97,69	99,02	99,58	99,87
4	Sambirejo	97,40	97,19	98,38	98,21	98,07
5	Madurejo	98,90	98,47	97,92	97,60	97,78
6	Bokoharjo	95,70	95,28	95,55	94,98	94,87
Kapanewon Prambanan		97,40	97,48	97,55	97,48	97,90

Sumber: Kecamatan Prambanan Dalam Angka Tahun 2021-2025, Diolah

Selanjutnya, berdasarkan penduduk menurut usia, piramida penduduk di Kapanewon Prambanan tahun 2024 membentuk tipe ekspansif. Piramida tipe ekspansif ini dapat dilihat dari pola piramida yang melebar di bagian bawah dan cembung di bagian tengah yang merupakan penduduk usia muda. Sementara itu, di bagian atas cenderung meruncing, yang mana pada bagian atas menggambarkan penduduk usia tua. Komposisi penduduk menurut umur ini memperlihatkan bahwa warga usia produktif harus menanggung warga yang sudah tidak/belum produktif. Semakin besar proporsi penduduk usia tidak produktif, maka semakin besar beban yang ditanggung oleh penduduk usia produktif.



Gambar 3.3
Piramida Penduduk Kapanewon Prambanan Tahun 2024
Sumber: Kecamatan Prambanan Dalam Angka Tahun 2021-2025, Diolah

Komposisi penduduk usia produktif yang relatif besar menjadi potensi penting dalam mendukung aktivitas ekonomi, khususnya pada sektor jasa, perdagangan, dan pariwisata. Selain itu, distribusi penduduk yang tersebar di enam kalurahan menunjukkan adanya pusat-pusat aktivitas lokal yang berkembang secara relatif merata.

Terakhir, dengan karakteristik geografis yang strategis, dukungan sektor pariwisata, serta potensi sumber daya manusia yang cukup besar, Kapanewon Prambanan memiliki peluang untuk berkembang sebagai kawasan yang mengintegrasikan fungsi pariwisata, jasa, dan ekonomi lokal. Kondisi ini menjadikan Prambanan sebagai salah satu wilayah yang memiliki prospek dalam pengembangan investasi berbasis pariwisata dan ekonomi kreatif di Kabupaten Sleman.

3.2. GAMBARAN UMUM OBJEK KAJIAN

3.2.1. Gambaran Umum Kalurahan Bokoharjo

Kalurahan Bokoharjo merupakan salah satu wilayah di Kapanewon Prambanan yang memiliki karakteristik sebagai kawasan dengan perpaduan fungsi permukiman, pertanian, serta pariwisata. Wilayah ini memiliki kedekatan dengan kawasan Candi Prambanan dan

destinasi wisata sekitarnya, sehingga aktivitas ekonomi masyarakat banyak didukung oleh sektor perdagangan, jasa, dan pariwisata. Selain itu, Kalurahan Bokoharjo juga memiliki posisi strategis sebagai wilayah penyangga kawasan wisata, yang ditunjukkan dengan berkembangnya aktivitas ekonomi lokal di sepanjang koridor jalan utama. Kondisi ini menjadikan Kalurahan Bokoharjo memiliki potensi dalam mendukung pengembangan kawasan berbasis ekonomi lokal dan pariwisata.

Tabel 3.6
Data Administratif dan Demografi Kalurahan Bokoharjo
Tahun 2024

No	Dusun	Jumlah RW	Jumlah RT	Jumlah KK	Jumlah Penduduk
1	Cepit	3	4	288	727
2	Dawung	3	4	291	639
3	Gatak	3	5	524	1337
4	Jamusan	3	5	347	969
5	Jirak	3	4	267	715
6	Jobohan	4	10	577	1617
7	Klurak Baru	4	6	670	1688
8	Kranggan	4	8	705	1758
9	Majasem	3	4	240	668
10	Marangan	4	8	567	1523
11	Pelemsari	3	5	378	974
12	Pulerejo	5	8	600	1607
13	Ringinsari	3	5	461	1245
	Kalurahan Bokoharjo	45	76	5915	15467

Sumber: <https://bokoharjosid.slemankab.go.id/home/data-administratif/>

Kalurahan Bokoharjo terdiri atas 13 dusun dengan karakteristik kependudukan yang beragam. Secara keseluruhan, jumlah penduduk di Kalurahan Bokoharjo mencapai 15.467 jiwa dengan total 5.915 kepala keluarga yang tersebar di 45 RW dan 76 RT. Dusun yang menjadi lokasi objek kajian adalah Dusun Pelemsari. Dusun ini terdiri atas 3 RW dan 5 RT, dengan jumlah kepala keluarga sebanyak 378 KK dan jumlah penduduk mencapai 974 jiwa. Jika dibandingkan dengan dusun lainnya di Kalurahan Bokoharjo, Dusun Pelemsari memiliki jumlah penduduk yang relatif sedang dan mencerminkan karakter wilayah permukiman yang cukup berkembang. Kondisi kependudukan tersebut menunjukkan adanya potensi ketersediaan tenaga kerja lokal serta permintaan terhadap berbagai aktivitas ekonomi di tingkat lingkungan. Hal ini menjadi faktor pendukung dalam pengembangan kawasan, khususnya dalam mendorong aktivitas perdagangan, jasa, dan usaha berbasis masyarakat.

Sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya, Kalurahan Bokoharjo memiliki beberapa warisan budaya benda, seperti Candi Prambanan, Candi Ratu Boko yang terletak di

Dusun Gatak, Candi Banyunibo di Dusun Cepit, Situs Watu Gudig di Dusun Jobohan, Bangsal Palereman di Dusun Kranggan, serta beberapa temuan arkeologis lainnya yang tersebar di wilayah Kalurahan Bokoharjo. Keberadaan berbagai situs cagar budaya tersebut menunjukkan tingginya nilai historis dan budaya yang dimiliki wilayah ini. Selain sebagai aset budaya, keberadaan situs-situs tersebut juga menjadi daya tarik utama dalam pengembangan sektor pariwisata, baik wisata budaya maupun edukasi. Aktivitas pariwisata yang berkembang di kawasan ini turut mendorong tumbuhnya kegiatan ekonomi masyarakat, seperti perdagangan, jasa, serta usaha mikro dan kecil yang mendukung kebutuhan wisatawan.

3.2.2. Letak dan Lokasi Objek Kajian

Secara lebih detail, objek kajian dalam studi ini berlokasi di kawasan bekas relokasi Pasar Prambanan yang secara administratif berada di Dusun Pelemsari, Kalurahan Bokoharjo, Kapanewon Prambanan, Kabupaten Sleman. Kawasan ini memiliki luas kurang lebih sekitar 80.992 m² dan terletak pada koridor strategis yang menghubungkan wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Provinsi Jawa Tengah.

Secara spasial, lokasi kajian berada di sekitar Jalan Opak yang merupakan salah satu jalur penghubung utama di wilayah Prambanan, serta berdekatan dengan Sungai Opak yang menjadi batas alami di bagian tertentu kawasan. Posisi ini memberikan kemudahan aksesibilitas baik dari arah pusat Kota Yogyakarta maupun dari wilayah Klaten dan sekitarnya. Selain itu, lokasi kajian juga berada tidak jauh dari kawasan wisata Candi Prambanan, sehingga memiliki kedekatan dengan pusat aktivitas pariwisata yang cukup intens.

Lingkungan sekitar kawasan didominasi oleh permukiman, aktivitas perdagangan lokal, serta lahan terbuka, yang menunjukkan adanya potensi pengembangan kawasan yang terintegrasi dengan aktivitas ekonomi masyarakat sekitar. Dengan posisi yang strategis dan didukung oleh aksesibilitas yang baik, kawasan bekas relokasi Pasar Prambanan memiliki peluang untuk dikembangkan sebagai pusat aktivitas ekonomi baru yang berbasis pada perdagangan, jasa, maupun pendukung sektor pariwisata.



Gambar 3.4
Peta Lokasi Objek Kajian Analisis Ekonomi Potensi Investasi
Kabupaten Sleman

Sumber: Googlemaps, Kalurahan Bokoharjo, Diolah

Di sekitar kawasan objek kajian, terdapat pengembangan desa wisata di Dusun Pelemsari yang dikenal sebagai Desa Wisata Gadung Melati (Balibo). Kawasan ini telah dimanfaatkan sebagai bagian dari aktivitas wisata berbasis masyarakat yang berkembang di wilayah Prambanan. Beberapa aktivitas wisata yang berkembang di kawasan ini antara lain wisata jeep yang menyusuri area pedesaan serta kawasan di sekitar aliran Sungai Opak, yang menawarkan pengalaman rekreasi berbasis petualangan ringan. Selain itu, kawasan ini juga memiliki potensi wisata alam dengan lanskap perdesaan yang masih asri, sehingga mendukung aktivitas wisata santai dan rekreasi berbasis lingkungan. Keberadaan aktivitas wisata tersebut menunjukkan bahwa wilayah sekitar objek kajian telah memiliki daya tarik wisata yang mulai berkembang, khususnya yang berbasis pada potensi alam dan pengalaman lokal. Namun demikian, aktivitas tersebut masih bersifat terbatas dan belum terintegrasi secara optimal dengan pemanfaatan kawasan di sekitarnya.

Selanjutnya, berdasarkan hasil observasi lapangan, kawasan objek kajian yang merupakan bekas relokasi Pasar Prambanan saat ini berada dalam kondisi tidak terkelola dan belum dimanfaatkan secara optimal. Sebagian besar area didominasi oleh lahan terbuka yang

ditumbuhi vegetasi liar seperti semak belukar dan rumput tinggi, yang menunjukkan tidak adanya aktivitas pemeliharaan secara rutin. Selain itu, bangunan yang sebelumnya terdapat di kawasan tersebut sudah tidak lagi berfungsi, bahkan sebagian telah rusak atau tidak digunakan sama sekali. Kondisi ini mencerminkan bahwa kawasan mengalami penurunan fungsi secara signifikan dan cenderung menjadi lahan terbengkalai.

Pada beberapa bagian kawasan, ditemukan adanya pemanfaatan lahan secara tidak terencana, yaitu sebagai tempat pembuangan material sisa pembangunan, yang diduga berasal dari aktivitas pembangunan infrastruktur di sekitar wilayah tersebut. Pemanfaatan yang tidak sesuai ini berpotensi menurunkan kualitas lingkungan kawasan serta mengurangi nilai estetika dan daya tarik wilayah. Dari sisi aksesibilitas, kawasan memiliki keterhubungan dengan jaringan jalan di sekitarnya, namun kondisi infrastruktur jalan pada beberapa titik masih kurang optimal, seperti adanya kerusakan permukaan jalan dan genangan air. Hal ini dapat mempengaruhi kenyamanan dan kemudahan akses menuju lokasi.

Secara keseluruhan, kondisi eksisting kawasan menunjukkan bahwa lokasi kajian memiliki permasalahan utama berupa tidak optimalnya pemanfaatan ruang, penurunan kualitas fisik kawasan, serta belum adanya pengelolaan yang terintegrasi. Namun demikian, kondisi lahan yang relatif kosong dan luas memberikan peluang yang besar untuk dilakukan penataan dan pengembangan kawasan secara lebih terencana dan produktif di masa mendatang. Di sisi lain, keberadaan aktivitas wisata di sekitar kawasan, seperti wisata jeep dan pemanfaatan lanskap alam di kawasan Gadung Melati (Balibo), menunjukkan bahwa wilayah sekitar telah memiliki embrio pengembangan pariwisata berbasis masyarakat. Kondisi ini memperlihatkan adanya potensi yang belum terintegrasi antara kawasan objek kajian dengan aktivitas wisata yang telah berkembang di sekitarnya. Dengan demikian, kawasan bekas relokasi Pasar Prambanan memiliki peluang untuk dikembangkan sebagai bagian dari sistem pendukung pariwisata, baik melalui penyediaan fasilitas penunjang maupun integrasi ruang yang lebih terarah dengan aktivitas wisata yang telah ada.



Gambar 3.5
Kondisi Lokasi Objek Penelitian (Bekas Relokasi Pasar Prambanan)
Dusun Pelemsari, Kalurahan Bokoharjo, Kabupaten Sleman
Sumber: Survei Lapangan, 2026

BAB IV

ALTERNATIF INVESTASI DAN KELAYAKANNYA

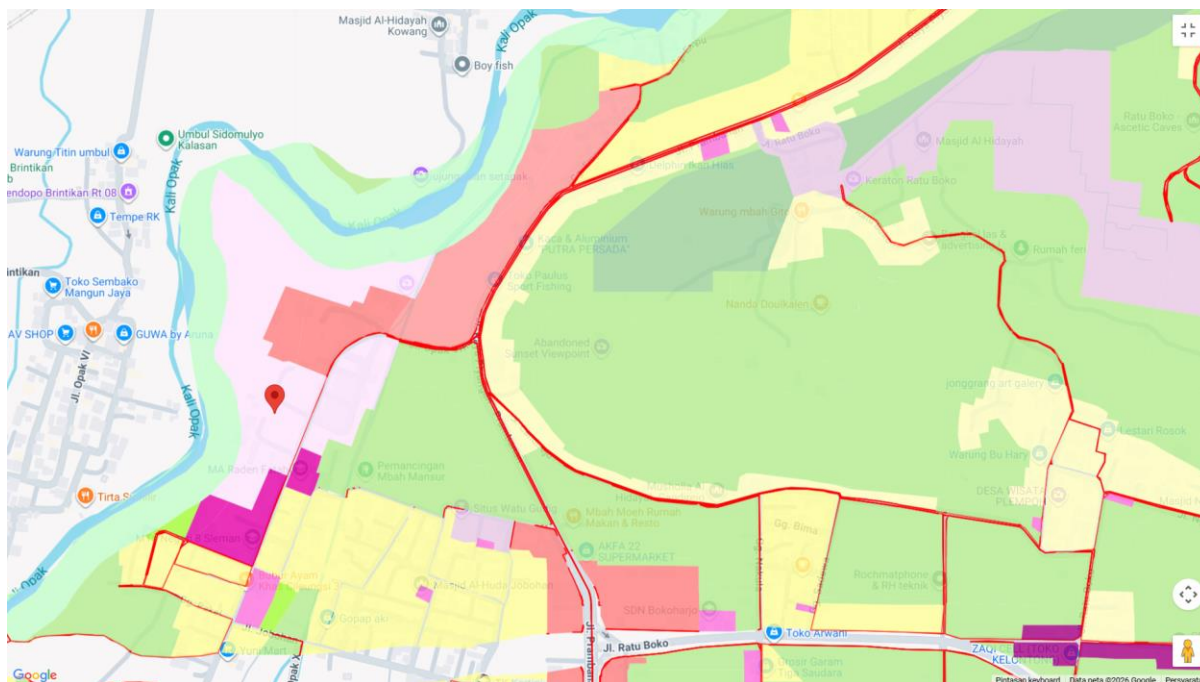
4.1. TELAAH KEBIJAKAN DAN KAJIAN SEBELUMNYA

4.1.1. Telaah Kebijakan

A. RDTR Kawasan Sleman Timur Tahun 2021-2040

Dalam konteks perencanaan tata ruang wilayah, Kapanewon Prambanan merupakan bagian dari kawasan yang diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan Sleman Timur, sebagaimana yang telah ditetapkan melalui Peraturan Bupati Sleman Nomor 3 Tahun 2021 tentang RDTR Kawasan Sleman Timur Tahun 2021–2040. Sejalan dengan hal tersebut, penataan Kawasan Sleman Timur bertujuan untuk mewujudkan simpul pariwisata berskala internasional bertemakan warisan budaya dan alam yang tangguh terhadap bencana, dengan didukung infrastruktur dan pertanian berkelanjutan untuk menjadikan masyarakat makmur dan sejahtera. Selanjutnya, adapun tujuan dari Bagian Wilayah Perencanaan (BWP) Kapanewon Prambanan adalah pengembangan pariwisata cagar budaya yang didukung perlindungan kawasan dan penyediaan ruang akomodasi pariwisata melalui pengembangan aksesibilitas serta pertahanan kawasan pertanian.

Berdasarkan hasil telaah terhadap RDTR Kawasan Sleman Timur Tahun 2021–2040, lokasi pengembangan Kawasan Bokoharjo berada pada beberapa zona peruntukan yang mendukung fungsi kawasan sebagai destinasi wisata dan ruang publik. Zona yang mendominasi kawasan meliputi zona pariwisata, zona sempadan sungai, dan zona sarana pelayanan umum. Kondisi tersebut memberikan peluang bagi pengembangan aktivitas wisata, penyediaan fasilitas pendukung, serta pemanfaatan ruang terbuka yang tetap memperhatikan aspek perlindungan lingkungan dan ketentuan pemanfaatan ruang yang berlaku.



Gambar 4.1
Peruntukan Lahan Lokasi Kajian
 Sumber: <https://simtaru.slemankab.go.id/main.html#>

B. Kawasan Strategis Cepat Tumbuh Kabupaten Sleman

Berdasarkan Peraturan Bupati Sleman Nomor 27.1 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Nomor 6.1 Tahun 2019 mengenai Pengembangan Kawasan Strategis Cepat Tumbuh Kabupaten Sleman, pengembangan kawasan diarahkan untuk mendorong percepatan pertumbuhan wilayah, khususnya pada kawasan-kawasan yang memiliki potensi strategis akibat pengaruh proyek strategis nasional, seperti pembangunan jalan bebas hambatan. Terdapat tujuh KSCT yang ditetapkan di Kabupaten Sleman, yakni

1. KSCT Kawasan Perkotaan Yogyakarta, dengan tema pengembangan infrastruktur perkotaan;
2. KSCT Koridor Perekonomian di sepanjang koridor Tempel-Parangtritis dan koridor Temon-Prambanan, dengan tema pengembangan infrastruktur perdagangan dan jasa;
3. KSCT Wisata Pertanian Sleman Barat, dengan tema pengembangan pariwisata berbasis pertanian;
4. KSCT Agropolitan di luar Kawasan Rawan Bencana III dan Area Terdampak Langsung, dengan tema pengembangan kawasan wisata berbasis tanaman pangan dan hortikultura;

5. KSCT Minapolitan, dengan tema pengembangan kawasan sentra perikanan;
6. KSCT Kawasan Sekitar Kawasan Strategis Nasional Prambanan, dengan tema pengembangan potensi wisata pendukung Kawasan Strategis Nasional Candi Prambanan; dan
7. KSCT Pusat Pertumbuhan Ekonomi Kawasan Sektor Pintu Tol, dengan tema pengembangan infrastruktur permukiman, perdagangan, jasa, dan penguatan ekonomi daerah.

Dalam regulasi tersebut, Kapanewon Prambanan, khususnya Kalurahan Bokoharjo, termasuk dalam dua kategori KSCT, yaitu KSCT Kawasan Sekitar Kawasan Strategis Nasional (KSN) Prambanan, dan KSCT Pusat Pertumbuhan Ekonomi Kawasan Sekitar Pintu Tol. Penetapan ini menegaskan peran Kapanewon Prambanan sebagai salah satu simpul pertumbuhan ekonomi berbasis pariwisata yang didukung oleh pengembangan infrastruktur, perdagangan, dan jasa. Dengan demikian, arah pengembangan kawasan ini tidak hanya berfokus pada peningkatan daya tarik wisata, tetapi juga pada penguatan fungsi pendukung yang mampu mendorong aktivitas ekonomi lokal dan regional secara berkelanjutan.

Sejalan dengan arah pengembangan tersebut, pelaksanaan pembangunan pada KSCT Kawasan Sekitar KSN Prambanan diarahkan pada pengembangan daya saing pariwisata berbasis alam dan budaya yang mengacu pada prinsip pembangunan berkelanjutan; harmonisasi daya tarik wisata alam dan budaya disesuaikan dengan penataan ruang wilayah; koordinasi kelembagaan antar sektor, dan aktivitas yang menjadi penggerak wisata alam dan budaya; pembangunan aksesibilitas dalam mendukung pengembangan Kawasan Strategis Cepat Tumbuh Kawasan Sekitar KSN Prambanan; dan pembangunan utilitas, prasarana umum, dan fasilitas umum dalam mendukung pengembangan Kawasan Strategis Cepat Tumbuh Kawasan Sekitar KSN Prambanan.

Sementara itu, pada KSCT pusat pertumbuhan ekonomi di sekitar pintu tol, arah pengembangan difokuskan pada pengembangan daya saing ekonomi daerah dalam mendukung pengembangan KSCT; pembangunan aksesibilitas dalam mendukung pengembangan Kawasan Strategis Cepat Tumbuh Pusat Pertumbuhan Ekonomi Kawasan Sekitar Pintu Tol; dan pembangunan utilitas, prasarana umum, dan fasilitas umum dalam mendukung pengembangan Kawasan Strategis Cepat Tumbuh Pusat Pertumbuhan Ekonomi

Kawasan Sekitar Pintu Tol. Dengan demikian, kedua arah pengembangan tersebut saling melengkapi dalam membentuk struktur kawasan yang tidak hanya kuat dari sisi pariwisata, tetapi juga dari sisi pertumbuhan ekonomi wilayah.

C. Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Kabupaten Sleman Tahun 2026-2045

Dokumen Naskah Akademik (NA) dan Rancangan Peraturan Daerah (Ranperda) tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata (RIPPARKAB) Kabupaten Sleman Tahun 2026–2045 merupakan salah satu rujukan dalam merumuskan arah pengembangan pariwisata daerah ke depan. Meskipun masih dalam tahap perumusan, dokumen ini memberikan gambaran awal mengenai visi, misi, tujuan, dan sasaran pembangunan kepariwisataan yang akan menjadi acuan strategis dalam pengembangan sektor pariwisata secara sistematis, terukur, dan berkelanjutan.

Visi pembangunan kepariwisataan Kabupaten Sleman yang dirumuskan, yaitu Pariwisata yang Berkualitas, Berdaya Saing Tingkat Internasional, Inklusif, dan Bertanggungjawab untuk mewujudkan Sleman yang Maju Sejahtera, Berbudaya, dan Berkelanjutan. Visi tersebut dijabarkan ke dalam lima misi, yakni:

1. Membangun destinasi wisata yang berkualitas, berdaya saing, bertanggungjawab, dan berkelanjutan.
2. Membangun industri pariwisata yang bertanggungjawab, berdaya saing, dan memenuhi prinsip berkelanjutan.
3. Membangun pemasaran pariwisata yang bertanggungjawab, inovatif, dan efektif.
4. Membangun kelembagaan pariwisata yang kredibel dan mendukung pengembangan ekosistem pariwisata yang kolaboratif dan sinergis.
5. Mengembangkan sumber daya manusia pariwisata yang kompeten, adaptif, fasih teknologi, dan berwawasan berkelanjutan.

Selanjutnya, tujuan pembangunan kepariwisataan Kabupaten Sleman adalah:

1. Meningkatkan kualitas destinasi pariwisata yang didasarkan pada prinsip pariwisata berkelanjutan, inklusif, dan berbasis teknologi.

2. Mengkomunikasikan keunggulan dan keunikan pariwisata daerah dengan menggunakan media pemasaran secara efektif, efisien, dan bertanggungjawab.
3. Mewujudkan industri pariwisata yang menggerakkan perekonomian daerah, memberi lapangan pekerjaan untuk difabilitas dan memberdayakan UMKM.
4. Mengembangkan kelembagaan kepariwisataan dan tata kelola pariwisata yang mampu mensinergikan pembangunan destinasi pariwisata, pemasaran pariwisata, industri pariwisata, dan SDM pariwisata dalam ekosistem pariwisata yang kuat.
5. Mengembangkan SDM pariwisata yang mampu menjadi penggerak utama kepariwisataan yang berkualitas, berdaya saing, berkelanjutan, inklusif, dan mendayagunakan teknologi.

Dokumen NA dan Ranperda RIPPARKAB Kabupaten Sleman Tahun 2026–2045 merumuskan tahapan pembangunan kepariwisataan yang disusun secara bertahap sebagai arah pencapaian visi pembangunan pariwisata daerah. Tahapan ini menggambarkan proses penguatan potensi kepariwisataan daerah hingga mewujudkan kepariwisataan Sleman yang berkualitas, bertanggungjawab, dan berkelanjutan.

Tabel 4.1
Tahapan Pembangunan Kepariwisata Kabupaten Sleman
Tahun 2026-2045

Tahap I (2026-2029)	Tahap II (2030-2034)	Tahap III (2035-2039)	Tahap IV (2040-2045)
Menguatkan potensi kepariwisataan daerah yang berkualitas	Memantapkan potensi daerah untuk percepatan pembangunan kepariwisataan yang berkualitas	Meningkatkan daya saing kepariwisataan daerah pada tingkat nasional dan global	Mewujudkan kepariwisataan Sleman yang berkualitas, bertanggungjawab, dan berkelanjutan

Sumber: Dokumen NA dan Ranperda RIPPARKAB Kabupaten Sleman Tahun 2026–2045

Secara spesifik, Kalurahan Bokoharjo masuk dalam Kawasan Strategis Pariwisata Kabupaten (KSPK) Kawasan Prambanan-Shiva Plateau. Dalam dokumen NA dan Ranperda RIPPARKAB Kabupaten Sleman Tahun 2026–2045, terdapat berbagai arah kebijakan, strategi, dan program yang dirumuskan untuk mendukung pengembangan kawasan tersebut. Namun demikian, dalam konteks kajian ini, disajikan beberapa arah kebijakan dan program yang relevan serta memiliki keterkaitan langsung dengan pengembangan kawasan Prambanan, khususnya di Kalurahan Bokoharjo.

Tabel 4.2
Arah Kebijakan, Strategi, dan Indikasi Program Pembangunan Kepariwisata
Kabupaten Sleman Tahun 2026-2045

Arah Kebijakan	Strategi	Indikasi Program	Pemangku Kepentingan
A. Elemen Ekosistem yang Terkait Destinasi Pariwisata			
Pengembangan destinasi cerdas (smart destination) berbasis teknologi	Mengembangkan interpretasi destinasi wisata berbasis teknologi untuk meningkatkan apresiasi wisatawan	Pengembangan interpretasi destinasi berbasis teknologi untuk meningkatkan apresiasi wisatawan pada destinasi berbasis warisan budaya dan alam (museum, warisan budaya benda dan tak benda, dan geosites yang merupakan Geopark Jogja dan Geopark Gunung Sewu)	Pariwisata, Kominfo, Kebudayaan
		Pengembangan sistem informasi destinasi yang berisi semua unsur destinasi (atraksi, akses, amenitas, layanan pendukung, dan mitigasi bencana)	Pariwisata, Kominfo, BPBD
		Pengembangan akses informasi untuk wisatawan kepada informasi destinasi sesuai kebutuhan	Pariwisata, Kominfo
	Mengembangkan infrastruktur komunikasi di destinasi wisata	Pengembangan jaringan komunikasi internet di destinasi wisata	Kominfo, Pariwisata
	mengembangkan bisnis start-up dan wirausaha berbasis teknologi dan institusi pendidikan untuk mengembangkan pariwisata berbasis teknologi	Pengembangan dukungan pengembangan bisnis start-up teknologi yang mengembangkan pariwisata berbasis teknologi	Kominfo, Penanaman Modal, Pendidikan, Pariwisata
		Pengembangan kemitraan strategis dengan institusi pendidikan untuk mengembangkan model dan kapasitas destinasi pariwisata berbasis teknologi	Pendidikan, Penanaman Modal, Pariwisata
Pengembangan Kawasan Strategis Pariwisata Kabupaten (KSPK) yang sinergis dengan Kawasan Strategis Pariwisata Provinsi untuk mewujudkan pariwisata berkualitas dan Kawasan Wisata lain yang mendukung dan komplementer dengan KSPK	Mengembangkan standar dan kriteria destinasi yang berstandar global	Pengembangan standar dan kriteria untuk destinasi, daya tarik wisata, infrastruktur dasar transportasi-telekomunikasi-sosial, angkutan wisata, akomodasi, dan amenitas wisata yang bertaraf/berstandar global	PU, Tata Ruang, Perhubungan, Lingkungan Hidup
	Pengembangan kawasan pariwisata selain KSPK sebagai pendukung yang sinergis dan komplementer dengan KSPK	Pengembangan prasarana dan sarana dan amenitas wisata	Pariwisata
		Pengembangan layanan transportasi yang terkoneksi dengan KSPK	Pariwisata
		Pengembangan atraksi wisata yang sinergis dan komplementer dengan atraksi wisata di KSPK	Kebudayaan
Pengembangan Daya Tarik Wisata Kabupaten yang berstandar global di Kawasan	Mengembangkan DTW Kabupaten sebagai DTW unggulan berstandar global	Mengembangkan DTW Kabupaten berstandar global di KSPK Kawasan Prambanan	Pariwisata, Industri

Arah Kebijakan	Strategi	Indikasi Program	Pemangku Kepentingan
Strategis Pariwisata Kabupaten			
Pengembangan sarana prasarana yang berstandar global di Kawasan Strategis Pariwisata Kabupaten (KSPK)	Mengembangkan sarana dan prasarana umum berstandar global di KSPK	Pengembangan infrastruktur transportasi KSPK Prambanan, meliputi: — Perwujudan Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan (PPK): pengembangan ruang pedestrian dan plaza untuk pergerakan dan pariwisata: Koridor Simpang Tiga Prambanan - Jalan Yogya-Solo hingga Kantor Kalurahan Bokoharjo — Perwujudan Sistem Jaringan Transportasi: pengembangan jalur pariwisata Kawasan Relokasi Pasar Prambanan – Candi Banyunibo – Tebing Breksi – Candi Ijo – Candi Barong - Terminal Prambanan	PU, Perhubungan, Pariwisata
		Pengembangan infrastruktur komunikasi (internet, pembayaran digital, dll)	Komunikasi, Industri, Keuangan, Pariwisata
		Pengembangan infrastruktur sosial (Rumah Sakit, sekolah, rumah ibadah, dll)	PU, Sosial, Kesehatan, Pendidikan
	Mengembangkan amenitas wisata berstandar global di KSPK	Pengembangan akomodasi dan fasilitas belanja di KSPK Prambanan: pengembangan galeri hasil industri setempat pada hub pariwisata)	Industri, Koperasi dan UKM, Pariwisata, Penanaman Modal
		Pengembangan amenitas wisata (parkir, toilet, dll) di KSPK Prambanan: pengembangan amenitas pendukung pariwisata	PU, Pariwisata
Pengembangan aksesibilitas dan konektivitas antar Kawasan Strategis Pariwisata Kabupaten dan dengan Kawasan Pendukung Pariwisata	Mengembangkan manajemen transportasi dan moda transportasi umum untuk konektivitas di dalam dan antar KSPK	Pengembangan moda transportasi umum di dalam KSPK	Perhubungan, Pariwisata
		Pengembangan moda transportasi umum yang menghubungkan antar KSPK dan Kawasan Pendukung Pariwisata	Perhubungan, Pariwisata
Pengembangan investasi pariwisata di Kawasan Strategis Pariwisata Kabupaten	Mengembangkan investasi untuk melibatkan sektor swasta dalam pengembangan KSPK	Pengembangan <i>Investment Project Ready-to-Offer</i> (IPRO) untuk investasi usaha pariwisata	Penanaman Modal, Pariwisata
		Pemberian fasilitas, insentif, dan kemudahan untuk investasi pariwisata	Penanaman Modal, Pariwisata
Pemberdayaan masyarakat di destinasi wisata	Mengembangkan desa wisata yang berdaya saing	Penyusunan masterplan pengembangan desa wisata yang berketahanan dan berdaya saing	Pariwisata, Industri
		Pengembangan desa wisata yang berketahanan dan berdaya saing di	Pariwisata, Industri

Arah Kebijakan	Strategi	Indikasi Program	Pemangku Kepentingan
		KSPK agar sinergis dan komplementer dengan daya tarik wisata lain di KSPK dan Kawasan Pendukung Pariwisata	
		Pengembangan daya tarik wisata yang dikelola masyarakat dengan standar global	Pariwisata, Industri
	Mengembangkan potensi desa menjadi daya tarik wisata untuk memberikan nilai tambah pada potensi tersebut	Peningkatan nilai tambah potensi desa menjadi daya tarik wisata melalui fasilitasi amenities pariwisata yang berstandar global	Pariwisata, PU, Kebudayaan, Pemberdayaan Perempuan, Koperasi dan UKM
		Penguatan produk lokal dan produk ekonomi kreatif di destinasi wisata untuk disinergikan dengan kepariwisataan	Pariwisata, Koperasi dan UKM, Perdagangan, Pertanian

Sumber: Dokumen NA dan Ranperda RIPPARKAB Kabupaten Sleman Tahun 2026–2045

4.1.2. Kajian Sebelumnya

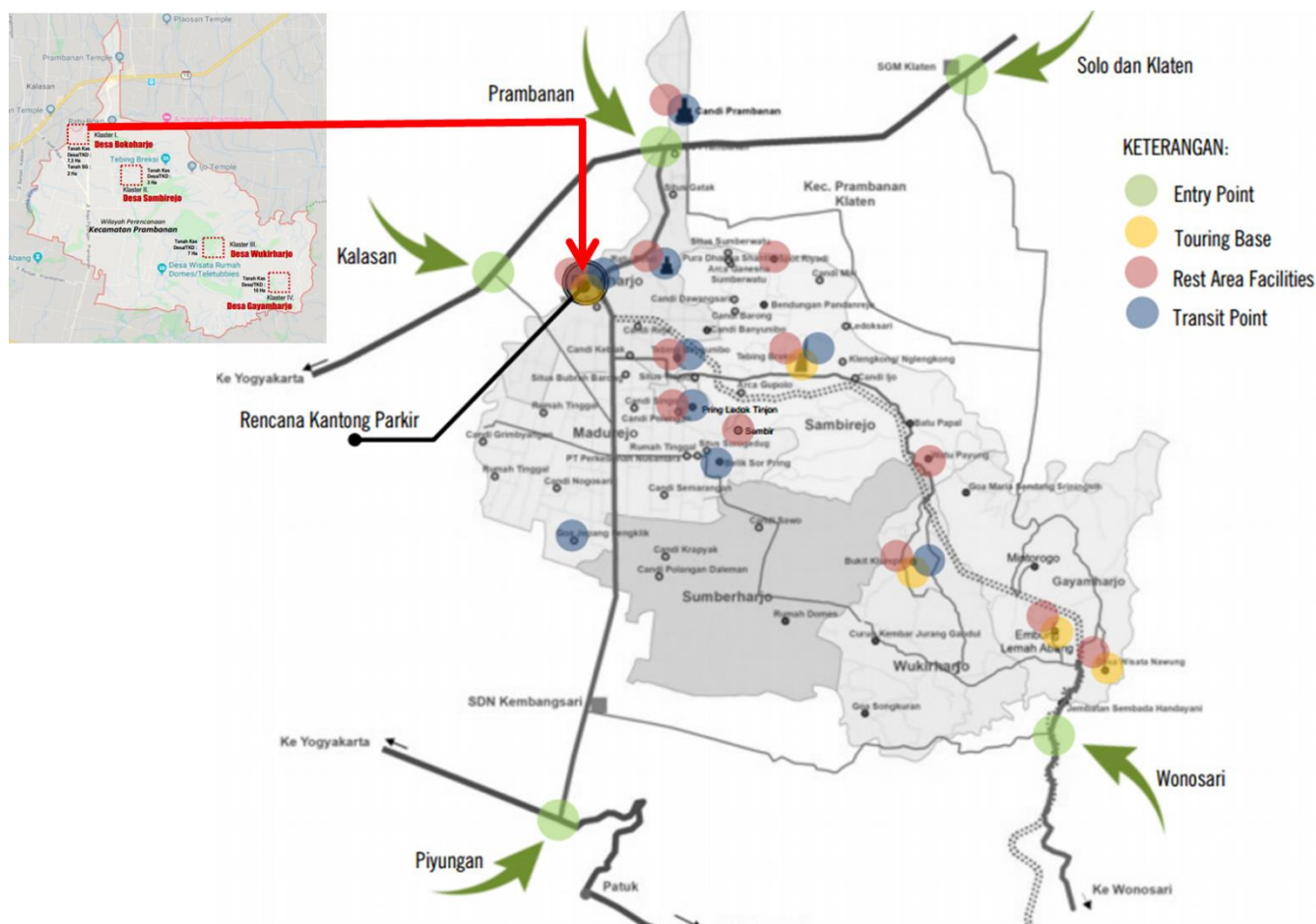
A. Masterplan dan DED Pengembangan Wisata Prambanan Timur (Jembatan Sembodo Handayani – Prambanan) – Tahun 2019

Dalam penelitian yang dilaksanakan pada tahun 2019 ini disebutkan bahwa dalam struktur pengembangan Daya Tarik Wisata (DTW) Prambanan Timur terbagi ke dalam tiga kategori, yaitu Main Attraction, DTW, dan Rencana Pembangunan DTW. Adapun lokasi yang menjadi DTW utama sekaligus sebagai magnet kunjungan di Kawasan Prambanan Timur adalah Candi Prambanan, Candi Ratu Boko, dan Tebing Breksi. Selanjutnya, DTW lainnya yang sudah terkoneksi dengan adanya DTW Utama tersebut adalah Spot Riyadi, Tebing Banyunibo, Candi Ijo, Batu Papal, Watu Payung, Belik Sor Pring, Goa Jepang Pengklik, Rumah Domes, Bukit Mintoarjo, dan Desa Wisata Nawung. Dalam rencana pembangunan DTW akan direncanakan di empat titik yang masing masing terdapat di Desa Bokoharjo, Desa Sambirejo, Desa Wukirharjo, dan Desa Gayamharjo.

Dalam mendukung keterpaduan pengembangan DTW tersebut, struktur pengembangan pariwisata kawasan Prambanan Timur ditopang oleh jaringan komponen fungsional yang mengatur pergerakan wisatawan secara terintegrasi. Jaringan ini membentuk keterkaitan antar komponen dalam memfasilitasi perjalanan wisatawan, mulai dari tahap kedatangan, kunjungan ke lokasi DTW, pemanfaatan fasilitas pendukung, hingga kembali ke daerah/negara asal. Adapun komponen fungsional tersebut meliputi:

1. **Entry Point** (Titik tangkap kedatangan wisatawan sekaligus titik distribusi perjalanan wisatawan ke lokasi-lokasi kawasan wisata)
2. **Destinasi atau daerah tujuan wisata** (Lokasi-lokasi yang dikembangkan sebagai titik tujuan wisata = lokasi daya tarik wisata)
3. **Touring Base** (Fungsi sebagai titik perhentian, dilengkapi fasilitas akomodasi (*stay overnight*))
4. **Rest Area Facilities** (Sebagai titik persinggahan (*stop over*), di mana tidak ada fasilitas akomodasi tetapi tersedia fasilitas pendukung seperti *restaurant*, *TIC*, *souvenir shop*)
5. **Kawasan Wisata** (Area yang cukup luas dikembangkan untuk fungsi fungsi peristirahatan dan rekreasi)
6. **Transit Point** (Spot area yang dikembangkan untuk menyandang titik simpul pergerakan untuk kegiatan antar transfer)
7. **Jalur Wisata** (Jalur-jalur yang dikembangkan untuk menghubungkan lokasi-lokasi tujuan wisata dan mengakomodasikan rute pergerakan wisatawan)

Selanjutnya, berdasarkan isu strategis yang ada seperti pembangunan exit tol Yogyakarta-Solo, munculnya berbagai jenis atraksi, dan sebagai gerbang masuk Geopark Gunung Sewu, maka konsep pengembangan wisata Prambanan Timur ditentukan berdasarkan klaster yang terbagi menjadi empat, yaitu Klaster Bokoharjo, Sambirejo, Wukirharjo, dan Gayamharjo. Klaster Bokoharjo sebagaimana yang ditentukan pada Masterplan dan DED Pengembangan Wisata Prambanan Timur merupakan lokasi objek dalam Kajian Analisis Ekonomi Potensi Investasi Kabupaten Sleman Tahun 2026 ini. Pengembangan Klaster 1 Desa Bokoharjo direncanakan pada **lahan eks relokasi Pasar Prambanan**, dengan luas total kawasan sebesar ± 9 hektare, dengan status tanah berupa Tanah Kas Desa seluas $\pm 7,2$ hektare dan Tanah Sultan Ground seluas $\pm 1,8$ hektare. Adapun struktur pengembangan pariwisata pada **Klaster 1 Bokoharjo diarahkan menjadi *Touring Base*, *Rest Area Facilities*, dan *Transit Point***. Disamping itu, pada klaster ini juga diarahkan untuk menjadi **kantong parkir**.



Gambar 4.2
Struktur Pengembangan Pariwisata Prambanan Timur
Klaster 1 Bokoharjo

Sumber: Masterplan dan DED Pengembangan Wisata Prambanan Timur, 2019

Pengembangan Klaster 1 Bokoharjo diarahkan sebagai kawasan **Pasar Kerajinan dan Plaza Kreatif**. Kawasan ini dirancang sebagai pusat aktivitas ekonomi kreatif dan pariwisata berbasis kerajinan serta seni pertunjukan. Atraksi utama yang dikembangkan meliputi pasar kerajinan, plaza kreatif, panggung kesenian/pertunjukan, serta pengembangan konsep wisata alam *Opak Eco-Riverside*. Dalam upaya untuk mendukung keterjangkauan dan konektivitas kawasan, pengembangan aksesibilitas dilakukan melalui pembangunan jalan dalam kawasan, jalan setapak, *boardwalk*, jalur pejalan kaki (pedestrian), yang dilengkapi dengan rambu-rambu penunjuk arah (*signage*). Sementara itu, penyediaan amenities difokuskan pada pembangunan fasilitas pendukung wisata, antara lain tempat parkir, ruang ganti dan/atau toilet, kios makanan dan minuman, penataan lanskap, penyediaan sumber air bersih dan listrik, tempat ibadah, gazebo, TIC, serta pemasangan lampu taman.



Gambar 4.3
Blockplan Klaster 1 Bokoharjo “Pasar Kerajinan dan Plaza Kreatif”
Sumber: Masterplan dan DED Pengembangan Wisata Prambanan Timur, 2019

Selanjutnya, pengelolaan kawasan direncanakan melalui pola kerja sama antara Pemerintah Desa Bokoharjo melalui BUMDes dan Pokdarwis, Pemerintah Kabupaten Sleman, serta pihak swasta, yaitu PT Taman Wisata Candi Borobudur, Prambanan, dan Ratu Boko (PT TWC). Adapun tahapan pembangunan dilaksanakan secara bertahap, dimulai pada tahun 2020 dengan fokus pada penyediaan fasilitas dasar seperti parkir, akses jalan, toilet, serta utilitas pendukung. Selanjutnya, pada periode 2021–2024 dilakukan pengembangan lanjutan yang mencakup pembangunan plaza kreatif dan pasar kerajinan, penguatan jalur konektivitas kawasan, serta penataan lanskap dan fasilitas pendukung lainnya.



Gambar 4.4
Masterplan Klaster 1 Bokoharjo “Pasar Kerajinan dan Plaza Kreatif”
 Sumber: Masterplan dan DED Pengembangan Wisata Prambanan Timur, 2019

Tabel 4.3
Konsep dan Rencana Pengembangan Klaster 1 Bokoharjo

Klaster 1 Bokoharjo			
Konsep	Pasar Kerajinan dan Plaza Kreatif		
Rencana Pembangunan	Atraksi	Aksesibilitas	Amenitas
	1. Pasar Kerajinan 2. Plaza Kreatif 3. Panggung Kesenian/ Pertunjukan 4. <i>Opak Eco-Riverside</i>	1. Pembuatan jalan dalam kawasan 2. Pembuatan jalan setapak 3. Pembuatan <i>boardwalk</i> 4. Pembuatan jalur pejalan kaki (pedestrian) 5. Pembuatan rambu- rambu petunjuk arah	1. Pembuatan tempat parkir 2. Pembuatan ruang ganti dan/atau toilet 3. Kios makanan dan minuman 4. Penataan lanskap 5. Sumber air bersih 6. Sumber listrik 7. Tempat ibadah 8. Pembuatan gazebo 9. TIC 10. Pemasangan lampu taman
Pola Pengelolaan	Kerjasama — Pemdes Bokoharjo (BUMDes dan Pokdarwis) — Pemda Kabupaten Sleman — PT. TWC		
Tahap Pembangunan	Tahap I (2020)	Tahap II (2021-2024)	
	1. Pembuatan tempat parkir 2. Pembuatan jalan dalam kawasan	1. Plaza Kreatif (panggung kesenian/pertunjukan) 2. Pasar Kerajinan	

Klaster 1 Bokoharjo		
	3. Pembuatan ruang ganti dan/atau toilet	3. <i>Opak River Boardwalk</i>
	4. Kios makanan dan minuman	4. Pembuatan jalan setapak
	5. Sumber air bersih	5. Pembuatan boardwalk
	6. Sumber listrik	6. Pembuatan jalur pejalan kaki (pedestrian)
	7. Pembuatan pagar pembatas	7. Pembuatan rambu-rambu petunjuk arah
	8. Tempat ibadah	8. Pembuatan gazebo
		9. Penataan lanskap
		Pemasangan lampu taman

Sumber: Masterplan dan DED Pengembangan Wisata Prambanan Timur, 2019

B. Studi Kelayakan Transit Multifungsi Bokoharjo, Prambanan – Tahun 2021

Kawasan Prambanan sebagai bagian dari *Integrated Tourism Master Plan* (ITMP) Borobudur–Yogyakarta–Prambanan (BYP) di Daerah Istimewa Yogyakarta diarahkan sebagai kawasan strategis pengembangan pariwisata. Dalam implementasinya, Desa Bokoharjo ditetapkan sebagai salah satu lokasi pengembangan kegiatan, yang salah satunya diwujudkan melalui pembangunan Transit Multi Fungsi (TMF). TMF direncanakan sebagai kawasan multifungsi yang mengintegrasikan fasilitas pendukung pariwisata berupa **pusat souvenir, area parkir, showroom UMKM, TIC, serta pusat kuliner**.

Dalam dokumen Studi Kelayakan Transit Multifungsi Bokoharjo, Prambanan disebutkan bahwa terdapat empat prinsip TMF, yakni (1) **pemberdayaan masyarakat**, di mana TMF memberikan kesempatan kepada masyarakat lokal untuk berpartisipasi dalam kegiatan usaha dan pelayanan; (2) **fungsi inkubasi**, di mana TMF menyediakan wahana pembinaan, pengembangan, dan dukungan kemitraan untuk percepatan pertumbuhan ekonomi kawasan Prambanan Timur dan pariwisata; (3) **pertukaran informasi, pengetahuan, dan komoditas**, di mana TMF menyediakan informasi infrastruktur dan sarana promosi bagi komoditas dan budaya, yang didukung oleh fasilitas Teknologi Informasi dan Komunikasi; serta (4) **keselamatan pengguna jalan**, di mana TMF meningkatkan keselamatan pengguna jalan dengan menyediakan fasilitas tempat istirahat. Sementara itu, terdapat tiga persyaratan TMF, yakni (1) terhubung dengan jalan tol; (2) mempunyai status kepemilikan lahan yang jelas; dan (3) mempunyai luasan lahan yang cukup.

Lebih lanjut, konsep pengembangan TMF dirancang sebagai kawasan transit yang tidak hanya berfungsi sebagai titik perpindahan pergerakan wisatawan, tetapi juga sebagai ruang aktivitas yang terintegrasi. TMF dikembangkan dengan fungsi utama sebagai terminal wisata, rest area, serta etalase produk lokal yang mendukung promosi dan pemasaran produk unggulan daerah. Dalam implementasinya, TMF dilengkapi dengan berbagai fasilitas

pendukung, antara lain area parkir, rest area, *playground* (area bermain), klinik, tempat ibadah (musholla), toilet umum, kantor pengelola dan keamanan, mini market, area kuliner, toko souvenir, ruang workshop, TIC, *money changer*, agen perjalanan, hingga ruang pertemuan skala kecil (*mini convention hall*).

Nilai strategis Kawasan Prambanan dalam konstelasi perencanaan pembangunan memiliki prospek pengembangan yang baik. Selain itu, pengembangan Kawasan Prambanan juga didukung oleh berbagai rencana pembangunan strategis yang memberikan pengaruh signifikan terhadap penguatan fungsi kawasan. Kawasan Prambanan telah ditetapkan sebagai bagian dari Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Borobudur–Yogyakarta–Prambanan, yang mendorong peningkatan peran kawasan dalam skala nasional. Dari aspek konektivitas, terdapat pembangunan jalan bebas hambatan Surakarta–Yogyakarta dengan pintu keluar (simpang susun) di Kawasan Prambanan, serta pembangunan jaringan jalan baru yang menghubungkan Kabupaten Sleman dengan Kabupaten Gunungkidul. Selain itu, rencana pembangunan *outer ringroad* DIY turut memperkuat aksesibilitas kawasan. Di sisi lain, keterlibatan sektor swasta dalam pembangunan fasilitas pariwisata juga menjadi faktor pendukung dalam mendorong pengembangan kawasan ini.



Gambar 4.5
Calon Lokasi TMF Bokoharjo

Sumber: Studi Kelayakan Transit Multifungsi Bokoharjo, Prambanan, 2021

Berdasarkan Sistem Informasi Tata Ruang Kabupaten Sleman yang dilakukan pada Studi Kelayakan Transit Multifungsi Bokoharjo, Prambanan Tahun 2021 tersebut, terdapat beberapa kegiatan yang direkomendasikan/diperbolehkan pada lahan yang digunakan sebagai objek kajian, diantaranya adalah perdagangan dan jasa, ruang terbuka hijau, peruntukan lainnya, dengan ketentuan kegiatan pelayanan umum berupa Pusat Informasi Pariwisata, kegiatan ruang terbuka hijau berupa jalur hijau dan pulau jalan dan taman parkir/lapangan parkir, kegiatan peruntukan lainnya berupa wisata alam dan agrowisata, serta kegiatan lainnya berupa rumah pompa/pengolahan air baku. Selain itu, pada zona sempadan sungai yang terdapat di tepi Sungai Opak, kegiatan yang diperbolehkan berupa kegiatan peruntukan lainnya yang meliputi hortikultura, perikanan (kolam), tanaman keras, dan kegiatan irigasi.

Tabel 4.4
Kegiatan yang Direkomendasikan pada Calon Lokasi TMF Bokoharjo

No Zona dan Zona	Peruntukan	Detail Kegiatan			
		I (Izinkan/Diizinkan)	T (Terbatas/Diizinkan Terbatas)	B (Bersyarat/Diizinkan Bersyarat)	X (Dilarang/Tidak Diizinkan)
38992 – Zona Pariwisata	Perdagangan dan Jasa	– Pusat Informasi Pariwisata	– Ruko – Karaoke – Hotel Bintang	– Warung – Toko – Cafetaria, Restaurant, Rumah Makan – Café (Kedai Minuman Non Alkohol) – Pusat Jajan/Pujasera/ Taman Kuliner/ Kumpulan PKL – Jasa Riset dan Pengembangan IPTEK – Jasa Penyediaan Ruang Pertemuan – Jasa Travel dan Pengiriman Barang – Biro Perjalanan/Agen Wisata – Taman Hiburan – Panti Pijat – Teater – Resort – Hotel Non Bintang/ Losmen/Cottage/Vila – Gedung Parkir Umum – Rest Area – Amphitheater	– Pertokoan – Bar atau pub, kelab malam atau diskotik – Rumah/kedai obat tradisional – Toko buah-buahan/sayur – Toko hasil peternakan/perikanan – Toko minuman beralkohol – Toko roti dan bakery – Pasar tradisional – Gudang – Minimarket – Supermarket – Departement store, hypermarket, dan perkulakan – Pusat perbelanjaan – Penyaluran grosir – Bahan bangunan dan perkakas – Peralatan rumah tangga – Toko furnitur, mebel – Toko hewan peliharaan, perlengkapan dan penitipan – Alat dan bahan farmasi (apotek, toko obat, peralatan kesehatan) – Pakaian dan aksesoris – Peralatan dan pasokan pertanian – Penggilingan padi – Tanaman (<i>nursery</i>) – Pengepulan barang bekas (rongsok)

No Zona dan Zona	Peruntukan	Detail Kegiatan			
		I (Izinkan/Diizinkan)	T (Terbatas/Diizinkan Terbatas)	B (Bersyarat/Diizinkan Bersyarat)	X (Dilarang/Tidak Diizinkan)
					— Showroom kendaraan bermotor dan perlengkapannya — Jasa bangunan — Jasa lembaga keuangan — Jasa komunikasi — Jasa pemakaman — Jasa perawatan/perbaikan/renovasi barang/kendaraan — Jasa bengkel — Garasi bus/kendaraan — Penitipan kendaraan — SPBU — SPBE (gas) — Jasa katering — Jasa persewaan alat pesta/sound system — Jasa pemasaran properti — Bisnis lapangan olahraga — Kolam renang umum — Studio keterampilan — Bioskop — Salon/spa — Laundry — Penitipan anak — Stationery/fotokopi/digital printing — Co-working space — Penjahit
	Ruang Terbuka Hijau	— Jalur Hijau — Taman Parkir/ Lapangan Parkir	— Lapangan Olahraga	— Rimba Kota — Taman Kota — Taman Lingkungan	— Tempat Pemakaman
	Peruntukan Lainnya	— Wisata Alam — Agrowisata		— Pertanian Lahan Basah — Pertanian Lahan Kering	— Ternak Unggas — Burung Walet

No Zona dan Zona	Peruntukan	Detail Kegiatan			
		I (Izinkan/Diizinkan)	T (Terbatas/Diizinkan Terbatas)	B (Bersyarat/Diizinkan Bersyarat)	X (Dilarang/Tidak Diizinkan)
				— Hortikultura — Kolam (Perikanan) — Perkebunan Tanaman Keras — Perkebunan Agrobisnis — Lapangan Penggembalaan — Wisata Budaya — Wisata Buatan — Bumi Perkemahan — Kebun Binatang — Wisata Embung/Waduk/Bendung	— Ternak Kecil — Ternak Besar — Pemulihan lahan dengan pengambilan material
	Kegiatan Lainnya	— Rumah Pompa/ Pengolahan Air Baku	— Pos Polisi/Jaga — Pemasangan Reklame	— TPS — Menara Telekomunikasi — Sumur Dalam	— TPA — Pengolahan sampah/daur ulang sampah — Pengolahan limbah — Penimbunan/pembuangan barang bekas — Pembangkit/gardu listrik — Instansi Kepolisian/Polda/Polres/Polsek — Instansi Militer/Koramil/Kodim — Irigasi — Barak/tempat pengungsian
41749 – Zona Sempadan Sungai	Perdagangan dan Jasa			— Tanaman (<i>nursery</i>) — Amphitheater	— Pusat Informasi Pariwisata
	Ruang Terbuka Hijau			— Rimba Kota — Jalur Hijau dan Pulau Jalan — Taman Kota — Taman Lingkungan — Lapangan Olahraga — Taman Parkir/Lapangan Parkir	— Tempat pemakaman
	Peruntukan Lainnya			— Wisata Alam — Agrowisata	— Wisata Buatan — Bumi Perkemahan

No Zona dan Zona	Peruntukan	Detail Kegiatan			
		I (Izinkan/Diizinkan)	T (Terbatas/Diizinkan Terbatas)	B (Bersyarat/Diizinkan Bersyarat)	X (Dilarang/Tidak Diizinkan)
				— Wisata Budaya — Wisata Embung/waduk/bendung	— Kebun Binatang — Ternak Unggas — Burung Walet — Ternak Kecil — Ternak Besar — Pemulihan lahan dengan pengambilan material
	Kegiatan Lainnya				— TPS — TPA — Pengolahan sampah/daur ulang sampah — Pengolahan limbah — Penimbunan/pembuangan barang bekas — Pembangkit/gardu listrik — Instansi Kepolisian/Polda/Polres/Polsek — Instansi Militer/Koramil/Kodim — Sumur dalam — Barak/tempat pengungsian — Pemasangan reklame

Sumber: Studi Kelayakan Transit Multifungsi Bokoharjo, Prambanan, 2021

Berdasarkan Peraturan Bupati Sleman Nomor 3 Tahun 2021 tentang RDTR Kawasan Sleman Timur Tahun 2021–2040, lokasi TMF Bokoharjo diarahkan untuk fungsi pola ruang budidaya dengan peruntukan sebagian zona pariwisata dan sebagian zona sempadan sungai. Rencana pembangunan TMF berupa pusat souvenir, kuliner, parkir, dan wellnes sesuai dengan tata ruang memiliki ketentuan KDB maksimal 30 persen, KLB maksimal 0,6, dan KDH minimum 64 persen. Adapun pemanfaatan zona sempadan sungai bersyarat misalnya digunakan untuk jalur hijau, amphitheater, jalan setapak, wisata alam, dan wisata budaya. Adapun tema pengembangan TMF Kawasan Sleman Timur adalah Gerbang Wisata dan Kawasan Penyangga Wisata, dengan rincian sebagai berikut:

1. Pariwisata (Kawasan Wisata Terpadu dan Amenitas)
2. Budaya (Kawasan dengan Budaya yang Khas)
3. Agrowisata (Pertanian, Peternakan)
4. Konservasi (Cagar Budaya, Kawasan Hutan, dan Perbukitan)

Tabel 4.5
Rencana dan Estimasi Biaya Pembangunan TMF Bokoharjo, Prambanan, Sleman

No	Program Pengembangan	Luasan (m ²)	Kapasitas	Estimasi Biaya (Miliar Rp)	Stakeholders
1	Persiapan, dengan rincian: a. Pembebasan lahan b. Perijinan c. Pemindahan trase jalan d. Pajak pembangunan 10%	1.120		8,6 3,36 0,61 1,05 3,62	Pemkab Sleman (pembebasan lahan dan pemindahan trase jalan)
2	Pasar Kerajinan (1 lantai)	4.950	32 kuliner 68 souvenir	5,34	Pemkab Sleman (Dinas Perindustrian dan Perdagangan/Dinas Pasar melalui dana APBD)
3	Plaza Kreatif	7.000	Penanda Hasta Brata Kolam air mancur	1,26	Balai Prasarana Permukiman Wilayah (BPPW) (Kementerian PUPR melalui ITMP)
4	Panggung Kesenian	600	500 orang 8 penanda meditasi	2,74	Pemkab Sleman (Dinas Pariwisata melalui DAK Pariwisata)
5	Parkir	16.000	216 bus 119 mobil 128 sepeda motor	19,3	Kerjasama: Pemdes Bokoharjo dan PT Taman Wisata Candi Borobudur Prambanan Ratu Boko (PT TWC)
6	Penataan Lanskap	54.000	Kolam Peneduh parkir Pohon pengarah jalan <i>Green belt</i> Sungai Opak	2,52	Balai Prasarana Permukiman Wilayah (BPPW) (Kementerian PUPR melalui ITMP)
Total		90.000		39,8	

Sumber: Studi Kelayakan Transit Multifungsi Bokoharjo, Prambanan, 2021

4.2. ALTERNATIF PENGEMBANGAN INVESTASI

4.2.1. Arahan Pengembangan Fisik pada Lokasi Kajian

Pengembangan kawasan pada lokasi kajian ini disusun dengan mengacu pada hasil kajian sebelumnya, antara lain Masterplan dan DED Pengembangan Wisata Prambanan Timur Tahun 2019, serta Studi Kelayakan Transit Multi Fungsi (TMF) Bokoharjo, Prambanan Tahun 2021. Kedua dokumen tersebut menjadi dasar dalam mengidentifikasi potensi dan arah pengembangan kawasan, khususnya terkait pengembangan fungsi wisata, ruang publik, serta aktivitas ekonomi lokal. Namun demikian, dalam perencanaan ini dilakukan penyesuaian dan pengembangan lebih lanjut terhadap konsep yang telah ada, dengan mempertimbangkan karakteristik eksisting kawasan, dinamika kebutuhan pengembangan, serta peran kawasan dalam sistem pariwisata yang lebih luas.

Kondisi eksisting lokasi kajian menunjukkan bahwa kawasan memiliki potensi yang cukup besar untuk dikembangkan, baik dari sisi lingkungan, sosial, maupun ekonomi. Keberadaan sungai, ruang terbuka yang relatif luas, serta aktivitas masyarakat di sekitar kawasan menjadi modal penting dalam mendukung pengembangan kawasan yang produktif dan berkelanjutan. Namun demikian, pemanfaatan ruang di kawasan saat ini masih belum optimal dan cenderung berkembang secara tidak terarah. Selain itu, keberadaan SPBE di dalam kawasan menjadi faktor pembatas utama yang perlu diperhatikan dalam proses perencanaan. Fasilitas ini memiliki tingkat risiko tertentu sehingga memerlukan pengaturan ruang yang lebih hati-hati, khususnya dalam penentuan jenis kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang di sekitarnya. Hingga saat ini, belum terdapat pengaturan zona penyangga yang optimal untuk meminimalkan potensi risiko terhadap aktivitas masyarakat.

Di sisi lain, kawasan memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai ruang publik yang mampu mengakomodasi aktivitas sosial, rekreasi, serta ekonomi masyarakat. Keberadaan lahan terbuka, aksesibilitas yang cukup baik, serta kedekatan dengan permukiman menjadi faktor pendukung dalam pengembangan fungsi tersebut. Selain itu, pengembangan kawasan juga berpotensi memberikan nilai tambah ekonomi, baik melalui peningkatan aktivitas usaha masyarakat maupun sebagai sumber potensi pendapatan bagi kalurahan dan/atau daerah.

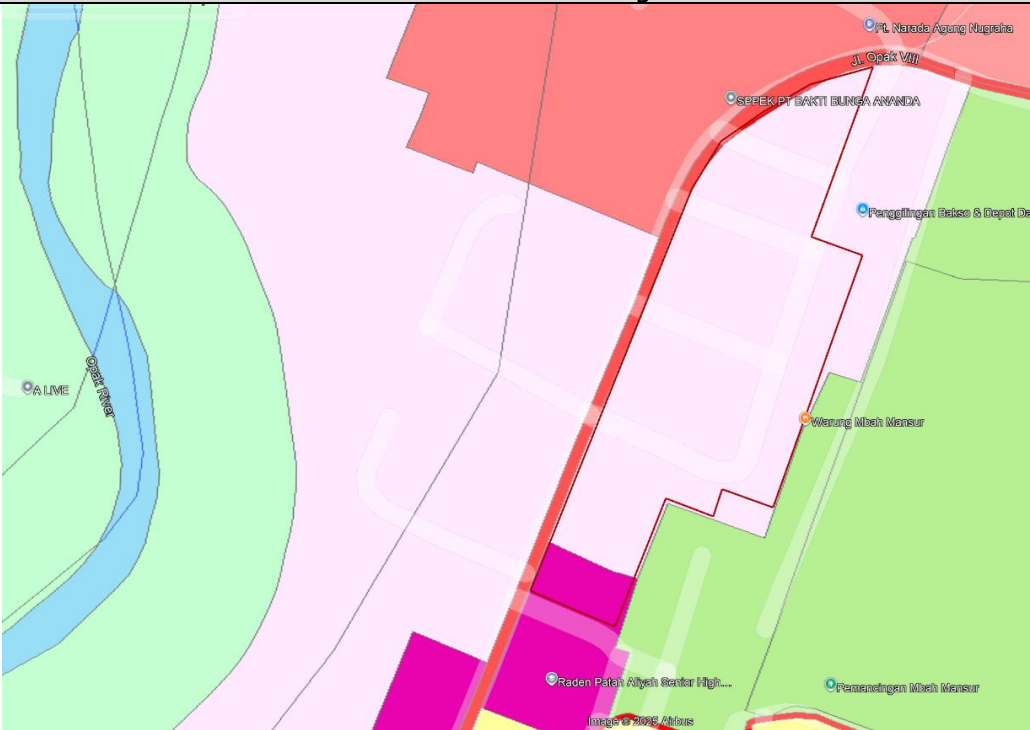
Dalam konteks pengembangan wilayah yang lebih luas, kawasan ini memiliki posisi strategis sebagai kawasan penunjang aktivitas pariwisata di wilayah Prambanan Timur dan sekitarnya. Lokasi kawasan yang berada pada koridor akses menuju berbagai destinasi wisata

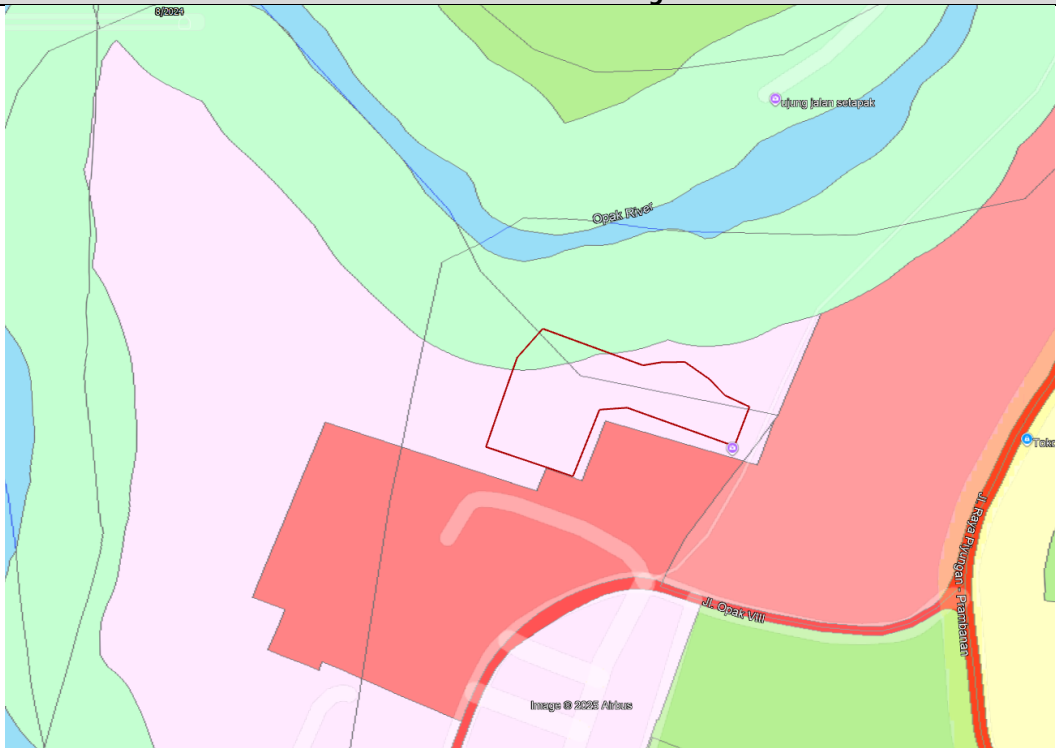
budaya, alam, dan desa wisata menjadikannya berpotensi dikembangkan sebagai simpul pelayanan dan pergerakan wisatawan. Peran tersebut dapat dioptimalkan melalui pengembangan fungsi kawasan sebagai area parkir terpusat yang terintegrasi dengan layanan transportasi pengumpan (shuttle/feeder) menuju berbagai destinasi wisata di sekitarnya. Pendekatan ini tidak hanya mendukung kelancaran aksesibilitas dan mobilitas pengunjung, tetapi juga berpotensi meningkatkan kenyamanan wisatawan serta mendorong berkembangnya aktivitas ekonomi masyarakat di kawasan perencanaan.

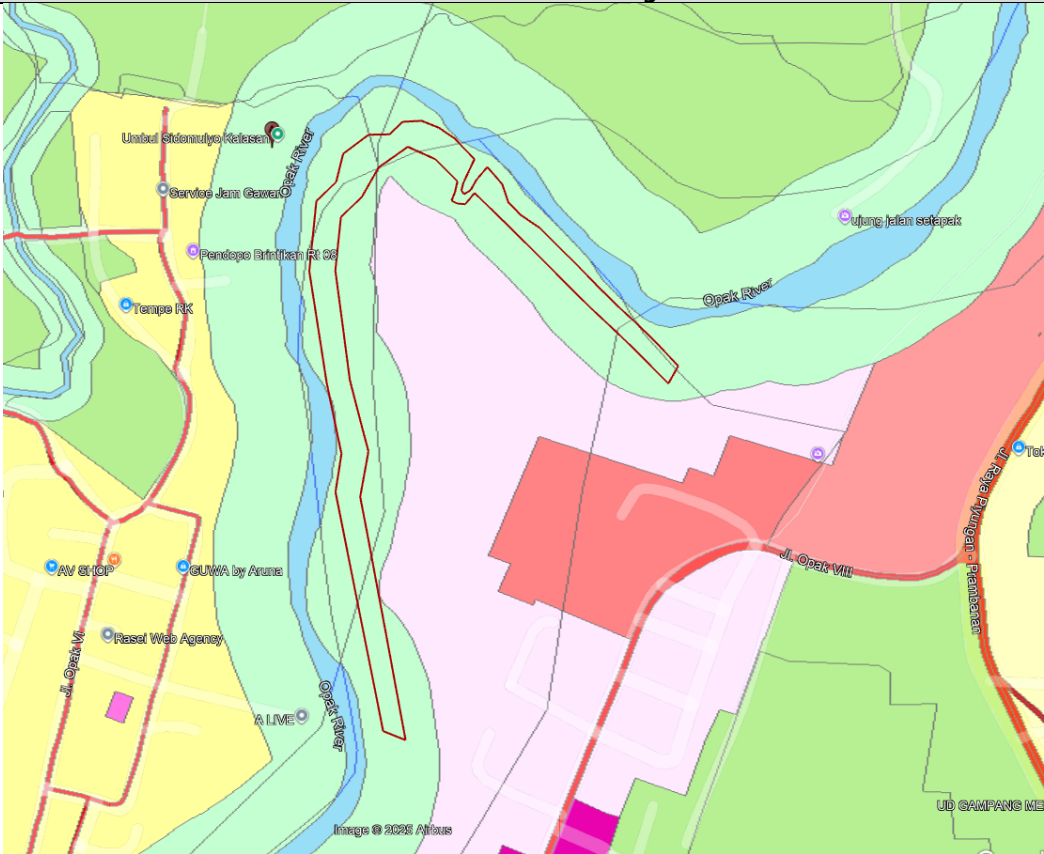
Berdasarkan kondisi tersebut, arahan pengembangan fisik pada lokasi kajian disusun sebagai upaya untuk mengoptimalkan pemanfaatan ruang secara terarah dan terstruktur, dengan tetap memperhatikan aspek keselamatan, fungsi ekologis, serta potensi pengembangan kawasan. Penataan kawasan dilakukan melalui pendekatan zonasi berbasis fungsi ruang dan mitigasi risiko, khususnya terkait keberadaan SPBE di dalam kawasan yang menjadi faktor pembatas dalam pengembangan investasi. Penataan ini diharapkan dapat menciptakan kawasan yang lebih tertata, produktif, serta mampu menjadi ruang interaksi dan aktivitas masyarakat secara terpadu.

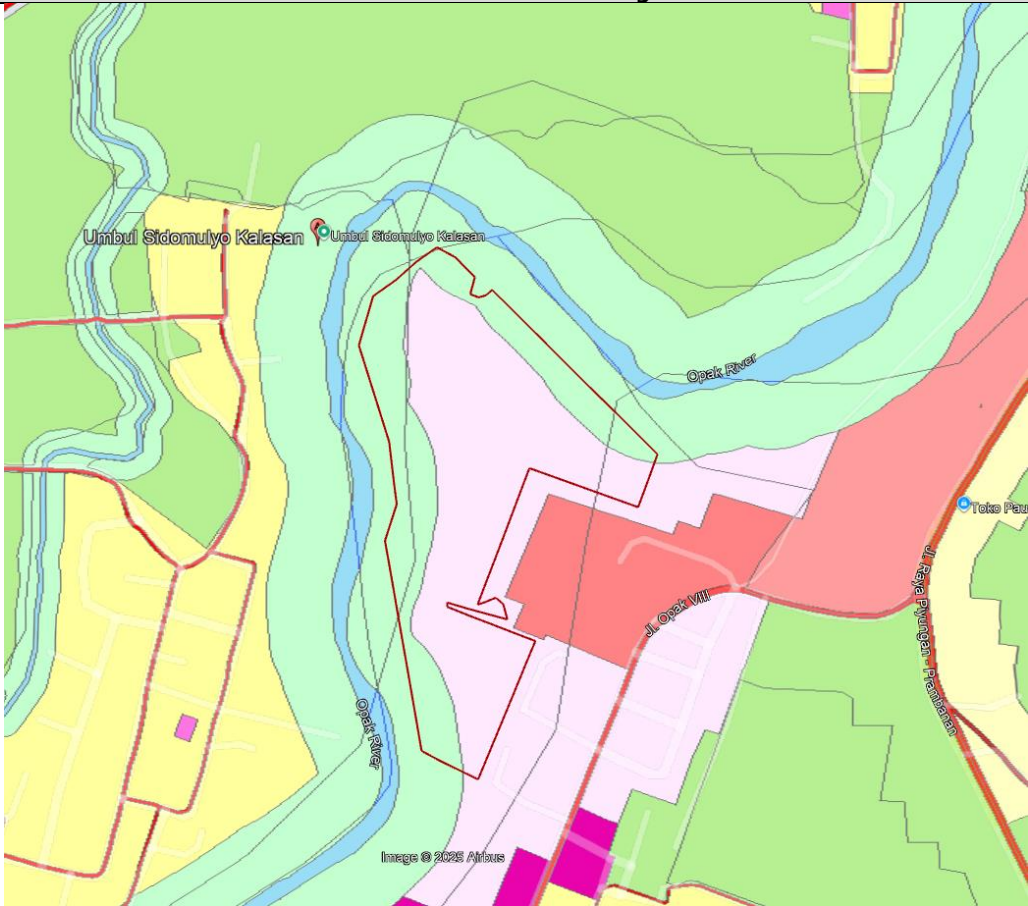
Selanjutnya, selain mempertimbangkan kondisi eksisting, potensi kawasan, serta aspek mitigasi risiko, penyusunan arahan pengembangan fisik juga memperhatikan kesesuaian dengan ketentuan tata ruang yang berlaku. Berdasarkan hasil telaah terhadap RDTR Kawasan Sleman Timur Tahun 2021–2040, rencana pengembangan kawasan secara umum berada pada zona pariwisata, zona sempadan sungai, dan zona sarana pelayanan umum. Rencana pengembangan taman kuliner, area komersial dan ruang serbaguna, serta area parkir terpusat berada pada zona yang mendukung aktivitas pariwisata dan pelayanan kawasan. Sementara itu, pengembangan ruang terbuka hijau, taman interaktif, serta eco-riverwalk berada pada area yang bersinggungan dengan zona sempadan sungai sehingga pengembangannya perlu memperhatikan fungsi perlindungan kawasan dan prinsip keberlanjutan lingkungan. Dengan demikian, arahan pengembangan fisik yang dirumuskan tidak hanya mempertimbangkan kebutuhan pengembangan kawasan, tetapi juga telah diselaraskan dengan arahan pemanfaatan ruang sebagaimana ditetapkan dalam RDTR Kawasan Sleman Timur Tahun 2021–2040.

Tabel 4.6
Kesesuaian Rencana Peruntukan Pengembangan Kawasan Bokoharjo
dengan RDTR Kawasan Sleman Timur

Rencana Pengembangan	Peta Peruntukan Ruang	Informasi Tata Ruang
Zona Komersial dan Ruang Serbaguna		Zona Pariwisata, Zona Sarana Pelayanan Umum

Rencana Pengembangan	Peta Peruntukan Ruang	Informasi Tata Ruang
Zona Pengembangan Baliibo (Desa Wisata Gadung Melati)		Zona Pariwisata, Zona Sempadan Sungai

Rencana Pengembangan	Peta Peruntukan Ruang	Informasi Tata Ruang
Zona Sempadan Sungai (Jalur Hijau)		Zona Sempadan Sungai

Rencana Pengembangan	Peta Peruntukan Ruang	Informasi Tata Ruang
Zona Ruang Terbuka Publik		Zona Pariwisata, Zona Sempadan Sungai

Berdasarkan pertimbangan tersebut, pengembangan kawasan diarahkan ke dalam beberapa zona utama dengan rincian sebagai berikut:

1. Zona Komersial dan Ruang Serbaguna

Area di sisi timur jalan diarahkan sebagai zona komersial dan ruang serbaguna yang mendukung aktivitas ekonomi dan sosial masyarakat, dengan luas $\pm 9.950 \text{ m}^2$. Penempatan zona ini mempertimbangkan aksesibilitas yang baik serta posisinya yang relatif lebih aman karena terpisah secara spasial dari SPBE oleh jaringan jalan. Zona komersial dapat dikembangkan dalam bentuk ruko dan jasa keuangan, seperti layanan perbankan dan ATM, yang mendukung kebutuhan masyarakat serta aktivitas ekonomi kawasan. Sementara itu, ruang serbaguna dapat dimanfaatkan sebagai ruang pertemuan atau aula untuk penyelenggaraan berbagai kegiatan masyarakat, baik bersifat sosial, ekonomi, maupun komunitas. Di samping itu, area ini juga dapat dimanfaatkan sebagai fasilitas parkir bagi layanan transportasi wisata dan transportasi pengumpan (*shuttle/feeder*) yang melayani pergerakan pengunjung menuju berbagai destinasi wisata di kawasan Prambanan dan sekitarnya, serta sebagai titik keberangkatan jeep wisata yang terintegrasi dengan paket-paket kunjungan ke berbagai daya tarik wisata di kawasan tersebut guna mendukung pengembangan pariwisata dan ekonomi lokal..

2. Zona Pengembangan Balibo (Desa Wisata Gadung Melati)

Area di bagian utara kawasan diarahkan sebagai zona pengembangan wisata dengan luas $\pm 3.300 \text{ m}^2$, yang difokuskan pada pengembangan Desa Wisata Gadung Melati (Balibo) sebagai ruang rekreasi berbasis alam. Zona ini dapat mengakomodasi berbagai aktivitas luar ruang, seperti *outbound* dan kegiatan rekreasi lainnya yang memanfaatkan kondisi lingkungan alami kawasan. Pengembangan zona ini diharapkan dapat menjadi daya tarik kawasan sekaligus mendukung aktivitas ekonomi lokal, dengan tetap memperhatikan kelestarian lingkungan serta pembatasan intensitas pemanfaatan ruang.

3. Zona Sempadan Sungai (Jalur Hijau)

Area sempadan sungai dipertahankan sebagai jalur hijau yang berfungsi sebagai kawasan lindung, sekaligus dikembangkan sebagai jalur *eco-riverwalk*, dengan luas $\pm 14.000 \text{ m}^2$. Penataan ini mengacu pada peruntukan ruang dalam peraturan zonasi RDTR Sleman Timur, yang menetapkan sempadan sungai sebagai kawasan dengan fungsi lindung dan pembatasan pemanfaatan ruang. Dalam perencanaan ini, lebar sempadan sungai diarahkan sekitar 25 meter dari tepi sungai sebagai zona perlindungan. Pengembangan tersebut bertujuan untuk menjaga fungsi ekologis kawasan, meningkatkan kualitas lingkungan, serta menyediakan ruang publik berbasis alam yang dapat dimanfaatkan secara terbatas oleh masyarakat.

4. Zona Ruang Terbuka Publik

Sebagian besar kawasan diarahkan sebagai ruang terbuka hijau dengan luas $\pm 34.900 \text{ m}^2$ yang berfungsi sebagai taman interaktif masyarakat sekaligus sebagai zona penyangga (*buffer zone*) terhadap keberadaan SPBE. Area ini dilengkapi dengan fasilitas *amphitheater* yang dapat digunakan untuk berbagai kegiatan komunal, sehingga menciptakan ruang publik yang aktif dan inklusif. Selain sebagai ruang publik, zona ini juga berperan dalam meminimalkan potensi risiko dengan membatasi intensitas pemanfaatan ruang di sekitar SPBE serta menghadirkan elemen vegetasi sebagai pelindung alami.

5. Zona Taman Kuliner

Lahan di bagian selatan, khususnya pada area dengan kontur cekungan, diarahkan sebagai taman kuliner dengan luas $\pm 10.985 \text{ m}^2$. Pengembangan zona ini mengusung konsep ruang makan terbuka yang menyatu dengan alam, dengan mempertahankan vegetasi eksisting serta memanfaatkan kontur lahan sebagai elemen pembentuk karakter ruang kawasan. Penataan ruang kuliner dirancang dalam bentuk area makan *outdoor* maupun *semi-outdoor* dengan penggunaan material alami, seperti kayu dan batu, sehingga menciptakan suasana yang teduh, nyaman, dan menyatu dengan lingkungan sekitar. Konsep ini diharapkan mampu menghadirkan ruang yang tidak

hanya berfungsi sebagai tempat makan, tetapi juga sebagai ruang rekreasi dan interaksi sosial masyarakat.

Selain itu, pengembangan taman kuliner juga diarahkan untuk mendukung aktivitas UMKM lokal melalui penyediaan ruang produksi dan penjualan yang terintegrasi. Pengunjung tidak hanya dapat menikmati produk kuliner, tetapi juga berinteraksi secara langsung dengan proses pengolahan makanan, sehingga menciptakan pengalaman wisata berbasis edukasi dan pemberdayaan masyarakat. Pada zona ini juga terdapat bangunan masjid dan fasilitas toilet eksisting yang saat ini belum termanfaatkan secara optimal. Dalam pengembangan kawasan, kedua fasilitas tersebut akan direvitalisasi guna mendukung aktivitas kawasan serta meningkatkan kenyamanan pengunjung. Pengembangan taman kuliner ini diharapkan dapat menjadi salah satu daya tarik utama kawasan sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi lokal, dengan tetap memperhatikan aspek kebersihan, kenyamanan, dan keberlanjutan lingkungan.

6. Zona Parkir

Area parkir diarahkan sebagai fasilitas parkir terpusat kawasan dengan luas $\pm 7.850 \text{ m}^2$, yang berfungsi untuk mengakomodasi kebutuhan parkir seluruh pengunjung kawasan. Melalui sistem parkir terpusat ini, setiap kendaraan pengunjung diarahkan untuk berhenti dan diparkir di lokasi ini sebelum melanjutkan aktivitasnya di dalam kawasan maupun menuju destinasi wisata di sekitarnya. Penataan parkir dibagi menjadi beberapa area, yaitu parkir mobil, parkir motor, serta parkir khusus *shuttle bus* dan jeep wisata yang ditempatkan secara terpisah di sisi berseberangan. Pemisahan ini dilakukan untuk menjaga kelancaran sirkulasi, mengurangi konflik pergerakan antar kendaraan, serta mendukung pengelolaan kawasan yang lebih tertib dan efisien.

Penempatannya direncanakan pada lokasi yang mudah diakses dari jalan utama. Pengembangan area parkir dilakukan dengan memperhatikan aspek kenyamanan, keamanan, serta keteraturan tata ruang, termasuk penggunaan material yang memungkinkan resapan air hujan ke dalam tanah untuk mengurangi limpasan permukaan dari potensi genangan.



Gambar 4.6
Peta Arahan Pengembangan Fisik dan Zonasi Kawasan



Gambar 4.7
Site Plan Pengembangan Kawasan Bokoharjo

4.2.2. Kelayakan Investasi

Pengembangan kawasan Bokoharjo yang didasarkan pada kondisi eksisting serta berbagai keterbatasan yang ada menjadikan kemungkinan pengembangan yang terbatas pula. Dalam bagian ini kelayakan investasi Bokoharjo secara nominal akan dilihat berdasar pada aspek-aspek finansial yang mungkin akan muncul dari berbagai alternatif skenario pengembangan. Adapun metode-metode yang akan digunakan telah secara rinci dijelaskan pada bagian-bagian sebelumnya.

Untuk mengevaluasi kelayakan investasi digunakan indikator-indikator sebagai berikut, yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI), dan *Payback Period*, yang didasarkan pada nilai kini arus kas bersih yang diproyeksikan hingga tahun ke-20 atau tahun 2045. Penggunaan NPV berarti mengukur nilai kini dari pengeluaran investasi dan manfaat bisnis yang digambarkan oleh proyeksi manfaat neto.

a. *Net Present Value* (NPV)

Nilai NPV mencerminkan selisih dari nilai sekarang arus kas masa datang dengan nilai investasi. Dengan membandingkan antara total investasi yang dikeluarkan pada awal periode proyek dan total arus kas yang akan diterima setiap tahun, maka dapat diketahui nilai NPV yang dihasilkan oleh proyek tersebut. Jika nilai NPV positif maka investasi tersebut layak dilaksanakan sedangkan jika nilai NPV negatif, investasi tersebut sebaiknya tidak dilaksanakan.

b. *Internal Rate of Return* (IRR)

Nilai IRR mencerminkan besarnya tingkat bunga yang apabila digunakan untuk mendiskonto seluruh selisih kas masuk akan menghasilkan jumlah kas yang sama dengan jumlah investasi. IRR merupakan nilai tingkat pengembalian investasi pada saat NPV Perseroan sama dengan 0, yang artinya Tingkat pengembalian dan risiko dari total investasi pada saat ini adalah sama dengan tingkat pengembalian dan risiko pasar. Sehingga apabila IRR proyek lebih besar dari WACC (*Discount Rate*), maka proyek ini layak dilaksanakan, dan apabila IRR proyek lebih kecil dari WACC maka proyek ini sebaiknya tidak dilaksanakan.

c. *Payback Period*

Payback period atau periode pengembalian modal adalah waktu yang dibutuhkan untuk mencapai break even point atau titik impas. *Payback Period* menentukan berapa

lama waktu yang diperlukan untuk menutup biaya awal yang terkait dengan investasi. Semakin pendek pengembalian maka investasi semakin diinginkan. Kelayakan dari proyek ini dihitung dari manfaat ekonomis yang diantisipasi di masa mendatang dengan *Free Cash Flow To Firm* yang selanjutnya dibandingkan dengan pengorbanan ekonomisnya.

Dalam bagian ini akan ditampilkan estimasi hitung kelayakan investasi untuk masing-masing area, adapun skenario total biaya membangun akan ditampilkan dalam kombinasi jenis pemanfaatan yang memungkinkan berdasar pada bagian sebelumnya. Estimasi hitung kelayakan investasi ini dibangun dari asumsi yang berpijak pada data pasar eksisting di sekitar wilayah kajian. Adapun asumsi untuk tanah terbangun, tanah yang akan dikembangkan diasumsikan sudah siap bangun sehingga biaya pematangan lahan tidak ditampilkan. Ekspektasi terhadap pengembangan di wilayah kajian dihilangkan dikarenakan saat pengamatan lapangan belum ada proyek pembangunan yang dilakukan.

1. Skenario Pengembangan

a. Skenario 1

Pada skenario 1 pengembangan yang dilakukan membutuhkan estimasi biaya sebesar Rp22.344.720.000,00. Adapun bangunan yang akan dibuat antara lain Taman Kreatif/RTH yang didalamnya terdapat *amphitheater*; area parkir, jalur hijau di sepanjang sungai, taman kuliner dan area komersial serbaguna yang dibangun penuh sesuai KDB untuk ruko dua lantai (standar). Area pengembangan Balibo tidak termasuk hitungan pengembangan tanah ini.

Tabel 4.7
Skenario 1 Estimasi Biaya Pengembangan Kawasan Bokoharjo

No.	Program Pengembangan	Luasan (m ²)	Luas Efektif Terbangun (m ²)	Estimasi Biaya (Rupiah)	Keterangan
1	Area pengembangan Balibo	3300			
2	RTH/ Taman Kreatif	34900	6980	1.974.000.000,00	Taman sederhana; paving block
	Amphitheater			1.280.000.000,00	
3	Area Parkir	7850	1570	314.000.000,00	Paving block
4	Jalur Hijau (Eco Riverwalk)	14000		4.200.000.000,00	Taman sederhana; paving block
5	Taman Kuliner	10985	2197	3.866.720.000,00	Terbuka; semi permanen
6	Area Komersial dan Ruang Serbaguna	9950	1990	10.710.000.000,00	Dibangun penuh sesuai KDB; Ruko
	Total	80985	12737	22.344.720.000,00	

Sumber: Hasil Analisis, 2026

b. Skenario 2

Pada skenario 2 pengembangan yang dilakukan membutuhkan estimasi biaya sebesar Rp14.754.320.000,00. Adapun bangunan yang akan dibuat antara lain Taman Kreatif/ RTH yang didalamnya terdapat *amphitheater*; area parkir, jalur hijau di sepanjang sungai, taman kuliner dan area komersial serbagunan yang dibangun penuh sesuai KDB untuk kios satu lantai (standar). Area pengembangan Balibo tidak termasuk hitungan pengembangan tanah ini.

Tabel 4.8
Skenario 2 Estimasi Biaya Pengembangan Kawasan Bokoharjo

No.	Program Pengembangan	Luasan (m ²)	Luas Efektif Terbangun (m ²)	Estimasi Biaya (Rupiah)	Keterangan
1	Area pengembangan Balibo	3300			
2	RTH/ Taman Kreatif	34900	6980	1.974.000.000,00	Taman sederhana; paving block
	Amphitheater			1.280.000.000,00	
3	Area Parkir	7850	1570	314.000.000,00	Paving block
4	Jalur Hijau (Eco Riverwalk)	14000		4.200.000.000,00	Taman sederhana; paving block
5	Taman Kuliner	10985	2197	3.866.720.000,00	Terbuka; semi permanen
6	Area Komersial dan Ruang Serbaguna	9950	1990	3.119.600.000,00	Dibangun penuh sesuai KDB; Kios
	Total	80985	12737	14.754.320.000,00	

Sumber: Hasil Analisis, 2026

c. Skenario 3

Pada skenario 3 pengembangan yang dilakukan membutuhkan estimasi biaya sebesar Rp21.354.720.000,00. Adapun bangunan yang akan dibuat antara lain Taman Kreatif/ RTH yang didalamnya terdapat *amphitheater*; area parkir, jalur hijau di sepanjang sungai, taman kuliner dan area komersial serbaguna yang dibangun penuh sesuai KDB untuk ruko dua lantai dan gedung serbaguna satu lantai yang dapat difungsikan untuk beragam kebutuhan guna menunjang akomodasi wisata di Bokoharjo. Area pengembangan Balibo tidak termasuk hitungan pengembangan tanah ini.

Tabel 4.9
Skenario 3 Estimasi Biaya Pengembangan Kawasan Bokoharjo

No.	Program Pengembangan	Luasan (m ²)	Luas Efektif Terbangun (m ²)	Estimasi Biaya (Rupiah)	Keterangan
1	Area pengembangan Balibo	3300			
2	RTH/ Taman Kreatif	34900	6980	1.974.000.000,00	Taman sederhana; paving block
	Amphitheater			1.280.000.000,00	
3	Area Parkir	7850	1570	314.000.000,00	Paving block
4	Jalur Hijau (Eco Riverwalk)	14000		4.200.000.000,00	Taman sederhana; paving block
5	Taman Kuliner	10985	2197	3.866.720.000,00	Terbuka; semi permanen
6	Area Komersial dan Ruang Serbaguna	9950	1990	9.720.000.000,00	Dibangun penuh sesuai KDB; Ruko dan Gedung Serbaguna
	Total	80985	12737	21.354.720.000,00	

Sumber: Hasil Analisis, 2026

d. Skenario 4

Pada skenario 4 pengembangan yang dilakukan membutuhkan estimasi biaya sebesar Rp14.970.720.000,00. Adapun bangunan yang akan dibuat antara lain Taman Kreatif/ RTH yang didalamnya terdapat amphitheater; area parkir, jalur hijau di sepanjang sungai, taman kuliner dan area komersial serbaguna yang dibangun penuh sesuai KDB untuk kios satu lantai dan gedung serbaguna satu lantai yang dapat difungsikan untuk beragam kebutuhan guna menunjang akomodasi wisata di Bokoharjo. Area pengembangan Balibo tidak termasuk hitungan pengembangan tanah ini.

Tabel 4.10
Skenario 4 Estimasi Biaya Pengembangan Kawasan Bokoharjo

No.	Program Pengembangan	Luasan (m ²)	Luas Efektif Terbangun (m ²)	Estimasi Biaya (Rupiah)	Keterangan
1	Area pengembangan Balibo	3300			
2	RTH/ Taman Kreatif	34900	6980	1.974.000.000,00	Taman sederhana; paving block
	Amphitheater			1.280.000.000,00	
3	Area Parkir	7850	1570	314.000.000,00	Paving block
4	Jalur Hijau (Eco Riverwalk)	14000		4.200.000.000,00	Taman sederhana; paving block
5	Taman Kuliner	10985	2197	3.866.720.000,00	Terbuka; semi permanen
6	Area Komersial dan Ruang Serbaguna	9950	1990	3.336.000.000,00	Dibangun penuh sesuai KDB; Kios dan Gedung Serbaguna
	Total	80985	12737	14.970.720.000,00	

Sumber: Hasil Analisis, 2026

2. Estimasi Hitung Kelayakan Investasi

a. Area Parkir

Simulasi hitung untuk kelayakan investasi area parkir menunjukkan nilai NPV dan IRR positif dengan *payback period* selama 10,86 tahun. Adapun asumsi pengelolaan area parkir ini merupakan non sewa dan dengan spesifikasi bangunan parkir sederhana tanpa atap.

Tabel 4.11
Estimasi Kelayakan Investasi Area Parkir Kawasan Bokoharjo

Net Present Value (NPV)	Rp461.405.250,00
Internal Rate of Return (IRR)	3,45%
Payback Period	10,86 tahun

Sumber: Hasil Analisis, 2026

b. Area Komersial

Simulasi hitung untuk area komersial dibagi menjadi empat simulasi. Perbedaan mendasar dari masing-masing simulasi ini adalah jenis serta jumlah bangunan. Pada Simulasi 1 dan 3 diasumsikan luasan lahan yang diperuntukkan untuk komersial dibangun seluruhnya sesuai KDB. Simulasi 1 merupakan bangunan ruko dua lantai dan Simulasi 3 merupakan bangunan kios satu lantai dengan spesifikasi bangunan standar.

1) Simulasi 1 (Dibangun Ruko Penuh)

Tabel 4.12
Simulasi 1 Estimasi Kelayakan Investasi Area Komersial Kawasan Bokoharjo

Net Present Value (NPV)	(Rp6.039.948.371,35)
Internal Rate of Return (IRR)	(5,63%)
Payback Period	Sampai akhir proyeksi masih bernilai negatif

Sumber: Hasil Analisis, 2026

2) Simulasi 2 (Dibangun Ruko 14 unit)

Tabel 4.13
Simulasi 2 Estimasi Kelayakan Investasi Area Komersial Kawasan Bokoharjo

Net Present Value (NPV)	(Rp549.778.261,38)
Internal Rate of Return (IRR)	-0,80%
Payback Period	Sampai akhir proyeksi masih bernilai negatif

Sumber: Hasil Analisis, 2026

3) Simulasi 3 (Dibangun Kios Penuh)

Tabel 4.14

Simulasi 3 Estimasi Kelayakan Investasi Area Komersial Kawasan Bokoharjo

Net Present Value (NPV)	(Rp341.855.609,64)
Internal Rate of Return (IRR)	-0,89%
Payback Period	Sampai akhir proyeksi masih bernilai negatif

Sumber: Hasil Analisis, 2026

4) Simulasi 4 (Dibangun 20 Kios)

Tabel 4.15

Simulasi 4 Estimasi Kelayakan Investasi Area Komersial Kawasan Bokoharjo

Net Present Value (NPV)	Rp227.975.354,16
Internal Rate of Return (IRR)	1,06%
Payback Period	Sampai akhir proyeksi masih bernilai negatif*

Sumber: Hasil Analisis, 2026

Keterangan: **payback period* sampai akhir tahun ke 20 masih bernilai negatif, nilai positif diperoleh ketika terminal value dimasukkan ke dalam elemen perhitungan.

c. Area Taman Kuliner

Simulasi hitung untuk kelayakan investasi area kuliner menunjukkan nilai NPV dan IRR positif dengan payback period selama 15,96 tahun. Adapun asumsi taman kuliner merupakan semi outdoor dengan bangunan bersama berupa joglo kampung yang sederhana.

Tabel 4.16

Estimasi Kelayakan Investasi Area Taman Kuliner Kawasan Bokoharjo

Net Present Value (NPV)	Rp3.042.871.469,87
Internal Rate of Return (IRR)	2,13%
Payback Period	15,96 tahun

Sumber: Hasil Analisis, 2026

d. Area Serbaguna/Taman Kreatif

Pada gambar denah pengembangan area serbaguna/taman kreatif merupakan suatu rencana pengembangan. Adapun untuk *amphitheater* belum masuk ke dalam hitungan kelayakan investasi karena ruang pada bagian ini masih terbuka pemanfaatannya apakah akan digunakan sebagai *amphitheater* dan/atau *open space* untuk penyelenggaraan berbagai festival.

Berbagai simulasi kelayakan investasi ini menggunakan data-data yang ada di paasar saat kajian ini ditulis. Beberapa asumsi yang menjadi kerangkanya antara lain sebagai berikut: (i) Lahan merupakan lahan siap bangun; (ii) Dari total luas lahan setelah dilihat lebih lanjut lokasi lahan tersambung dengan lokasi Kawasan Desa Wisata Balibo, sehingga dari total luasan yang ada akan dikurangi dengan luasan yang akan diintegrasikan dengan Balibo; (iii) Kondisi jalan di depan lokasi layak untuk dilakukan pengembangan; (iv) Rencana pengembangan merupakan rencana yang didasarkan kondisi eksisting saat dilakukan investigasi lapangan dan ketentuan tata ruang dan wilayah; dan (v) Tahun estimasi hitung menggunakan tahun 2026 dengan standar biaya teknis bangunan saat dilakukan estimasi.

BAB V

REKOMENDASI

5.1. ARAH DAN KONSEP PENGEMBANGAN KAWASAN

Berdasarkan hasil analisis kewilayahan, kebijakan, serta alternatif investasi, kawasan Kalurahan Bokoharjo memiliki posisi strategis sebagai kawasan pengembangan investasi berbasis pariwisata dan jasa pendukung. Hal ini didukung oleh lokasi kawasan yang berada pada koridor Yogyakarta–Solo serta kedekatannya dengan destinasi unggulan kawasan Prambanan. Sejalan dengan arah kebijakan RDTR Kawasan Sleman Timur serta pengembangan Kawasan Strategis Cepat Tumbuh (KSCT), pengembangan kawasan diarahkan pada penguatan fungsi sebagai kawasan penunjang pariwisata yang didukung oleh aktivitas ekonomi lokal.

Konsep pengembangan kawasan diarahkan sebagai kawasan penunjang pariwisata yang mengintegrasikan fungsi ruang publik, kuliner, dan aktivitas ekonomi lokal secara terpadu. Pengembangan kawasan difokuskan pada optimalisasi pemanfaatan ruang melalui pendekatan zonasi, dengan mengakomodasi aktivitas sosial, rekreasi, serta ekonomi masyarakat dalam satu kesatuan kawasan. Kawasan tidak hanya berperan sebagai pendukung aktivitas pariwisata di sekitarnya, tetapi juga sebagai ruang publik yang aktif dan produktif, dengan memanfaatkan potensi lanskap, aksesibilitas, serta kedekatannya dengan kawasan wisata di sekitarnya. Implementasi konsep tersebut diwujudkan melalui pengembangan zona-zona fungsional yang saling terintegrasi, meliputi ruang terbuka publik, taman kuliner, kawasan komersial terbatas, jalur hijau sempadan sungai, serta fasilitas parkir terpusat yang mendukung pergerakan pengunjung dan aktivitas kawasan.

5.2. REKOMENDASI PENGEMBANGAN INVESTASI DAN PENGELOLAANNYA

Pengembangan investasi di kawasan Bokoharjo diarahkan pada kegiatan yang memiliki keterkaitan langsung dengan fungsi kawasan sebagai penunjang pariwisata serta ruang publik yang aktif dan produktif. Prioritas pengembangan investasi difokuskan pada jenis kegiatan yang memiliki tingkat kelayakan dan potensi pengembangan yang lebih baik, serta sesuai dengan karakteristik kawasan. Adapun jenis investasi yang direkomendasikan meliputi:

- a. Pengembangan fasilitas parkir terpusat sebagai pendukung sistem pergerakan pengunjung dan konektivitas kawasan;
- b. Pengembangan taman kuliner sebagai daya tarik utama kawasan yang terintegrasi dengan aktivitas UMKM lokal;
- c. Pengembangan ruang terbuka publik yang dilengkapi fasilitas pendukung seperti *amphitheater* dan area bermain;
- d. Pengembangan kegiatan komersial secara terbatas dan selektif, dengan mempertimbangkan aspek kelayakan investasi dan daya dukung kawasan.

Dalam mendukung implementasi investasi tersebut, diperlukan model pengelolaan yang kolaboratif melalui:

- a. Sinergi antara Pemerintah Daerah dan Pemerintah Kelurahan dalam aspek regulasi dan pemanfaatan lahan;
- b. Pelibatan BUMDes dan Pokdarwis dalam pengelolaan operasional kawasan;
- c. Kemitraan dengan pihak swasta/investor dalam pembiayaan dan pengembangan;
- d. Penguatan koordinasi antar pemangku kepentingan dalam mendukung pengelolaan dan promosi kawasan.

5.3. REKOMENDASI TAHAPAN PENGEMBANGAN

Pengembangan kawasan dilakukan secara bertahap dengan mempertimbangkan prioritas kebutuhan kawasan, tingkat kelayakan investasi, serta pembentukan aktivitas dan daya tarik kawasan yang berkembang seiring dengan peningkatan aktivitas kawasan, yaitu:

- a. Tahap awal, difokuskan pada penyediaan infrastruktur dasar, pengembangan area parkir terpusat, serta penataan ruang terbuka publik sebagai struktur utama kawasan. Pada tahap ini juga dapat mulai dikembangkan kegiatan ekonomi skala terbatas sebagai pemicu awal aktivitas kawasan. Kehadiran *tenant* kunci dapat dipertimbangkan secara terbatas untuk mendukung aktivitas awal kawasan, seperti penyediaan layanan perbankan dan fasilitas ATM dalam skala terbatas.
- b. Tahap pengembangan, difokuskan pada pembangunan taman kuliner sebagai daya tarik utama kawasan yang terintegrasi dengan aktivitas ruang publik dan

pemberdayaan UMKM lokal, sehingga mulai terbentuk intensitas kunjungan dan keramaian kawasan;

- c. Tahap pemantapan, difokuskan pada pengembangan fungsi komersial secara selektif dan bertahap sesuai dengan perkembangan aktivitas dan kebutuhan kawasan, serta penguatan layanan usaha dan fasilitas pendukung kawasan, seiring dengan meningkatnya aktivitas dan permintaan pasar, disertai peningkatan kualitas fasilitas dan optimalisasi pengelolaan kawasan, meliputi pengelolaan operasional, penataan tenant secara lebih terstruktur, penguatan aktivitas kawasan, serta pemeliharaan fasilitas secara berkelanjutan.

BAB VI

PENUTUP

Kajian Analisis Ekonomi Potensi Investasi di kawasan Kalurahan Bokoharjo, Kapanewon Prambanan menunjukkan bahwa kawasan memiliki potensi strategis untuk dikembangkan sebagai kawasan penunjang pariwisata yang mengintegrasikan fungsi ruang publik, kuliner, dan aktivitas ekonomi lokal. Posisi kawasan yang berada pada koridor Yogyakarta–Solo serta kedekatannya dengan destinasi unggulan di kawasan Prambanan menjadi faktor utama yang mendukung pengembangan tersebut, yang diperkuat oleh ketersediaan lahan, aksesibilitas yang memadai, serta potensi lanskap yang dapat dimanfaatkan secara optimal.

Pengembangan kawasan diarahkan melalui pendekatan zonasi yang mengakomodasi berbagai fungsi ruang secara terpadu, meliputi ruang terbuka publik, taman kuliner, kawasan komersial terbatas, jalur hijau sempadan sungai, serta fasilitas parkir terpusat. Pendekatan ini tidak hanya bertujuan untuk mengoptimalkan pemanfaatan ruang, tetapi juga untuk menjaga aspek keselamatan dan keberlanjutan lingkungan, khususnya dengan mempertimbangkan keberadaan SPBE sebagai faktor pembatas dalam pengembangan kawasan.

Hasil analisis kelayakan investasi menunjukkan bahwa pengembangan kawasan memiliki potensi yang berbeda pada setiap komponen. Area parkir dan taman kuliner menunjukkan prospek yang lebih baik sebagai penggerak awal aktivitas kawasan, sementara pengembangan komersial perlu dilakukan secara selektif dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan daya dukung kawasan. Oleh karena itu, pengembangan kawasan perlu dilaksanakan secara bertahap dan terarah agar mampu memberikan manfaat ekonomi yang optimal sekaligus menjaga keberlanjutan kawasan. Dengan pengelolaan yang terintegrasi dan berkelanjutan, kawasan Bokoharjo diharapkan dapat berkembang tidak hanya sebagai penunjang aktivitas pariwisata di sekitarnya, tetapi juga sebagai ruang publik yang aktif, produktif, dan memberikan nilai tambah bagi masyarakat serta perekonomian daerah secara keseluruhan.

LAMPIRAN

1. Area Parkir

Luas Lahan Kotor	7.850 m ²
Luas terbangun	1.570 m ²
Koridor	314 m ²
Luas Bersih	1.256 m ²

Luas Terbangun	1.570 m ²
Biaya Membangun Baru	
Paving Block	200.000,00
	200.000,00
Total Biaya Fisik	314.000.000,00

Asumsi Kapasitas Parkir

Luas Bersih	1256 m ²
SRP	
Mobil	76 unit
Motor	204 unit

Skenario NOI

Tarif Parkir Motor	2.000	per masuk
Tarif Parkir Mobil	3.000	per masuk
Gaji karyawan	2.000.000	per bulan

			1	2	3	4	5	6
Pendapatan Parkir	Kapasitas Parkir Motor		204	204	204	204	204	204
	Kapasitas Parkir Mobil		76	76	76	76	76	76
	Occupancy Rate motor		85%	80%	85%	90%	90%	90%
	Occupancy Rate mobil		50%	55%	60%	70%	75%	75%
	Tarif Parkir Motor		126.582.000	119.136.000	126.582.000	134.028.000	134.028.000	134.028.000
	Tarif Parkir Mobil		41.610.000	45.771.000	49.932.000	58.254.000	62.415.000	62.415.000
	Pendapatan Parkir		168.192.000	164.907.000	176.514.000	192.282.000	196.443.000	196.443.000
			7	8	9	10	11	12
Pendapatan Parkir	Kapasitas Parkir Motor		204	204	204	204	204	204
	Kapasitas Parkir Mobil		76	76	76	76	76	76
	Occupancy Rate motor		90%	90%	95%	95%	95%	95%
	Occupancy Rate mobil		80%	80%	83%	83%	85%	87%
	Tarif Parkir Motor		134.028.000	134.028.000	141.474.000	141.474.000	141.474.000	141.474.000
	Tarif Parkir Mobil		66.576.000	66.576.000	69.072.600	69.072.600	70.737.000	72.401.400
	Pendapatan Parkir		200.604.000	200.604.000	210.546.600	210.546.600	212.211.000	213.875.400

[illegible]

		0	1	2	3	4	5	6
NOI		- 314.000.000	7.152.000	3.867.000	15.474.000	31.242.000	35.403.000	35.403.000
			- 306.848.000	- 302.981.000	- 298.526.000	- 267.284.000	- 231.881.000	- 196.478.000
DR	9,74%	1	0,911278767	0,830428991	0,756752307	0,68961231	0,628429055	0,572674055
Cap Rate	6,48%							
PV NOI		- 314.000.000	6.517.466	3.211.269	11.709.985	21.544.868	22.248.274	20.274.380
		7	8	9	10	11	12	
NOI		39.564.000	39.564.000	49.506.600	49.506.600	51.171.000	52.835.400	
		- 156.914.000	- 117.350.000	- 67.843.400	- 18.336.800	32.834.200	3,25%	
DR	9,74%	0,521865706	0,475565138	0,433372412	0,394923078	0,359885015	0,68106232	814.948.454,05
Cap Rate	6,48%							PV Terminal Value
PV NOI		20.647.095	18.815.259	21.454.795	19.551.299	18.415.676	35.984.200	555.030.685

NPV	461.405.250	Positif Layak
IRR	3,45%	Positif Layak
PV NOI 1-12		410.688.600
Investasi		314.000.000
BCR	B > C	
n		10
a		314.000.000
b (kumulatif)		306.682.200
c (kumulatif n+1)		357.853.200
PBP	10,86	

2. Area Komersial

Estimasi Luas	:	9950	m2
Bentuk	:	menyerupai persegi panjang	
Lebar depan	:	170	m
Panjang	:	58,52941176	m
KDB	:	20%	
Luas terbangun	:	1990	m2
Asumsi			
Skenario 1 (Ruko)			
Ruko 2 Lantai			
Jumlah unit		34	
Luas		90,00	
Biaya Membangun Baru		3.500.000,00	per m2
Total		10.710.000.000,00	
per unit		315.000.000,00	
income		18.112.500,00	
Skenario 2 (Kios)			
Kios 1 Lantai			
Jumlah unit		42	
Luas per unit		24	
Biaya membangun baru		2.900.000,00	
		2.923.200.000,00	
Parkir Kios			
Luas		982	
Biaya membangun baru		200.000,00	
		196.400.000,00	
Total Biaya		3.119.600.000,00	
per unit		74.276.190,48	
income		3.713.809,52	

Simulasi Luasan		Simulasi Luasan	
Ruko		Gedung Serbaguna	
Frontage	170,00	Ukuran	300
lebar ruko	5,00	Sisa	140,00
jumlah	34,00	Jumlah Ruko	28,00
panjang ruko	11,71	Biaya Membangun	
Luas Lantai 1 Ruko	58,53		8.820.000.000,00
Luas Total	117,06		900.000.000,00
Round	100,00	Ruko & Gedung	9.720.000.000,00
cek	1.990,00		
		Kombinasi Kios	
		Jumlah Kios	35
		Biaya Membangun	2.436.000.000,00
Simulasi Luasan		Kios & Gedung	
Kios		3.336.000.000,00	
Frontage	170,00		
lebar kios	4,00		
Jumlah	42,50		
panjang kios	6,00		
Luas kios	24,00		
Luas Total	1.020,00		
sisa tanah	970,00		

a. Skenario Dibangun Penuh 34 Ruko

Keterangan	Persentase	Tahun										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pendapatan												
Total Ruang			34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
			15	15	16	16	17	17	18	18	19	20
			44%	44%	47%	47%	50%	50%	53%	53%	56%	59%
Gross Income		- 10.710.000.000,00	375.000.000,00	375.000.000,00	400.000.000,00	400.000.000,00	425.000.000,00	425.000.000,00	450.000.000,00	450.000.000,00	475.000.000,00	500.000.000,00
Biaya												
Operasional	11,00%		41.250.000,00	41.250.000,00	44.000.000,00	44.000.000,00	46.750.000,00	46.750.000,00	49.500.000,00	49.500.000,00	52.250.000,00	55.000.000,00
Cadangan Penggantian	5,00%		18.750.000,00	18.750.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	21.250.000,00	21.250.000,00	22.500.000,00	22.500.000,00	23.750.000,00	25.000.000,00
Pajak dan Asuransi 135	10,00%		37.500.000,00	37.500.000,00	40.000.000,00	40.000.000,00	42.500.000,00	42.500.000,00	45.000.000,00	45.000.000,00	47.500.000,00	50.000.000,00
			97.500.000,00	97.500.000,00	104.000.000,00	104.000.000,00	110.500.000,00	110.500.000,00	117.000.000,00	117.000.000,00	123.500.000,00	130.000.000,00
NOI			277.500.000,00	277.500.000,00	296.000.000,00	296.000.000,00	314.500.000,00	314.500.000,00	333.000.000,00	333.000.000,00	351.500.000,00	370.000.000,00
DC	9,47%	1	0,913492281	0,834468147	0,762280211	0,696337089	0,636098556	0,581071121	0,530803983	0,484885342	0,442939017	0,404621373
Cap rate	6,14%											
PV NOI		- 10.710.000.000,00	253.494.107,97	231.564.910,91	225.634.942,58	206.115.778,37	200.052.995,81	182.746.867,46	176.757.726,50	161.466.818,76	155.693.064,38	149.709.907,91

[illegible]

b. Skenario Dibangun 14 Ruko

Keterangan	Persentase	Tahun										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pendapatan												
Total Ruang			14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
			6	7	7	8	8	9	9	9	10	10
			43%	50%	50%	57%	57%	64%	64%	64%	71%	71%
Gross Income	-	4.410.000.000,00	150.000.000,00	175.000.000,00	175.000.000,00	200.000.000,00	200.000.000,00	225.000.000,00	225.000.000,00	225.000.000,00	250.000.000,00	250.000.000,00
Biaya												
Operasional	10,00%		16.500.000,00	19.250.000,00	19.250.000,00	22.000.000,00	22.000.000,00	24.750.000,00	24.750.000,00	24.750.000,00	27.500.000,00	27.500.000,00
Cadangan Penggantian	5,00%		7.500.000,00	8.750.000,00	8.750.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	11.250.000,00	11.250.000,00	11.250.000,00	12.500.000,00	12.500.000,00
Pajak dan Asuransi 135	10,00%		15.000.000,00	17.500.000,00	17.500.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	22.500.000,00	22.500.000,00	22.500.000,00	25.000.000,00	25.000.000,00
			39.000.000,00	45.500.000,00	45.500.000,00	52.000.000,00	52.000.000,00	58.500.000,00	58.500.000,00	58.500.000,00	65.000.000,00	65.000.000,00
NOI			111.000.000,00	129.500.000,00	129.500.000,00	148.000.000,00	148.000.000,00	166.500.000,00	166.500.000,00	166.500.000,00	185.000.000,00	185.000.000,00
DC	9,47%	1	0,913492281	0,834468147	0,762280211	0,696337089	0,636098556	0,581071121	0,530803983	0,484885342	0,442939017	0,404621373
Cap rate	1,78%											
PV NOI	-	4.410.000.000,00	101.397.643,19	108.063.625,09	98.715.287,38	103.057.889,18	94.142.586,26	96.748.341,60	88.378.863,25	80.733.409,38	81.943.718,10	74.854.953,96

[illegible]

c. Skenario Full Dibangun Kios

Keterangan	Persentase Tahun	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pendapatan												
Total Ruang			42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
			17	18	18	20	20	22	22	24	26	27
			40%	43%	43%	48%	48%	52%	52%	57%	62%	64%
Gross Income	-	3.119.600.000,00	204.000.000,00	216.000.000,00	216.000.000,00	240.000.000,00	240.000.000,00	264.000.000,00	264.000.000,00	288.000.000,00	312.000.000,00	324.000.000,00
Biaya												
Operasional	10,00%		20.400.000,00	21.600.000,00	21.600.000,00	24.000.000,00	24.000.000,00	26.400.000,00	26.400.000,00	28.800.000,00	31.200.000,00	32.400.000,00
Cadangan Penggantian	5,00%		10.200.000,00	10.800.000,00	10.800.000,00	12.000.000,00	12.000.000,00	13.200.000,00	13.200.000,00	14.400.000,00	15.600.000,00	16.200.000,00
Pajak dan Asuransi 135	10,00%		20.400.000,00	21.600.000,00	21.600.000,00	24.000.000,00	24.000.000,00	26.400.000,00	26.400.000,00	28.800.000,00	31.200.000,00	32.400.000,00
			51.000.000,00	54.000.000,00	54.000.000,00	60.000.000,00	60.000.000,00	66.000.000,00	66.000.000,00	72.000.000,00	78.000.000,00	81.000.000,00
NOI			153.000.000,00	162.000.000,00	162.000.000,00	180.000.000,00	180.000.000,00	198.000.000,00	198.000.000,00	216.000.000,00	234.000.000,00	243.000.000,00
DC	9,47%	1	0,913492281	0,834468147	0,762280211	0,696337089	0,636098556	0,581071121	0,530803983	0,484885342	0,442939017	0,404621373
Cap rate	6,91%											
PV NOI	-	3.119.600.000,00	139.764.318,99	135.183.839,88	123.489.394,25	125.340.676,03	114.497.740,05	115.052.081,90	105.099.188,73	104.735.233,79	103.647.729,92	98.322.993,57

[illegible]

d. Skenario Dibangun 20 Kios

Keterangan	Persentase	Tahun										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pendapatan												
Total Ruang			20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
			9	10	10	11	11	12	12	13	13	14
			45%	50%	50%	55%	55%	60%	60%	65%	65%	70%
Gross Income	-	1.485.523.809,52	108.000.000,00	120.000.000,00	120.000.000,00	132.000.000,00	132.000.000,00	144.000.000,00	144.000.000,00	156.000.000,00	156.000.000,00	168.000.000,00
Biaya												
Operasional	10,00%		10.800.000,00	12.000.000,00	12.000.000,00	13.200.000,00	13.200.000,00	14.400.000,00	14.400.000,00	15.600.000,00	15.600.000,00	16.800.000,00
Cadangan Penggantian	5,00%		5.400.000,00	6.000.000,00	6.000.000,00	6.600.000,00	6.600.000,00	7.200.000,00	7.200.000,00	7.800.000,00	7.800.000,00	8.400.000,00
Pajak dan Asuransi 135	10,00%		10.800.000,00	12.000.000,00	12.000.000,00	13.200.000,00	13.200.000,00	14.400.000,00	14.400.000,00	15.600.000,00	15.600.000,00	16.800.000,00
			27.000.000,00	30.000.000,00	30.000.000,00	33.000.000,00	33.000.000,00	36.000.000,00	36.000.000,00	39.000.000,00	39.000.000,00	42.000.000,00
NOI			81.000.000,00	90.000.000,00	90.000.000,00	99.000.000,00	99.000.000,00	108.000.000,00	108.000.000,00	117.000.000,00	117.000.000,00	126.000.000,00
DC	9,47%	1	0,913492281	0,834468147	0,762280211	0,696337089	0,636098556	0,581071121	0,530803983	0,484885342	0,442939017	0,404621373
Cap rate	3,91%											
PV NOI	-	1.485.523.809,52	73.992.874,76	75.102.133,27	68.605.219,03	68.937.371,82	62.973.757,03	62.755.681,04	57.326.830,21	56.731.584,97	51.823.864,96	50.982.292,96
			- 1.411.530.934,76	- 1.336.428.801,50	- 1.267.823.582,47	- 1.198.886.210,65	- 1.135.912.453,62	- 1.073.156.772,59	- 1.015.829.942,37	- 959.098.357,40	- 907.274.492,44	- 856.292.199,48

3. Taman Kreatif

Luas Kotor	34.900,00	m2
Luas Efektif	6.980,00	m2
Gedung pertemuan/ Amphitheater		
1 lantai		
Luas	400,00	m2
Sisa Tanah	6.580,00	m2
Biaya Bangun Baru	3.200.000,00	per m2
Total Biaya Bangun	1.280.000.000,00	
Sisa Tanah	6.580,00	
Biaya Bangun Baru Taman Sederhana	300.000,00	per m2
Total Biaya Sisa Tanah	1.974.000.000,00	
Grand Total	3.254.000.000,00	

4. Taman Kuliner

Luas Kotor	10.985,00	m2
Luas Efektif	2.197,00	m2
Area Umum	40%	
Skenario		
<i>Area kuliner terbuka dengan alas paving blok</i>		
Luas Area Umum		
Luas Terbangun	879	m2
Biaya Membangun Baru		
Paving Block	200.000,00	perm2
Total	175.760.000,00	
Bangunan kuliner		
Luas Bangunan	1.318	m2
Biaya Membangun Baru	2.800.000,00	per m2
Total	3.690.960.000,00	
Total Biaya	3.866.720.000,00	

Keterangan	Value/ Persentase	Tahun										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Asumsi												
Rental Rate	50.000,00											
	-	3.866.720.000,00										
			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vacancy rate			70%	67%	65%	60%	57%	55%	50%	47%	45%	40%
Ocupancy rate			30%	33%	35%	40%	43%	45%	50%	53%	55%	60%
Total Pendapatan			395.460.000,00	435.006.000,00	461.370.000,00	527.280.000,00	566.826.000,00	593.190.000,00	659.100.000,00	698.646.000,00	725.010.000,00	790.920.000,00
Operasional (POMEC)	10%		39.546.000,00	43.500.600,00	46.137.000,00	52.728.000,00	56.682.600,00	59.319.000,00	65.910.000,00	69.864.600,00	72.501.000,00	79.092.000,00
Cadangan Penggantian	3%		11.863.800,00	13.050.180,00	13.841.100,00	15.818.400,00	17.004.780,00	17.795.700,00	19.773.000,00	20.959.380,00	21.750.300,00	23.727.600,00
Pajak	10%		39.546.000,00	43.500.600,00	46.137.000,00	52.728.000,00	56.682.600,00	59.319.000,00	65.910.000,00	69.864.600,00	72.501.000,00	79.092.000,00
			90.955.800,00	100.051.380,00	106.115.100,00	121.274.400,00	130.369.980,00	136.433.700,00	151.593.000,00	160.688.580,00	166.752.300,00	181.911.600,00
NOI			304.504.200,00	334.954.620,00	355.254.900,00	406.005.600,00	436.456.020,00	456.756.300,00	507.507.000,00	537.957.420,00	558.257.700,00	609.008.400,00
Discount Rate	9,27%		0,915164272	0,837525645	0,766473547	0,701449206	0,641941252	0,587481698	0,537642261	0,492030988	0,450289181	0,412088570
Cap Rate	7,00%											
PV NOI		-	3.866.720.000,00	278.671.364,51	280.533.084,07	272.293.483,26	284.792.305,58	280.179.123,72	268.335.966,76	272.857.210,74	264.691.720,86	251.377.402,47
			- 3.588.048.635,49	- 3.307.515.551,42	- 3.035.222.068,16	- 2.750.429.762,58	- 2.470.250.638,86	- 2.201.914.672,10	- 1.929.057.461,37	- 1.664.365.740,51	- 1.412.988.338,03	- 1.162.022.937,09

Keterangan	Value/ Persentase	Tahun											
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
Asumsi													
Rental Rate	50.000,00												
		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
Vacancy rate	37%	35%	30%	27%	25%	20%	17%	15%	12%	10%			
Ocupancy rate	63%	65%	70%	73%	75%	80%	83%	85%	88%	90%			
Total Pendapatan		830.466.000,00	856.830.000,00	922.740.000,00	962.286.000,00	988.650.000,00	1.054.560.000,00	1.094.106.000,00	1.120.470.000,00	1.160.016.000,00	1.186.380.000,00		
Operasional (POMEC)	10%	83.046.600,00	85.683.000,00	92.274.000,00	96.228.600,00	98.865.000,00	105.456.000,00	109.410.600,00	112.047.000,00	116.001.600,00	118.638.000,00		
Cadangan Penggantian	3%	24.913.980,00	25.704.900,00	27.682.200,00	28.868.580,00	29.659.500,00	31.636.800,00	32.823.180,00	33.614.100,00	34.800.480,00	35.591.400,00		
Pajak	10%	83.046.600,00	85.683.000,00	92.274.000,00	96.228.600,00	98.865.000,00	105.456.000,00	109.410.600,00	112.047.000,00	116.001.600,00	118.638.000,00		
		191.007.180,00	197.070.900,00	212.230.200,00	221.325.780,00	227.389.500,00	242.548.800,00	251.644.380,00	257.708.100,00	266.803.680,00	272.867.400,00		
NOI		639.458.820,00	659.759.100,00	710.509.800,00	740.960.220,00	761.260.500,00	812.011.200,00	842.461.620,00	862.761.900,00	893.212.320,00	913.512.600,00	2,27%	
Discount Rate	9,27%	0,377128737	0,345134746	0,315854988	0,289059200	0,264536653	0,242094493	0,221556231	0,202760346	0,185559025	0,169816990	13.055.266.467,45	
Cap Rate	7,00%												
												PV Terminal Value	
PV NOI		241.158.296,87	227.705.789,16	224.418.064,52	214.181.368,69	201.381.304,47	196.583.439,89	186.652.620,92	174.933.901,75	165.743.607,08	155.129.959,95	2.217.006.053,66	
		- 920.864.640,22	- 693.158.851,06	- 468.740.786,55	- 254.559.417,86	- 53.178.113,39	143.405.326,50						
NPV		3.042.871.469,87											
IRR		2,13%											

PV NOI 1-20			4.692.585.416
Investasi			- 3.866.720.000
BCR	B > C		
n			15
a			3.866.720.000
b (kumulatif)			4.010.125.326
c (kumulatif n+ 1)			4.196.777.947
PBP	15,96		