

Rencana Umum Penanaman Modal (RUPM)

Sektor Pariwisata dan Kebudayaan





KATA PENGANTAR

Kabupaten Bantul sebagai salah satu kabupaten di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan kabupaten yang memiliki prospek investasi yang bagus. Buku ini menyajikan Rencana Umum Penanaman Modal (RUPM) Sektor Pariwisata dan Kebudayaan.

Atas terselesaikannya buku ini, disampaikan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu selama penyusunan, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Yogyakarta, Mei 2024

Tim Penyusun



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR.....	viii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	2
1.2 Maksud dan Tujuan.....	4
1.3 Sasaran.....	5
1.4 Isu Strategis.....	5
BAB 2 PROFIL WILAYAH DAN PERKEMBANGAN INVESTASI DI KABUPATEN BANTUL	7
2.1 Profil Wilayah Kajian	8
2.2 Perkembangan Realisasi Investasi per Lokasi (2020-2023) (PMA)	9
2.3 Perkembangan Realisasi Investasi per Lokasi (2020-2023) (PMDN)	11
2.4 PDRB Kabupaten Bantul Berdasarkan Pengeluaran	12
2.5 Perkembangan Investasi Daerah Istimewa Yogyakarta.....	14
2.6 Perkembangan Investasi Kabupaten Bantul	15
2.7 Sektor Usaha dengan Investasi Terbesar di Kabupaten Bantul	15
2.8 ICOR Kabupaten Bantul.....	16
2.9 PDRB Kabupaten Bantul Menurut Lapangan Usaha (2019-2023)	17
2.10 Struktur PDRB Kabupaten Bantul berdasarkan Lapangan Usaha	18
2.11 Kinerja Kepariwisata DIY (2023).....	21
BAB 3 PENDEKATAN DAN METODE	29
3.1 Pendekatan Kajian	30
3.2 Pendekatan Kajian: Sustainable Impact of Investment	32
3.3 Pendekatan Kajian: Daya Saing Lokasi Dalam Menarik Penanaman Modal	33
3.4 Pendekatan Kajian: Daya Saing Pariwisata	36
3.5 Pendekatan Kajian: Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (TPB)	37
3.6 PENDEKATAN KAJIAN: Investasi Hijau (<i>Green Investments</i>).....	39
3.7 Pendekatan Kajian: Kesesuaian Antara Permintaan dan Penawaran (<i>Demand and supply</i>).....	40
3.8 Metode Kajian.....	41
3.8.1 Jenis Data	43
3.8.2 Metode Analisis Data	44
3.8.3 Metode Pengumpulan Data.....	45
3.9 Metode Analisis: Analisis Pasar	48
3.10 Metode Analisis: Analisis <i>Business Plan</i>	49
3.11 Metode Analisis: Analisis Keuangan/ Kelayakan Finansial	51
3.12 Metode Analisis Manfaat Investasi: <i>Supply-chain Analysis</i>	53
3.13 Sumber Data	54
3.14 Alur Pelaksanaan Kajian.....	54



BAB 4 ANALISIS POTENSI LAHAN INVESTASI..... 57

4.1	Tahapan dalam Penentuan Daya Tarik Lokasi Potensi Investasi	58
4.1.1	Tahap 1: Penentuan Kriteria	58
4.1.2	Tahap 2: Penentuan Peringkat.....	59
4.1.3	Tahap 3: Penentuan Skor	59
4.1.4	Tahap 4: Penentuan Nilai Akhir	59
4.2	Kriteria dalam Menilai Daya Tarik Potensi Lokasi Investasi.....	59
4.3	Lahan Tersedia untuk Investasi #1.....	62
4.3.1	Gambaran Lokasi Investasi #1.....	62
4.3.2	Gambaran Pasar Lokasi Investasi #1.....	67
4.3.3	Keunggulan Potensi Investasi #1	68
4.4	Lahan Tersedia untuk Investasi #2.....	69
4.4.1	Gambaran Lokasi Investasi #2.....	69
4.4.2	Gambaran Pasar Lokasi Investasi #2.....	73
4.4.3	Keunggulan Potensi Investasi #2	74
4.5	Lahan Tersedia untuk Investasi #3.....	76
4.5.1	Gambaran Lokasi Investasi #3.....	76
4.5.2	Gambaran Pasar Lokasi Investasi #3.....	81
4.5.3	Keunggulan Potensi Investasi #3	82
4.6	Lahan Tersedia untuk Investasi #4.....	83
4.6.1	Gambaran Lokasi Investasi #4.....	83
4.6.2	Gambaran Pasar Lokasi Investasi #4.....	88
4.6.3	Keunggulan Potensi Investasi #4	89
4.7	Lahan Tersedia untuk Investasi #5.....	91
4.7.1	Gambaran Lokasi Investasi #5.....	91
4.7.2	Gambaran Pasar Lokasi Investasi #5.....	95
4.7.3	Keunggulan Potensi Investasi #5	96
4.8	Lahan Tersedia untuk Investasi #6.....	97
4.8.1	Gambaran Lokasi Investasi #6.....	97
4.8.2	Gambaran Pasar Lokasi Investasi #6.....	101
4.8.3	Keunggulan Potensi Investasi #6	103
4.9	Lahan Tersedia untuk Investasi #7.....	104
4.9.1	Gambaran Lokasi Investasi #7.....	104
4.9.2	Gambaran Pasar Lokasi Investasi #7.....	108
4.9.3	Keunggulan Potensi Investasi #7	109
4.10	Pemilihan Potensi Investasi yang Paling Prospektif.....	111

BAB 5 POTENSI INVESTASI LAYAK JUAL 113

5.1	Pesona Daya Tarik Wisata di Bantul	114
5.2	Kabupaten Bantul Memiliki Desa Wisata yang Sangat Populer Secara Nasional Maupun Internasional	116



5.2.1	Desa Wisata Wukirsari.....	116
5.2.2	Desa Wisata Kasongan.....	117
5.2.3	Desa Wisata Kreet118	
5.2.4	Desa Wisata Kaki Langit Mangunan	119
5.2.5	Desa Wisata Tembi	121
5.2.6	Sentra Industri Kerajinan Kulit Manding	122
5.3	Pengakuan Sumbu Filosofis Sebagai Warisan Budaya Dunia	123
5.4	Kabupaten Bantul Adalah Cikal Bakal Kerajaan Mataram Islam	124
5.5	Kawasan Strategis Kasultanan yang Meliputi Kabupaten Bantul	125
5.6	Perkembangan Infrastruktur Pendukung Kepariwisata di Kabupaten Bantul dan DIY	127
5.7	Perkembangan Regulasi tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan	128
5.8	Bandar Udara Yogyakarta International Airport.....	130
5.9	Potensi Investasi #1	131
5.9.1	Gambaran Lokasi Investasi #1.....	131
5.9.2	Gambaran Pasar Lokasi Investasi #1.....	135
5.9.3	Keunggulan Potensi Investasi #1	136
5.9.4	Rencana Pengembangan Investasi Hotel dan Restoran	138
5.9.5	Analisis Kelayakan Finansial #1	140
5.9.6	Kesimpulan Daya Tarik Investasi #1.....	145
5.10	Potensi Investasi #2	147
5.10.1	Gambaran Lokasi Investasi #2	147
5.10.2	Gambaran Pasar Lokasi Investasi #2.....	152
5.10.3	Keunggulan Potensi Investasi #2	153
5.10.4	Rencana Pengembangan Investasi Restoran.....	154
5.10.5	Analisis Kelayakan Finansial #2.....	157
5.10.6	Kesimpulan Daya Tarik Investasi #2.....	160
5.11	Potensi Investasi #3	162
5.11.1	Gambaran Lokasi Investasi #3	162
5.11.2	Gambaran Pasar #3.....	167
5.11.3	Keunggulan Potensi Investasi #3	168
5.11.4	Rencana Pengembangan Potensi Investasi Daya Tarik Wisata Alam	169
5.11.5	Analisis Kelayakan Finansial #3.....	172
5.11.6	Kesimpulan Daya Tarik Investasi #3.....	176
5.12	Dukungan Kebijakan	177
5.12.1	Kebijakan Pariwisata	178
5.12.2	Kebijakan Tentang Tata Ruang	178
5.12.3	Kebijakan Terkait Kemudahan Perizinan dan Insentif Berusaha	178
5.13	KBLI untuk Bidang Usaha Potensi Investasi yang Ditawarkan	179
DAFTAR PUSTAKA.....		181



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Fokus Pengembangan Penanaman Modal.....	3
Tabel 2.1 Realisasi Investasi Penanaman Modal Asing Menurut Provinsi (Juta US\$) Tahun 2020-2023.....	10
Tabel 2.2 Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Menurut Provinsi (Juta US\$) Tahun 2020-2023	11
Tabel 2.3 PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Pengeluaran Kabupaten Bantul 2019-2023 (Miliar Rp.)	13
Tabel 2.4 Distribusi PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Pengeluaran Kabupaten Bantul 2019-2023 (%)	14
Tabel 2.5 Target dan Capaian Realisasi Investasi D.I.Yogyakarta s/d Triwulan I Tahun 2024	14
Tabel 2.6 Target dan Capaian Realisasi Investasi Kab. Bantul s/d Triwulan I Tahun 2024.....	15
Tabel 2.7 Lima Besar Capaian Sektor Usaha Tertinggi di Kab. Bantul Triwulan I Tahun 2024	16
Tabel 2.8 <i>Incremental Capital Output Ratio</i> (ICOR), Kab. Bantul 2019-2024	17
Tabel 2.9 PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha di Kabupaten Bantul (miliar Rupiah), 2019–2023	18
Tabel 2.10 Distribusi Persentase PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha di Kabupaten Bantul, 2019–2023.....	20
Tabel 2.11 Jumlah Daya tarik wisata dan Pengunjung Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) Tahun 2023.....	21
Tabel 2.12 Jumlah Pengunjung Daya tarik wisata Kab. Bantul Tahun 2022-2023	25
Tabel 2.13 Jumlah Pengunjung Daya Tarik Wisata Kab. Gunungkidul Tahun 2023	26
Tabel 2.14 Jumlah Pengunjung Daya tarik wisata Kab Kulon Progo Tahun 2023.....	27
Tabel 2.15 Jumlah Pengunjung Daya tarik wisata Kab Sleman Tahun 2023	28
Tabel 4.1 Kriteria dalam Menilai Daya Tarik Potensi Lokasi Investasi	60
Tabel 4.2 Wawancara dengan Lurah Kelurahan Sitimulyo	62
Tabel 4.3 Dekripsi Lokasi Potensi Investasi #1	63
Tabel 4.4 Dekripsi Lokasi Potensi Investasi #2	70
Tabel 4.5 Dekripsi Lokasi Potensi Investasi #3	77
Tabel 4.6 Dekripsi Lokasi Potensi Investasi #5	91
Tabel 4.7 Dekripsi Lokasi Potensi Investasi #6	98
Tabel 4.8 Dekripsi Lokasi Potensi Investasi #7	105
Tabel 4.9 Skor Tiap Lokasi Potensi Investasi	111
Tabel 5.1 Dekripsi Lokasi Potensi Investasi #1	132
Tabel 5.2 Besaran Investasi #1.....	140
Tabel 5.3 Estimasi Pasar, Discount Rate, dan Profit Margin #1.....	142
Tabel 5.4 Aliran kas #1	143
Tabel 5.5 Kelayakan Finansial #1	144
Tabel 5.6 Dekripsi Lokasi Potensi Investasi #2	148
Tabel 5.7 Besaran investasi #2.....	157
Tabel 5.8 Estimasi Pasar, Discount Rate,dan Profit Margin #2.....	158
Tabel 5.9 Aliran Kas #2.....	159
Tabel 5.10 Kelayakan Finansial #2	160



Tabel 5.11 Deksripsi Lokasi Potensi Investasi #3	163
Tabel 5.12 Besaran Investasi #3.....	172
Tabel 5.13 Estimasi Pasar, Discount Rate,dan Profit Margin #3.....	173
Tabel 5.14 Aliran Kas #3.....	174
Tabel 5.15 Kelayakan Finansial #3	175



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Latar belakang.....	3
Gambar 2.1 Peta Administratif Kabupaten Bantul	8
Gambar 2.2 PDRB Kabupaten Bantul Menurut Lapangan Usaha (2019-2023)	17
Gambar 2.3 Jumlah Daya tarik wisata Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) Tahun 2023	22
Gambar 2.4 Jumlah Wisatawan Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) Tahun 2023	23
Gambar 2.5 Jumlah Wisman Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) Tahun 2023	24
Gambar 2.6 Jumlah Wisnus Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) Tahun 2023	24
Gambar 3.1 Penyusunan Dokumen IPRO Sektor Pariwisata di Kabupaten Bantul	31
Gambar 3.2 <i>Sustainable Impact of Investment</i>	32
Gambar 3.3 <i>Indeks Business Ready (B-Ready)</i>	34
Gambar 3.4 Travel & Tourism Development Index Framework.....	36
Gambar 3.5 Tujuan Pembangunan Berkelanjutan	38
Gambar 3.6 <i>Green Investments</i>	39
Gambar 3.7 Diagram Kesesuaian Permintaan dan Penawaran	41
Gambar 3.8 Metode Kajian	42
Gambar 3.9 Analisis Pasar.....	48
Gambar 3.10 Analisis Business Plan.....	50
Gambar 3.11 Analisis Keuangan	51
Gambar 3.12 <i>Supply-chain Analysis</i>	53
Gambar 3.13 Alur Pelaksanaan Kajian	55
Gambar 4.1 Tahapan penentuan Daya tarik lokasi	58
Gambar 4.2 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #1	64
Gambar 4.3 Peta Lokasi #1 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul	65
Gambar 4.4 Jarak Lokasi Potensi Investasi #1 dari Pusat Kota Yogyakarta	65
Gambar 4.5 Akses Lokasi #1 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo	66
Gambar 4.6 Perkembangan Kawasan Lokasi #1	66
Gambar 4.7 DTW disekitar Lokasi #1	67
Gambar 4.8 Keunggulan Potensi Investasi #1	68
Gambar 4.9 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #2	70
Gambar 4.10 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #2	71
Gambar 4.11 Peta Lokasi #2 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul	71
Gambar 4.12 Jarak Lokasi Potensi #2 Investasi dari Pusat Kota Yogyakarta	72
Gambar 4.13 Akses Lokasi #2 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo	72
Gambar 4.14 Perkembangan Kawasan Lokasi #2	73
Gambar 4.15 DTW disekitar Lokasi #2	74
Gambar 4.16 Keunggulan Potensi Investasi #2	75
Gambar 4.17 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #3	78
Gambar 4.18 Peta Lokasi #3 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul	79
Gambar 4.19 Jarak Lokasi Potensi Investasi #3 dari Pusat Kota Yogyakarta	79
Gambar 4.20 Akses Lokasi #3 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo	80
Gambar 4.21 Perkembangan Kawasan Lokasi #3	80
Gambar 4.22 DTW disekitar Lokasi #3	81
Gambar 4.23 Keunggulan Potensi Investasi #3	82



Gambar 4.24 Wawancara dengan Lurah Kelurahan Pleret	84
Gambar 4.25 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #4	85
Gambar 4.26 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #4	86
Gambar 4.27 Peta Lokasi #4 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul	87
Gambar 4.28 Jarak Lokasi Potensi Investasi #4 dari Pusat Kota Yogyakarta	87
Gambar 4.29 Akses Lokasi #4 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo	87
Gambar 4.30 Perkembangan Kawasan lokasi #4	88
Gambar 4.31 DTW disekitar Lokasi #4	89
Gambar 4.32 Keunggulan Potensi Investasi #4	90
Gambar 4.33 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #5	92
Gambar 4.34 Peta Lokasi #5 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul	93
Gambar 4.35 Jarak Lokasi Potensi Investasi #5 dari Pusat Kota Yogyakarta	93
Gambar 4.36 Akses Lokasi #5 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo	94
Gambar 4.37 Perkembangan Kawasan Lokasi #5	94
Gambar 4.38 DTW disekitar Lokasi #5	95
Gambar 4.39 Keunggulan Potensi Investasi #5	96
Gambar 4.40 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #6	98
Gambar 4.41 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #6	99
Gambar 4.42 Peta Lokasi #6 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul	99
Gambar 4.43 Jarak Lokasi Potensi Investasi #6 dari Pusat Kota Yogyakarta	100
Gambar 4.44 Akses Lokasi #6 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo	100
Gambar 4.45 Perkembangan Kawasan Lokasi #6	101
Gambar 4.46 DTW disekitar Lokasi #6	102
Gambar 4.47 Keunggulan Potensi Investasi #6	103
Gambar 4.48 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #7	105
Gambar 4.49 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #7	106
Gambar 4.50 Peta Lokasi #7 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul	106
Gambar 4.51 Jarak Lokasi Potensi Investasi #7 dari Pusat Kota Yogyakarta	107
Gambar 4.52 Akses Lokasi #7 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo	107
Gambar 4.53 Perkembangan Kawasan Lokasi #7	108
Gambar 4.54 DTW disekitar Lokasi #7	109
Gambar 4.55 Keunggulan Potensi Investasi #7	110
Gambar 4.56 Tiga Lokasi Paling Potensial	112
Gambar 5.1 Pesona Daya Tarik Wisata di Bantul	114
Gambar 5.2 Menparekraf Sandiaga Uno saat menyambangi Desa Wisata Wukirsari	116
Gambar 5.3 Kerajinan Gerabah Kasongan	117
Gambar 5.4 Topeng kayu andalan Kreet	119
Gambar 5.5 Desa Wisata Kaki Langit Mangunan	120
Gambar 5.6 Desa Wisata Tembi	121
Gambar 5.7 Sentra Industri Kerajinan Kulit Manding	122
Gambar 5.8 Sumbu Filosofi Yogyakarta	123
Gambar 5.9 Gapura Supit Urang Kompleks Makam Imogiri	124
Gambar 5.10 Kawasan Strategis Kasultanan yang Meliputi Kabupaten Bantul	125
Gambar 5.11 JLS di DIY	127
Gambar 5.12 <i>Yogyakarta International Airport</i>	131
Gambar 5.13 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #1	132
Gambar 5.14 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #1	133



Gambar 5.15 Peta Lokasi #1 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul	133
Gambar 5.16 Jarak Lokasi Potensi #1 Investasi dari Pusat Kota Yogyakarta	134
Gambar 5.17 Akses Lokasi #1 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo	134
Gambar 5.18 Perkembangan Kawasan Lokasi #1	135
Gambar 5.19 DTW disekitar Lokasi #1	136
Gambar 5.20 Keunggulan Potensi Investasi #1	137
Gambar 5.21 Denah Siteplan #1	138
Gambar 5.22 <i>Bird Eye View</i> #1	139
Gambar 5.23 Contoh Konsep Pengembangan Lokasi #1	140
Gambar 5.24 Kesimpulan Daya Tarik Investasi #1	145
Gambar 5.25 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #2	149
Gambar 5.26 Peta Lokasi #2 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul	150
Gambar 5.27 Jarak Lokasi Potensi Investasi #2 dari Pusat Kota Yogyakarta	150
Gambar 5.28 Akses Lokasi #2 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo	151
Gambar 5.29 Perkembangan Kawasan Lokasi Investasi #2	151
Gambar 5.30 DTW disekitar Lokasi #2	152
Gambar 5.31 Keunggulan Potensi Investasi #2	153
Gambar 5.32 Denah Siteplan #2	155
Gambar 5.33 <i>Bird Eye View</i> #2	156
Gambar 5.34 Contoh Konsep Pengembangan Lokasi #2	157
Gambar 5.35 Kesimpulan Daya Tarik Investasi #2	161
Gambar 5.36 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #3	163
Gambar 5.37 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #3	164
Gambar 5.38 Peta Lokasi #3 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul	165
Gambar 5.39 Jarak Lokasi Potensi Investasi #3 dari Pusat Kota Yogyakarta	165
Gambar 5.40 Akses Lokasi #3 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo	166
Gambar 5.41 Perkembangan Kawasan Lokasi #3	166
Gambar 5.42 DTW disekitar Lokasi #3	167
Gambar 5.43 Keunggulan Potensi Investasi #3	168
Gambar 5.44 Denah Siteplan #3	169
Gambar 5.45 <i>Bird eye view</i> #3	171
Gambar 5.46 Contoh Konsep Pengembangan Lokasi #3	172
Gambar 5.47 Kesimpulan Daya Tarik Investasi #3	176
Gambar 5.48 KBLI 2020	180

BAB 1

PENDAHULUAN





BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penanaman modal memegang peran krusial dalam menggerakkan roda perekonomian suatu daerah. Di Kabupaten Bantul, penanaman modal memiliki nilai penting dalam aspek-aspek berikut: Pertama, penanaman modal menjadi motor penggerak pertumbuhan ekonomi. Aliran modal dari investor membuka peluang terciptanya lapangan kerja baru, mendorong ekspansi usaha, dan meningkatkan daya saing daerah. Hal ini berimbas pada peningkatan produktivitas dan terciptanya nilai tambah ekonomi, yang pada akhirnya berkontribusi pada pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Bantul.

Kedua, penanaman modal mampu menyerap tenaga kerja lokal. Dengan berdirinya perusahaan-perusahaan baru, kebutuhan akan tenaga kerja pun meningkat. Hal ini membuka kesempatan bagi masyarakat Bantul untuk mendapatkan pekerjaan dan meningkatkan taraf hidup mereka. Penyerapan tenaga kerja ini tidak hanya memberikan manfaat ekonomi bagi individu, tetapi juga berkontribusi pada pengurangan angka pengangguran dan kemiskinan di Kabupaten Bantul.

Ketiga, penanaman modal berpotensi meningkatkan pendapatan masyarakat. Melalui berbagai program pemberdayaan masyarakat yang diinisiasi oleh perusahaan dan pemerintah daerah, masyarakat Bantul dapat memperoleh akses terhadap pelatihan, pendampingan, dan modal usaha. Hal ini membuka peluang bagi mereka untuk mengembangkan usaha mandiri dan meningkatkan pendapatan mereka. Peningkatan pendapatan masyarakat ini pada akhirnya akan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Pemerintah Kabupaten Bantul menyadari pentingnya penanaman modal dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, berbagai



upaya telah dilakukan untuk menciptakan iklim investasi yang kondusif dan menarik bagi para investor.



Gambar 1.1 Latar belakang

Salah satu langkah strategis yang dilakukan adalah dengan menyusun Rencana Umum Penanaman Modal (RUPM). RUPM ini menjadi acuan bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan dan program terkait penanaman modal. Di dalam RUPM tersebut, dijabarkan berbagai sektor prioritas yang terbuka untuk investasi, serta kemudahan dan insentif yang ditawarkan kepada para investor.

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bantul juga berperan aktif dalam memfasilitasi dan mendorong peningkatan penanaman modal. DPMPTSP menyediakan berbagai layanan, seperti perizinan usaha, pendampingan investor, dan penyediaan informasi terkait peluang investasi di Kabupaten Bantul. Upaya-upaya ini diharapkan dapat menarik lebih banyak investor untuk menanamkan modal di Kabupaten Bantul, dan pada akhirnya berkontribusi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Tabel 1.1 Fokus Pengembangan Penanaman Modal

Sektor		Deskripsi
1	Pangan	1. Perbenihan (<i>seed centre</i>) 2. Pengolahan hasil pertanian, peternakan, perkebunan, kehutanan, dan perikanan. 3. Pengembangan kawasan minapolitan dan industri budidaya perikanan.
2	Infrastruktur	1. Peningkatan infrastruktur Kawasan Perkotaan Yogyakarta.



Sektor		Deskripsi
		<ol style="list-style-type: none">2. Pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus atau Kawasan Prioritas Penanaman Modal3. Pengembangan infrastruktur pendukung dan fasilitas pariwisata di kawasan pengembangan pariwisata4. Pengembangan infrastruktur dan pendukung transportasi, terutama untuk meneruskan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS), membangun jalur kereta menuju Bandara YIA, dan infrastruktur transportasi lainnya.
3	Energi	<ol style="list-style-type: none">1. Optimalisasi potensi dan sumber energi baru dan terbarukan2. Pasokan energi untuk mendukung investasi di DIY.
4.	Kebudayaan dan Pariwisata	<ol style="list-style-type: none">1. Optimalisasi Daya Tarik Wisata yang telah ada dengan memberikan nilai tambah teknologi dalam apresiasi Daya Tarik Wisata.2. Pengembangan Daya Tarik Wisata baru yang berbasis kebudayaan dan pendidikan.
5.	Pendidikan	<ol style="list-style-type: none">1. Pengembangan pendidikan dan industri pendukung untuk industri pendidikan di BantulPengembangan pendidikan vokasi, pelatihan, dan sertifikasi
6.	Ekonomi Kreatif	<ol style="list-style-type: none">1. Industri kreatif kerajinan2. Industri kreatif kuliner3. Industri berbasis teknologi informasi.
7.	Jasa-jasa	<ol style="list-style-type: none">1. sektor usaha pergudangan, distribusi, dan logistik2. sektor jasa industri lainnya

Dari Tujuh Sektor Fokus Pengembangan Penanaman Modal, Sektor Kebudayaan dan Pariwisata merupakan sektor yang difokuskan pada laporan ini. Pengembangan dalam sektor ini diantaranya adalah yang pertama optimalisasi Daya Tarik Wisata yang telah ada dengan memberikan nilai tambah teknologi dalam apresiasi Daya Tarik Wisata. Yang kedua ialah pengembangan Daya Tarik Wisata baru yang berbasis kebudayaan dan pendidikan.

1.2 Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan laporan ini adalah sebagai berikut:

- a. Mengidentifikasi dan menganalisis perkembangan dan dinamika pembangunan kebudayaan dan pariwisata di Kabupaten Bantul;
- b. Mengidentifikasi potensi utama dalam sektor kebudayaan dan pariwisata di Kabupaten Bantul;



- c. Memberikan gambaran mengenai berbagai potensi investasi terpilih tersebut dalam kaitannya dengan sektor lain;
- d. Menyusun materi promosi penanaman modal di sektor kebudayaan dan pariwisata

1.3 Sasaran

Sasaran penulisan laporan ini adalah tersusunnya bahan promosi pananaman modal dalam bentuk prospektus penanaman modal sektor kebudayaan dan pariwisata Kabupaten Bantul.

1.4 Isu Strategis

Isu strategis dalam penulisan laporan ini adalah sebagai berikut:

- a. Sektor pariwisata merupakan salah satu sektor yang menjadi keunggulan Kabupaten Bantul.
- b. Target kontribusi lapangan usaha akomodasi & makan-minum pada PDRB Bantul menuju Indonesia Emas 2045.
- c. Sektor pariwisata di Kabupaten Bantul mengalami perkembangan yang sangat dinamis, terutama karena beberapa faktor di bawah ini:
 - 1) Penetapan Satuan Ruang Strategis (SRS) yang juga mencakup kawasan di Kabupaten Bantul. Satuan Ruang Strategis Kasultanan pada Tanah Keprabon meliputi beberapa ikon penting di wilayah Kabupaten Bantul, yaitu: Makam Raja-Raja Mataram di Imogiri, Sumbu Filosofi dari Tugu Pal Putih sampai dengan Panggung Krapyak, Masjid Pathok Nagoro, dan Pantai Samas – Parangtritis.
 - 2) Penetapan Sumbu Filosofis sebagai warisan budaya UNESCO. Penetapan ini berimplikasi strategis pada kawasan di wilayah Kabupaten Bantul (yaitu Panggung Krapyak).



- 3) Penggabungan pariwisata dan ekonomi kreatif (parekraf) dalam upaya pengembangan yang sinergis.
- 4) Pengembangan infrastruktur darat yang berdampak pada aksesibilitas dan konektivitas antar DTW di Kabupaten Bantul.
- 5) Penetapan Bandara *Yogyakarta International Airport* sebagai bandara internasional yang memberikan peluang bagi kedatangan wisatawan mancanegara.
- 6) Pengembangan Destinasi Pariwisata Super Prioritas (DPSP) Borobudur-Yogyakarta-Prambanan yang juga berdampak pada wilayah Kabupaten Bantul.

BAB 2

PROFIL WILAYAH DAN PERKEMBANGAN INVESTASI DI KABUPATEN BANTUL



BAB 2

PROFIL WILAYAH DAN PERKEMBANGAN INVESTASI DI KABUPATEN BANTUL

2.1 Profil Wilayah Kajian

Kabupaten Bantul merupakan bagian integral dari Daerah Istimewa Yogyakarta yang terletak di selatan Pulau Jawa. Secara geografis, Bantul berada di antara 07° 44' 04" hingga 08° 00' 27" Lintang Selatan dan 110° 12' 34" hingga 110° 31' 08" Bujur Timur, menjadikannya salah satu daerah dengan posisi strategis di Yogyakarta. Batas wilayah Kabupaten Bantul ditentukan oleh beberapa daerah yang beragam.



Gambar 2.1 Peta Administratif Kabupaten Bantul

Kabupaten Bantul di sebelah utara berbatasan dengan Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman, yang merupakan pusat kegiatan ekonomi dan pendidikan di Yogyakarta; di sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, yang terkenal dengan potensi alam dan pariwisatanya; di sebelah timur berbatasan dengan



Kabupaten Gunung Kidul, yang memiliki banyak destinasi wisata alam eksotis; dan di sebelah selatan berbatasan langsung dengan Samudera Indonesia, memberikan Bantul akses langsung ke pantai dan potensi kelautan yang melimpah.

Kabupaten Bantul terbagi menjadi 17 Kapanewon, 75 Kalurahan, dan 933 Padukuhan. Luas wilayah Kabupaten Bantul 506,85 Km² (15,90 % dari Luas wilayah Propinsi DIY) dengan topografi sebagai dataran rendah (40%) dan lebih dari separonya (60%) daerah perbukitan yang kurang subur, secara garis besar terdiri dari :

- a. Bagian Barat, adalah daerah landai yang kurang serta perbukitan yang membujur dari Utara ke Selatan seluas 89,86 km² (17,73 % dari seluruh wilayah).
- b. Bagian Tengah, adalah daerah datar dan landai merupakan daerah pertanian yang subur seluas 210.94 km² (41,62 %).
- c. Bagian Timur, adalah daerah yang landai, miring dan terjal yang keadaannya masih lebih baik dari daerah bagian Barat, seluas 206,05 km² (40,65%).
- d. Bagian Selatan, adalah sebenarnya merupakan bagian dari daerah bagian Tengah dengan keadaan alamnya yang berpasir dan sedikit berlagun, terbentang di Pantai Selatan dari Kecamatan Srandakan, Sanden dan Kretek.

2.2 Perkembangan Realisasi Investasi per Lokasi (2020-2023) (PMA)

Jumlah investasi proyek Penanaman Modal Asing (PMA) di Indonesia per wilayah per tahun, dari tahun 2020 hingga 2023 ditampilkan pada tabel 2.1. Tabel ini dibagi menjadi 7 wilayah utama: Sumatera, Jawa, Bali dan Nusa Tenggara, Kalimantan, dan Sulawesi, Maluku dan Papua. Total investasi menunjukkan pada tahun 2021 mengalami penurunan cukup drastis dari tahun sebelumnya terjadi diseluruh wilayah di Indonesia. Mulai pada tahun 2022 mengalami peningkatan hingga tahun 2023.



Tabel 2.1 Realisasi Investasi Penanaman Modal Asing Menurut Provinsi (Juta US\$)
Tahun 2020-2023

		2020		2021		2022		2023	
PMA		Proyek	Investasi (US\$ Ribu)	Proyek	Investasi (US\$ Ribu)	Proyek	Investasi (US\$ Ribu)	Proyek	Investasi (US\$ Ribu)
Sumatera	Aceh	142	51,1	89	203,3	89	127,6	210	248,6
	Sumatera Utara	1.465	974,8	690	580,4	765	1.316,1	1.253	1.181,3
	Sumatera Barat	341	125,6	174	67	197	95,6	308	120,7
	Riau	823	1.078	331	1.921,4	318	2.748,7	600	2.042,3
	Jambi	291	27	131	50,9	159	39,2	251	45,1
	Sumatera Selatan	662	1.543,9	312	1.259,7	288	1.226,3	456	1.478,6
	Bengkulu	102	192,3	121	23,7	57	52,2	101	76,1
	Lampung	384	498,4	154	173,8	215	247,8	372	220,6
	Kep. Bangka Belitung	312	48,4	144	44,7	125	129,7	207	72,5
	Kep. Riau	2.143	1.649,4	992	1.043,7	1.042	934	1.753	764,1
	Total Region Sumatra	6.665	6.188,9	3.138	5.368,6	3.255	6.917,2	5.511	6.249,9
Jawa	DKI Jakarta	16.787	3.613,3	7.620	3.330,6	8.942	3.744,1	20.028	4.830
	Jawa Barat	11.031	4.793,7	5.244	5.217,7	6.208	6.534,5	10.512	8.283,7
	Jawa Tengah	2.795	1.363,6	1.293	1.465,9	1.451	2.362	3.021	1.563,7
	D I Yogyakarta	569	9,7	249	21,8	289	113,9	531	46
	Jawa Timur	4.059	1.575,5	1.815	1.849,2	2.105	3.134	3.913	4.741
	Banten	4.288	2.143,6	1.939	2.190	2.240	3.410,7	4.775	4.451,6
	Total Region Jawa	39.529	13.499,4	18.160	14.075,2	21.235	19.299,2	42.780	23.916
Bali dan Nusa Tenggara	Bali	3.967	293,3	2.798	452	4.696	449,5	16.282	808,5
	Nusa Tenggara Barat	1.776	302,1	824	244,2	808	704,6	1.571	468,4
	Nusa Tenggara Timur	520	81,3	262	79	281	73,3	466	124,3
	Total Region Bali & Nusa Tenggara	6.263	676,7	3.884	775,2	5.785	1.227,4	18.319	1.401,2
Kalimantan	Kalimantan Barat	805	759,3	337	463,4	340	745,5	498	490,5
	Kalimantan Tengah	404	177,6	199	162,5	238	548,3	403	697,6
	Kalimantan Selatan	309	240,8	147	117,2	174	208,1	357	327,9
	Kalimantan Timur	722	378	428	745,2	486	1.266,2	822	1.332,7
	Kalimantan Utara	88	68,4	54	133,5	68	430,5	135	1.272,1
	Total Region Kalimantan	2.328	1.624,1	1.165	1.621,8	1.306	3.198,6	2.215	4.120,8
Sulawesi	Sulawesi Utara	291	155,7	118	169,1	151	105,1	277	203,7
	Sulawesi Tengah	388	1.779	169	2.718,1	216	7.486	397	7.244,1
	Sulawesi Selatan	467	236,1	247	310	275	469	515	336,7
	Sulawesi Tenggara	145	1.268,6	75	1.616,5	102	877,9	207	448,3
	Gorontalo	51	67,6	33	78	30	102,9	57	33,8
	Sulawesi Barat	51	6,5	27	5,9	19	28,3	45	24,3
	Total Region Sulawesi	1.393	3.513,5	669	4.897,6	793	9.069,2	1.498	8.290,9
Maluku	Maluku	61	176,7	30	13,3	41	73,4	63	106,3
	Maluku Utara	182	2.409	78	2.819,9	116	4.487,5	224	4.998,2
	Total Region Maluku	243	2.585,7	108	2.833,2	157	4.560,9	287	5.104,5
Papua	Papua Barat	121	10,6	52	32,5	64	71,8	47	28,8
	Papua Barat Daya	-	-	-	-	-	-	65	93
	Papua	184	567,7	95	1.489,1	86	1.260,5	73	8,3
	Papua Selatan	-	-	-	-	-	-	66	86,3
	Papua Tengah	-	-	-	-	-	-	37	968
	Papua Pegunungan	-	-	-	-	-	-	-	-
	Total Region Papua	305	578,3	147	1.521,6	150	1.332,3	288	1.184,4
Total		56.726	28.666,3	27.271	31.093,1	32.681	45.605	70.898	50.267,5

Sumber: <https://nswi.bkpm.go.id/>



Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) menduduki peringkat ke-12 dalam hal penanaman modal asing pada tahun 2023. Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) mendapat proyek sebanyak 531 dengan investasi sebesar 46 juta US Dollar. Secara keseluruhan penanaman modal asing di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) mengalami pertumbuhan sebesar 89% di tahun 2023 dibandingkan dengan tahun 2022. Jumlah penanaman modal asing hampir menyamai angka pada tahun 2020. Sejumlah 569 proyek pada tahun 2020 dan 531 proyek pada tahun 2023.

2.3 Perkembangan Realisasi Investasi per Lokasi (2020-2023) (PMDN)

Jumlah investasi proyek Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) di Indonesia disajikan per wilayah per tahun, dari tahun 2020 hingga 2023. Laporan ini di tampilkan pada tabel 2.2, yang dibagi menjadi 5 wilayah utama. Wilayah tersebut, antara lain Sumatera, Jawa, Bali dan Nusa Tenggara, Kalimantan, dan Sulawesi, Maluku dan Papua. Tabel 2.2 menunjukkan total investasi pada tahun 2021 mengalami penurunan cukup drastis dari tahun sebelumnya. Hal ini juga terjadi diseluruh wilayah di Indonesia. Namun, mulai pada tahun 2022 mengalami peningkatan hingga tahun 2023.

Tabel 2.2 Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Menurut Provinsi (Juta US\$)
Tahun 2020-2023

PMDN		2020		2021		2022		2023	
		Proyek	Investasi (US\$ Ribu)	Proyek	Investasi (US\$ Ribu)	Proyek	Investasi (US\$ Ribu)	Proyek	Investasi (US\$ Ribu)
Sumatera	Aceh	1.830	8.241,1	2.677	7.904,7	2.710	4.424,2	7.171	8.883,3
	Sumatera Utara	4.220	18.189,5	4.186	18.484,5	5.356	22.789,2	8.253	21.574
	Sumatera Barat	1.037	3.106,2	1.830	4.183,7	1.820	2.559,8	2.334	4.488,2
	Riau	3.382	34.117,8	2.618	24.997,8	2.835	43.062	5.548	48.243,3
	Jambi	1.473	3.511,7	1.582	6.204,2	1.854	8.882,7	2.870	8.939
	Sumatera Selatan	2.103	15.824,5	1.766	16.266,9	2.243	23.526	5.667	25.602,4
	Bengkulu	476	5.399,2	558	4.923,5	636	6.957,3	1.503	7.218,7
	Lampung	1.271	7.120,5	1.137	10.513,2	1.320	5.809,2	2.825	7.625,8
	Kep. Bangka Belitung	972	1.863,8	1.431	3.677,4	938	6.309	1.770	7.961,4
	Kep. Riau	2.224	14.249	2.659	9.768,7	2.180	4.817,4	5.353	8.856,6
	Total Region Sumatra	18.988	111.623,3	20.444	106.924,6	21.892	129.136,8	43.294	149.392,7
Jawa	DKI Jakarta	17.667	42.954,7	27.119	54.708,2	24.950	89.223,6	68.704	95.202,1
	Jawa Barat	8.989	51.400,5	8.603	59.948,5	14.853	80.808,3	35.758	88.012,9
	Jawa Tengah	8.628	30.606,1	8.431	31.311,2	10.276	24.992,3	17.460	32.987,2
	D I Yogyakarta	2.147	2.683,4	1.827	2.761,3	1.897	2.275	3.906	5.015,5
	Jawa Timur	15.562	55.660,6	14.261	52.552,2	15.813	65.355,9	28.484	74.937,4
	Banten	5.833	31.145,7	4.403	25.989,5	7.161	31.283,9	16.488	37.971,7
	Total Region Jawa	58.826	214.451	64.644	227.270,9	74.950	293.939	170.800	334.126,8



PMDN		2020		2021		2022		2023	
		Proyek	Investasi (US\$ Ribu)	Proyek	Investasi (US\$ Ribu)	Proyek	Investasi (US\$ Ribu)	Proyek	Investasi (US\$ Ribu)
Bali dan Nusa Tenggara	Bali	2.513	5.432,7	2.330	6.355,2	2.672	6.002,1	5.787	6.950,8
	Nusa Tenggara Barat	1.200	6.582,4	1.509	9.090,5	1.558	11.031,5	2.543	30.766,2
	Nusa Tenggara Timur	761	3.028,5	751	3.742,6	1.202	3.459,3	2.350	3.407,2
	Total Region Bali dan Nusa Tenggara	4.474	15.043,6	4.590	19.188,3	5.432	20.492,9	10.680	41.124,2
Kalimantan	Kalimantan Barat	2.074	9.256,5	2.173	10.773,4	2.681	9.382,9	3.956	14.892
	Kalimantan Tengah	976	3.710	863	6.359,8	1.148	6.556,8	2.404	8.779,5
	Kalimantan Selatan	1.620	4.286,3	1.588	11.003,9	1.733	12.310,4	3.453	14.909,4
	Kalimantan Timur	3.823	25.934	4.317	30.297,4	4.219	39.595,6	7.571	52.171,7
	Kalimantan Utara	325	2.235,2	405	3.792,5	441	7.526,4	839	8.199,1
	Total Region Kalimantan	8.818	45.422	9.346	62.227	10.222	75.372,1	18.223	98.951,7
Sulawesi	Sulawesi Utara	813	3.005,6	792	3.480	1.290	5.042,1	2.744	7.698,2
	Sulawesi Tengah	812	5.261,3	847	3.012,3	1.576	3.758,6	2.145	4.772,5
	Sulawesi Selatan	1.919	9.142	1.994	12.075,4	3.328	7.528	8.070	11.468,3
	Sulawesi Tenggara	552	2.865,7	954	4.334,2	988	7.596	2.166	7.734,6
	Gorontalo	291	683,6	364	1.004,3	580	1.113,5	996	3.960,1
	Sulawesi Barat	113	252,9	191	395,3	249	1.313,3	880	2.011,1
	Total Region Sulawesi	4.500	21.211,1	5.142	24.301,5	8.011	26.351,5	17.001	37.644,8
Maluku	Maluku	262	474,8	713	2.939,7	1.014	611	1.421	1.904,5
	Maluku Utara	121	662,1	347	2.665,3	1.709	3.414,9	1.495	6.901
	Total Region Maluku	383	1.136,9	1.060	5.605	2.723	4.025,9	2.916	8.805,5
Papua	Papua Barat	311	1.925,4	303	635,6	598	2.139,1	730	1.261,9
	Papua Barat Daya	-	-	-	-	-	-	1.121	1.708,7
	Papua	323	2.722,2	473	910,8	754	1.311,8	971	1.174,1
	Papua Selatan	-	-	-	-	-	-	346	152,5
	Papua Tengah	-	-	-	-	-	-	507	458,8
	Papua Pegunungan	-	-	-	-	-	-	133	121,8
	Total Region Papua	634	4.647,6	776	1.546,4	1.352	3.450,9	3.808	4.877,8
Total		96.623	413.535,5	106.002	447.063,6	124.582	552.769	266.722	674.923,4

Sumber: <https://nswi.bkpm.go.id/>

2.4 PDRB Kabupaten Bantul Berdasarkan Pengeluaran

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Bantul atas dasar harga berlaku menurut pengeluaran selama periode 2019 hingga 2023, ditunjukkan pada tabel 2.7. Tabel ini disusun oleh Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Bantul dan disajikan dalam satuan miliar Rupiah. Data dalam tabel ini mencakup berbagai komponen pengeluaran yang secara keseluruhan membentuk PDRB Kabupaten Bantul, memberikan gambaran yang komprehensif tentang kondisi ekonomi wilayah ini selama lima tahun terakhir.



Tabel 2.3 PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Pengeluaran
Kabupaten Bantul 2019-2023 (Miliar Rp.)

No	Komponen Pengeluaran	2019	2020	2021	2022*	2023**
1	Konsumsi Rumah	19.870,43	19.961,55	20.668,27	21.934,07	24.015,57
2	Konsumsi LNPRT	936,82	881,40	899,04	945,05	1.065,12
3	Konsumsi Pemerintah	3.548,80	3.617,82	3.651,85	3.828,54	4.049,66
4	Pembentukan Modal Tetap	7.227,69	6.464,73	7.155,62	7.875,34	8.744,82
5	Perubahan Inventori	197,40	214,60	221,99	221,98	214,72
6	Ekspor	15.299,05	14.872,94	16.310,07	17.883,30	18.234,47
7	Impor	20.769,21	19.876,02	20.780,67	21.505,69	22.312,77

*Angka sementara

**Angka sangat sementara

Sumber: PDRB Kabupaten Bantul Menurut Pengeluaran 2019-2023

Informasi yang terkandung dalam tabel 2.3 sangat penting untuk memahami bagaimana sektor-sektor ekonomi berbeda berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi daerah, serta bagaimana pola pengeluaran masyarakat dan pemerintah mempengaruhi PDRB. Secara umum, PDRB Kabupaten Bantul mengalami pertumbuhan positif selama periode tersebut. Pada tahun 2019, PDRB Kabupaten Bantul mencapai Rp.26.310,97 miliar. Meskipun ada sedikit penurunan pada tahun 2020 menjadi Rp.26.137,02 miliar, kemungkinan besar disebabkan oleh dampak pandemi COVID-19, angka ini kembali naik menjadi Rp.28.126,17 miliar di tahun 2021, dan Rp.31.182,59 miliar di tahun 2022. Pada tahun 2023, PDRB Kabupaten Bantul mencapai Rp.34.011,59 miliar, menunjukkan tren pertumbuhan yang konsisten dan signifikan. Pertumbuhan ini mencerminkan pemulihan ekonomi yang kuat dan berkelanjutan, didukung oleh berbagai sektor ekonomi yang ada di Kabupaten Bantul.

Konsumsi Rumah Tangga merupakan penyumbang terbesar pada PDRB Kabupaten Bantul. Pada tahun 2023 distribusi PDRB pada komponen pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga sebesar 70,61%. Distribusi terbanyak kedua yaitu Impor dengan jumlah 65,60%, Kemudian terbanyak ketiga adalah Ekspor dengan jumlah 53,61%. Hal ini ditunjukkan pada tabel 2.8 di bawah ini.



Tabel 2.4 Distribusi PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Pengeluaran
Kabupaten Bantul 2019-2023 (%)

No	Komponen Pengeluaran	2019	2020	2021	2022*	2023**
1	Konsumsi Rumah Tangga	75,52	76,37	73,48	70,34	70,61
2	Konsumsi LNPRT	3,56	3,37	3,20	3,03	3,13
3	Konsumsi Pemerintah	13,49	13,84	12,98	12,28	11,91
4	Pembentukan Modal Tetap	27,47	24,73	25,44	25,26	25,71
5	Perubahan Inventori	0,75	0,82	0,79	0,71	0,63
6	Ekspor	58,15	56,90	57,99	57,35	53,61
7	Impor	78,94	76,05	73,88	68,97	65,60
	PDRB	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

*Angka sementara

**Angka sangat sementara

Sumber: PDRB Kabupaten Bantul Menurut Pengeluaran 2019-2023

Tabel 2.4 menunjukkan mengenai komponen pengeluaran lainnya diantaranya adalah Pembentukan Modal Tetap dengan besar 25,71%. Konsumsi Pemerintah 11,91%. Konsumsi LNPRT dengan jumlah 3,13% dan Perubahan Inventori sebesar 0,63%.

2.5 Perkembangan Investasi Daerah Istimewa Yogyakarta

Total target dan capaian realisasi investasi di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) sampai dengan triwulan pertama tahun 2024, ditunjukkan pada tabel 2.4. Dari ke-5 kabupaten di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), Kabupaten Bantul merupakan persentase realisasi investasi tertinggi yaitu 91,60%. Sampai dengan triwulan pertama tahun 2024 Kabupaten Bantul mencapai realisasi investasi dengan jumlah Rp.361,6 miliar dari target realisasi investasi sebesar Rp.394,8 miliar.

Tabel 2.5 Target dan Capaian Realisasi Investasi D.I.Yogyakarta
s/d Triwulan I Tahun 2024

No	Kab/Kota	Target	Realisasi Investasi	%
1	Kab. Bantul	394.800.000.000	361.625.600.000	91,60
2	Kab. Sleman	1.702.094.144.752	312.931.700.000	18,40
3	Kota Yogyakarta	733.200.000.000	142.024.100.000	19,40
4	Kab. Kulon Progo	366.600.000.000	34.521.100.000	9,40
5	Kab. Gunungkidul	123.305.855.248	4.851.000.000	3,93
	DIY (Total)	3.320.000.000.000	855.953.522.000	25,78



Urutan realisasi terbesar kedua adalah Kota Yogyakarta dengan persentase sebesar 19,40% dari target sebesar Rp.733,2 miliar mampu merealisasikan sebesar Rp.142 miliar. Kabupaten Sleman berada pada posisi ke-3 dengan persentase 18,40% dengan target sebesar Rp.1,7 triliun mampu merealisasikan sebanyak Rp.312,9 miliar. Posisi berikutnya ialah Kabupaten Kulon Progo dengan persentase 9,40% kemudian Kabupaten Gunungkidul dengan persentase realisasi sebesar 3,93%.

2.6 Perkembangan Investasi Kabupaten Bantul

Target dan capaian realisasi investasi Kab. Bantul s/d Triwulan I Tahun 2024 ditampilkan pada tabel 2.5. Target realisasi investasi untuk Kabupaten Bantul tahun 2024 yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) sebesar Rp.394,8 miliar. Pada triwulan pertama capaian realisasi mencapai jumlah Rp.361 miliar.

Tabel 2.6 Target dan Capaian Realisasi Investasi Kab. Bantul s/d Triwulan I Tahun 2024

No.	Deskripsi	Besaran Investasi (Rp)
1	Target Realisasi Investasi Kab, Bantul Tahun 2024 (berdasarkan target yang ditetapkan Pemda DIY)	394.800.000.000
2	Capaian Realisasi Investasi sd Triwulan I Tahun 2024	361.625.600.000
	Realisasi Investasi yang merupakan PMA	13.761.000.000
	Realisasi Investasi yang merupakan PMDN	347.864.600.000
3	% Capaian terhadap Target	91,60%

Pencapaian realisasi tersebut berasal dari Penanaman Modal Asing (PMA) sebesar Rp.13,7 miliar. Realisasi terbanyak merupakan dari Penanaman Modal Dalam Negeri (MPDN) dengan jumlah Rp.347,8 miliar. Secara keseluruhan kabupaten Bantul mampu mencapai realisasi investasi sebesar 91,60% sampai dengan triwulan pertama tahun 2024.

2.7 Sektor Usaha dengan Investasi Terbesar di Kabupaten Bantul

Lima besar capaian sektor usaha tertinggi di Kab. Bantul Triwulan I Tahun 2024, ditampilkan pada tabel 2.6. Capaian realisasi investasi Kabupaten Bantul pada triwulan pertama tahun 2024 dengan jumlah tertinggi berasal dari 1 sektor sekunder dan 4 sektor tersier. Pada sektor sekunder terdiri dari sub sektor industri textile. Sektor



tersier terdiri dari sub sektor perdagangan dan reparasi, konstruksi, perumahan, Kawasan industri dan perkantoran, hotel dan restoran.

Tabel 2.7 Lima Besar Capaian Sektor Usaha Tertinggi di Kab. Bantul Triwulan I Tahun 2024

No.	Sektor	Sub Sektor	PMDN (Rp)	PMA (Rp)
1	Sektor Sekunder	Industri Tekstil	268.056.000.000	7.939.500.000
2	Sektor Tersier	Perdagangan dan Reparasi	35.283.500.000	2.668.500.000
3	Sektor Tersier	Konstruksi	11.595.700.000	0
4	Sektor Tersier	Perumahan, Kawasan Industri dan Perkantoran	8.720.200.000	601.500.000
5	Sektor Tersier	Hotel dan Restoran	2.990.400.000	0

Sub sektor terbesar pertama ialah sub sektor industri tekstil dengan jumlah PMDN sebesar Rp.268 miliar dan PMA sebesar Rp.7,9 miliar. Sub sektor kedua ialah perdagangan dan reparasi dengan jumlah PMDN Rp.35,2 miliar dan PMA Rp.2,6 miliar. Terbesar ketiga ialah sub sektor konstruksi dengan jumlah PMDN sebesar Rp.11,5 miliar. Posisi terbesar keempat ialah sub sektor perumahan, kawasan industri dan perkantoran dengan jumlah PMDN Rp.8,7 miliar dan PMA 601 juta. Capaian terbesar kelima ialah sub sektor hotel dan restoran dengan jumlah PMDN sebesar Rp.2,9 miliar.

2.8 ICOR Kabupaten Bantul

ICOR (*Incremental Capital Output Ratio*) mampu menjelaskan perbandingan antara penambahan kapital terhadap *output* atau yang diartikan juga bahwa setiap pertambahan satu unit nilai *output* (keluaran) akan membutuhkan penambahan kapital sebesar X unit. Tabel 2.8 menjelaskan pada tahun 2019, PDRB/GRDP Kabupaten Bantul mencapai Rp.19.155,27 miliar, sedangkan PMTB/GFCF sebesar Rp.4.352,87 miliar. Hal ini menghasilkan nilai ICOR sebesar 4,33, menunjukkan bahwa setiap tambahan investasi sebesar Rp.4,33 miliar menghasilkan output sebesar Rp.1 miliar. Namun, pada tahun 2020, terjadi penurunan signifikan pada PDRB/GRDP sebesar Rp.315,90 miliar menjadi Rp.18.839,37 miliar, dan PMTB/GFCF juga turun sebesar Rp.582,97 miliar menjadi Rp.3.769,90 miliar. Penurunan ini mengakibatkan ICOR menjadi negatif (-11,93).

Tabel 2.8 Incremental Capital Output Ratio (ICOR), Kab. Bantul 2019-2024

Uraian	2019	2020	2021	2022*	2023**
PDRB/GRDP (miliar Rupiah)	19.155,27	18.839,37	19.781,89	20.809,22	21.861,77
Perubahan (miliar Rupiah)	1.004,40	-315,9	942,52	1.027,32	1.052,55
PMTB/GFCF (miliar Rupiah)	4.352,87	3.769,90	4.080,73	4.322,76	4.605,03
ICOR	4,33	-11,93	4,33	4,21	4,38

*Angka sementara

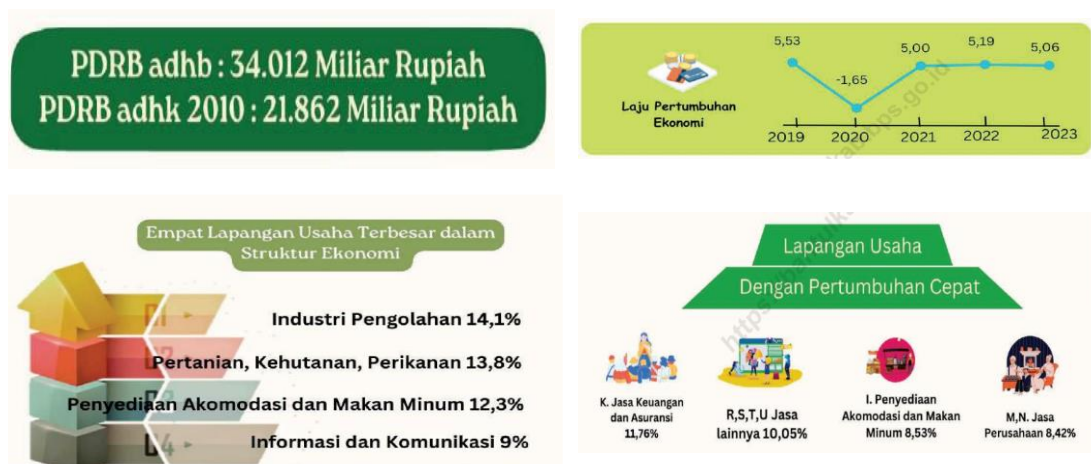
**Angka sangat sementara

Sumber: PDRB Kabupaten Bantul Menurut Pengeluaran 2019-2023

Pada tahun 2021, PDRB/GRDP meningkat sebesar Rp.942,52 miliar menjadi Rp.19.781,89 miliar, dan PMTB/GFCF naik sebesar Rp.310,83 miliar menjadi Rp.4.080,73 miliar, sehingga ICOR kembali positif di angka 4,33. Pada tahun 2022 dan 2023, PDRB/GRDP terus meningkat masing-masing sebesar Rp.1.027,32 miliar dan Rp.1.052,55 miliar, dengan peningkatan PMTB/GFCF masing-masing sebesar Rp.242,03 miliar dan Rp.282,27 miliar. Namun, ICOR menunjukkan tren yang fluktuatif dengan nilai 4,21 pada tahun 2022 dan naik menjadi 4,38 pada tahun 2023.

2.9 PDRB Kabupaten Bantul Menurut Lapangan Usaha (2019-2023)

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Atas Dasar Harga Berlaku Kabupaten Bantul pada Tahun 2023 ialah sejumlah Rp.34.012 miliar. Laju pertumbuhan ekonomi Kabupaten Bantul mengalami penurunan drastis pada tahun 2020 kemudian mengalami peningkatan kembali pada tahun 2021 hingga tahun 2023.



Gambar 2.2 PDRB Kabupaten Bantul Menurut Lapangan Usaha (2019-2023)



Empat Lapangan terbesar dalam struktur ekonomi diantaranya ialah: Industri Pengolahan; Pertanian, Kehutanan, Perikanan; Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum; Informasi dan Komunikasi. Lapangan usaha dengan pertumbuhan tercepat ialah Jasa Keuangan dan Asuransi sebesar 11,76%; Jasa Lainnya sebesar 10,05%; Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum sebesar 8,53%; Jasa Perusahaan sebesar 8,42%.

2.10 Struktur PDRB Kabupaten Bantul berdasarkan Lapangan Usaha

Struktur PDRB Kabupaten Bantul Berdasarkan Lapangan Usaha Tahun 2019-2023 menunjukkan kontribusi setiap sektor ekonomi terhadap Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Bantul selama periode tersebut, ditunjukkan pada tabel 2.9. Tabel ini disusun berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Bantul. Secara keseluruhan, struktur PDRB Kabupaten Bantul mengalami perubahan selama periode 2019-2023. Empat Lapangan terbesar dalam struktur ekonomi diantaranya ialah: Industri Pengolahan; Pertanian, Kehutanan, Perikanan; Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum; Informasi dan Komunikasi.

Tabel 2.9 PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha di Kabupaten Bantul (miliar Rupiah), 2019–2023

Lapangan Usaha	2019	2020	2021	2022*	2023**
A. Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	3,446.27	3,682.46	3,821.44	4,187.78	4,693.01
B. Pertambangan dan Penggalan	133.74	119.80	118.16	127.67	141.83
C. Industri Pengolahan	3,987.60	3,879.15	4,075.01	4,443.29	4,798.03
D. Pengadaan Listrik dan Gas	37.93	37.05	37.87	41.70	46.53
E. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	20.72	20.99	22.60	24.29	25.68
F. Konstruksi	2,566.36	2,222.06	2,535.88	2,765.56	2,874.44
G. Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	2,274.03	2,212.69	2,297.16	2,593.47	2,794.92
H. Transportasi dan Pergudangan	1,276.72	1,164.90	1,249.42	1,511.05	1,732.25
I. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	3,142.98	2,807.77	3,114.77	3,741.57	4,183.89
J. Informasi dan Komunikasi	1,911.08	2,282.83	2,699.07	2,888.42	3,076.84



Lapangan Usaha	2019	2020	2021	2022*	2023**
K. Jasa Keuangan dan Asuransi	775,39	752.41	807.75	938.45	1,067.43
L. <i>Real Estate</i>	1.765,92	1,805.11	1,845.33	1,976.27	2,108.26
M,N. Jasa Perusahaan	128,33	111.96	123.41	138.56	156.26
O. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	1.994,44	2,020.55	2,078.60	2,235.46	2,336.37
P. Jasa Pendidikan	1.823,46	1,933.00	2,087.41	2,192.72	2,412.69
Q. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	487,35	598.07	643.40	701.30	791.68
R,S,T,U. Jasa lainnya	538,65	486.22	568.89	675.01	771.49
PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO	26.310,97	26,137.02	28,126.17	31,182.59	34,011.59

*Angka sementara

**Angka sangat sementara

Sumber: Kabupaten Bantul Dalam Angka 2024

Pada Tahun 2023 sektor Industri Pengolahan merupakan kontribusi terbesar yaitu berjumlah Rp. 4.798 miliar. Kontribusi terbesar kedua adalah pada sektor Pertanian, Kehutanan, Perikanan dengan jumlah Rp.4,693 miliar. Terbesar ketiga adalah Penyedia Akomodasi dan Makan Minum sebesar Rp.4.183 miliar. Kontribusi terbesar keempat adalah Informasi dan Komunikasi dengan jumlah Rp.3.076 miliar.

Distribusi persentase Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Bantul berdasarkan lapangan usaha pada tahun 2019 hingga 2023, ditunjukkan pada tabel 2.11. Lapangan usaha Industri Pengolahan merupakan sektor penyumbang terbesar bagi PDRB Kabupaten Bantul selama periode tersebut. Kontribusi sektor ini terhadap PDRB mengalami sedikit fluktuasi, yaitu dari 15,16% pada tahun 2019 menjadi 14,11% pada tahun 2023. Hal ini menunjukkan bahwa sektor ini masih menjadi sektor penting dalam perekonomian Kabupaten Bantul, meskipun kontribusinya cenderung menurun. Lapangan usaha Pertanian, Kehutanan, Perikanan menempati posisi kedua sebagai penyumbang terbesar PDRB Kabupaten Bantul. Kontribusi sektor ini terhadap PDRB mengalami peningkatan dengan persentase 13,10% tahun 2019 menjadi 13,80% pada tahun 2023.



Tabel 2.10 Distribusi Persentase PDRB Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha di Kabupaten Bantul, 2019–2023

Lapangan Usaha	2019	2020	2021	2022*	2023**
A. Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	13,10	14.09	13.59	13.43	13.80
B. Pertambangan dan Penggalian	0,51	0.46	0.42	0.41	0.42
C. Industri Pengolahan	15,16	14.84	14.49	14.25	14.11
D. Pengadaan Listrik dan Gas	0,14	0.14	0.13	0.13	0.14
E. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	0,08	0.08	0.08	0.08	0.08
F. Konstruksi	9,75	8.50	9.02	8.87	8.45
G. Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	8,64	8.47	8.17	8.32	8.22
H. Transportasi dan Pergudangan	4,85	4.46	4.44	4.85	5.09
I. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	11,95	10.74	11.07	12.00	12.30
J. Informasi dan Komunikasi	7,26	8.73	9.60	9.26	9.05
K. Jasa Keuangan dan Asuransi	2,95	2.88	2.87	3.01	3.14
L. <i>Real Estate</i>	6.71	6.91	6.56	6.34	6.20
M,N. Jasa Perusahaan	0.49	0.43	0.44	0.44	0.46
O. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	7.58	7.73	7.39	7.17	6.87
P. Jasa Pendidikan	6.93	7.40	7.42	7.03	7.09
Q. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	1.85	2.29	2.29	2.25	2.33
R,S,T,U. Jasa lainnya	2.05	1.86	2.02	2.16	2.27
PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

*Angka sementara

**Angka sangat sementara

Sumber: Kabupaten Bantul Dalam Angka 2024

Tabel 2.10 juga menunjukkan Sektor Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum yang mengalami pertumbuhan yang cukup pesat selama periode tersebut. Kontribusi sektor ini terhadap PDRB meningkat dari 11,95% pada tahun 2019 menjadi 12,30% pada tahun 2023. Sektor Informasi dan Komunikasi: Kontribusinya terhadap PDRB meningkat dari 7,26% pada tahun 2019 menjadi 9,05% pada tahun 2023.



2.11 Kinerja Kepariwisataaan DIY (2023)

Jumlah daya tarik wisata dan jumlah pengunjung di lima kabupaten/kota di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) pada tahun 2022 dan 2023, ditunjukkan pada tabel 2.11. Tabel ini dibagi menjadi dua bagian utama, yaitu bagian tahun 2022 dan bagian tahun 2023. Pada bagian tahun 2022, terdapat informasi tentang jumlah daya tarik wisata, jumlah wisatawan mancanegara (wisman), jumlah wisatawan nusantara (wisnus), dan jumlah total wisatawan di setiap kabupaten/kota. Terdapat 44 daya tarik wisata di Kulon Progo yang dikunjungi oleh 2.014 wisman dan 1.561.299 wisnus, sehingga totalnya ada 1.563.313 wisatawan yang berkunjung ke Kulon Progo pada tahun 2022. Bantul memiliki 38 daya tarik wisata yang dikunjungi oleh 129 wisman dan 5.419.499 wisnus, sehingga totalnya ada 5.419.628 wisatawan yang berkunjung ke Bantul pada tahun 2022. Gunungkidul memiliki 42 daya tarik wisata yang dikunjungi oleh 709 wisman dan 3.106.063 wisnus, sehingga totalnya ada 3.106.772 wisatawan yang berkunjung ke Gunungkidul pada tahun 2022.

Tabel 2.11 Jumlah Daya tarik wisata dan Pengunjung Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)
Tahun 2023

Jumlah Daya Tarik Wisata dan Pengunjung				
Kab/Kota	Jml DTW	Wisman	Wisnus	Wisatawan
2022				
Kulonprogo	44	2,014	1,561,299	1,563,313
Bantul	38	129	5,419,499	5,419,628
Gunungkidul	42	709	3,106,063	3,106,772
Sleman	41	65,302	7,105,769	7,171,071
Kota Yogyakarta	26	62,261	2,658,606	2,720,867
JUMLAH	191	130,415	19,851,236	19,981,651
2023				
Kulonprogo	44	11,459	1,912,148	1,923,607
Bantul	98	2,360	5,772,527	5,774,887
Gunungkidul	81	4,680	3,713,143	3,717,823
Sleman	41	179,543	7,826,400	8,005,943
Kota Yogyakarta	n.a.	309,674	4,189,251	4,498,925
JUMLAH	264	507,716	23,413,469	23,921,185

Sumber: Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Angka 2024

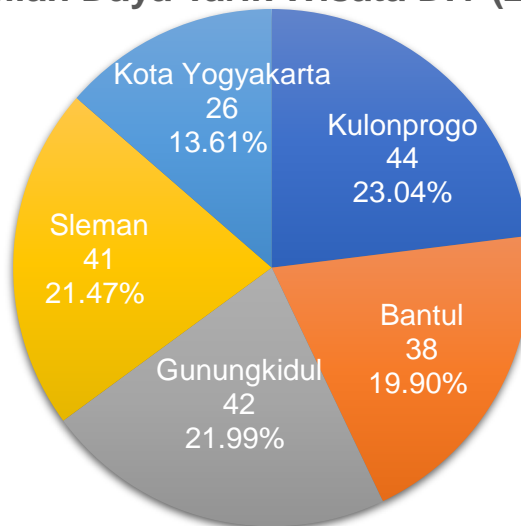
Sleman memiliki 41 daya tarik wisata yang dikunjungi oleh 65.302 wisman dan 7.105.769 wisnus, sehingga totalnya ada 7.171.071 wisatawan yang berkunjung ke Sleman pada tahun 2022. Kota Yogyakarta memiliki 26 daya tarik wisata yang



dikunjungi oleh 62.261 wisman dan 2.658.606 wisnus, sehingga totalnya ada 2.720.867 wisatawan yang berkunjung ke Kota Yogyakarta pada tahun 2022. Secara keseluruhan, terdapat 191 daya tarik wisata di DIY yang dikunjungi oleh 130.415 wisman dan 19.851.236 wisnus, sehingga totalnya ada 19.981.651 wisatawan yang berkunjung ke DIY pada tahun 2022.

Persentase jumlah daya tarik wisata di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) berdasarkan wilayahnya, ditunjukkan pada gambar 2.3. Gambar ini dibagi menjadi lima bagian, yaitu Kota Yogyakarta, Sleman, Kulon Progo, Bantul, dan Gunungkidul. Berdasarkan diagram tersebut, Kulon Progo memiliki persentase daya tarik wisata terbanyak dengan 23,04%, diikuti oleh Sleman dengan 21,47% dan Gunungkidul dengan 21,47%, diikuti Bantul dengan 19,90%, dan yang terakhir Kota Yogyakarta dengan 13,61%.

Jumlah Daya Tarik Wisata DIY (2023)

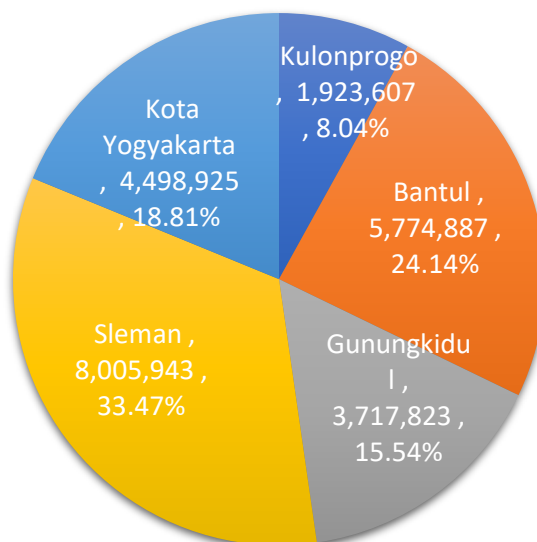


Gambar 2.3 Jumlah Daya tarik wisata Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) Tahun 2023

Jumlah Daya tarik wisata Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) Tahun 2023 juga dapat dilihat berdasarkan jumlah daya tarik per kabupaten. Gambar di atas juga menunjukkan jumlah daya tarik wisata. Kulon Progo merupakan yang terbanyak memiliki 44 daya tarik wisata, diikuti Sleman memiliki 41 daya tarik wisata dan Gunungkidul memiliki 42 daya tarik wisata, yang diikuti Bantul memiliki 38 daya tarik wisata, dan yang terakhir Kota Yogyakarta memiliki 26 daya tarik wisata.

Jumlah Wisatawan Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) yang dilaporkan pada Tahun 2023 ditunjukkan pada gambar 2.4. Gambar tersebut menunjukkan jumlah wisatawan dari lima kabupaten di DIY. Mulai dari Kota Yogyakarta, Kabupaten Kulon Progo, Kabupaten Bantul, Kabupaten Gunung Kidul, dan Kabupaten Sleman.

Jumlah Wisatawan DIY (2023)

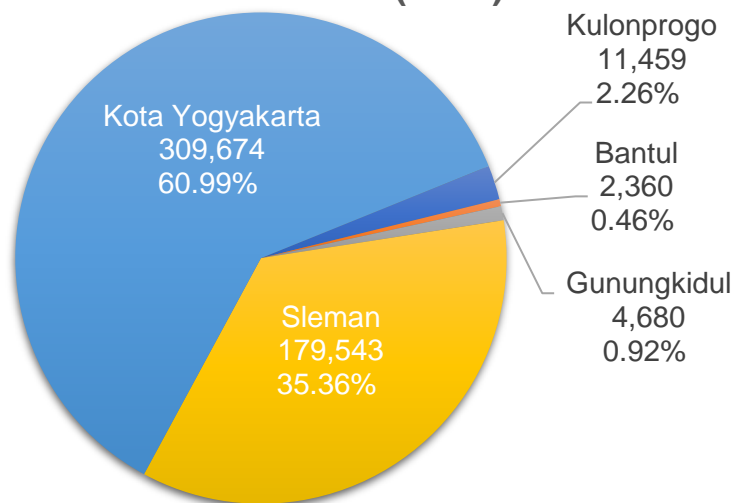


Gambar 2.4 Jumlah Wisatawan Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) Tahun 2023

Gambar 2.4 di atas menunjukkan jumlah wisatawan di DIY tahun 2023 menunjukkan bahwa Sleman merupakan kota yang paling banyak dikunjungi wisatawan, dengan persentase 33,47%. Hal ini diikuti oleh Bantul dengan persentase 24,14%, Yogyakarta dengan persentase 18,81%, Gunungkidul dengan persentase 15,54%, dan Kulon Progo dengan persentase 8,04%. Jumlah wisatawan di Sleman mencapai 8.005.943 orang, sedangkan di Bantul mencapai 5.774.887 orang. Kota Yogyakarta dikunjungi oleh 4.498.925 orang. Di Gunungkidul, terdapat 3.717.823 orang wisatawan, dan di Kulon Progo terdapat 1.923.607 orang wisatawan.

Wisatawan dibagi menjadi 2 jenis, yang pertama ialah Wisatawan Nusantara (wisnus) adalah penduduk Indonesia yang melakukan perjalanan di wilayah Geografis Indonesia (perjalanan dalam negeri) secara sukarela, yaitu perjalanan kurang dari 6 bulan dan bukan untuk tujuan bersekolah atau bekerja. Yang kedua ialah Wisatawan Mancanegara (Wisman) adalah wisatawan yang berkunjung yang berasal dari negara lain.

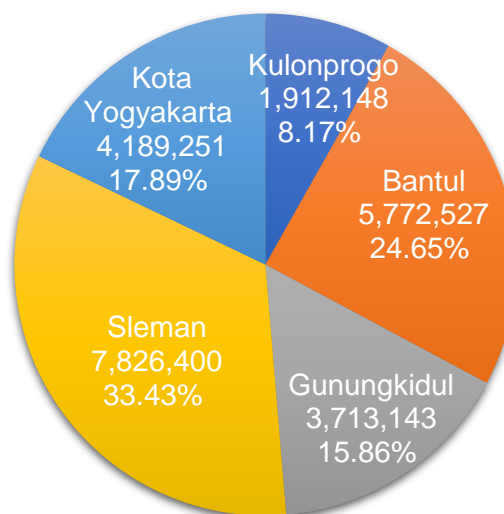
Jumlah Wisman DIY (2023)



Gambar 2.5 Jumlah Wisman Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) Tahun 2023

Gambar 2.5 jumlah wisman DIY tahun 2023 menunjukkan bahwa Kota Yogyakarta merupakan kota yang paling banyak dikunjungi wisman, dengan persentase 60,99%. Hal ini diikuti oleh Sleman dengan persentase 35,36%, Kulon Progo dengan persentase 2,26%, Bantul dengan persentase 0,46%, dan Gunungkidul dengan persentase 0,92%. Jumlah wisman di Kota Yogyakarta mencapai 309.674 orang, sedangkan di Sleman mencapai 179.543 orang. Di Kulon Progo, terdapat 11.459 orang wisman, dan di Bantul terdapat 2.360 orang wisman. Gunungkidul dikunjungi oleh 4.680 orang wisman.

Jumlah Wisnus DIY (2023)



Gambar 2.6 Jumlah Wisnus Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) Tahun 2023



Berdasarkan diagram pada gambar 2.6, jumlah wisnus DIY di tahun 2023 didominasi oleh 4 kota, yaitu Sleman, Bantul, Yogyakarta, dan Gunungkidul. Keempat kota ini memiliki persentase wisnus yang jauh lebih tinggi dibandingkan dengan Kulon Progo. Sleman menjadi kota dengan jumlah wisnus tertinggi, yaitu 33,43%. Hal ini berarti bahwa lebih dari sepertiga wisnus yang berkunjung ke DIY mengunjungi Sleman. Bantul menempati posisi kedua dengan persentase 24,65%, diikuti oleh Yogyakarta dengan persentase 17,89%, dan Gunungkidul dengan persentase 15,86%. Kulon Progo memiliki persentase wisnus terendah, yaitu 8,17%. Secara keseluruhan, jumlah wisnus DIY di tahun 2019 mencapai 23.407.076 orang. Jumlah wisnus di Sleman mencapai 7.826.400 orang, sedangkan di Bantul mencapai 5.772.527 orang. Yogyakarta dikunjungi oleh 4.189.251 orang wisnus, dan di Gunungkidul terdapat 3.713.143 orang wisnus. Di Kulon Progo, terdapat 1.912.148 orang wisnus.

Tabel 2.12 Jumlah Pengunjung Daya tarik wisata Kab. Bantul Tahun 2022-2023

Destinasi Wisata	2022	2023
Pantai Parangtritis	2.363.900	2.219.880
Pantai Samas	208.111	303.060
Goa Cemara	21.584	32.049
Pantai Pandansimo	88.000	101.940
Pantai Kuwaru	20.814	21.107
Goa Selarong	22.402	18.589
Goa Cerme	3.205	5.217
Jumlah	2.728.016	2.701.842

Berdasarkan data Tabel 2.12, terlihat bahwa jumlah pengunjung daya tarik wisata di Kabupaten Bantul mengalami sedikit penurunan dari tahun 2022 ke tahun 2023. Pada tahun 2022, total jumlah pengunjung mencapai 2.363.900 orang. Sedangkan di tahun 2023, jumlah pengunjung turun menjadi 2.219.880 orang. Hal ini menunjukkan bahwa Kabupaten Bantul semakin diminati sebagai destinasi wisata, baik oleh wisatawan domestik maupun mancanegara. Peningkatan jumlah pengunjung ini tidak merata di semua daya tarik wisata. Beberapa daya tarik wisata mengalami peningkatan yang lebih pesat dibandingkan dengan daya tarik wisata lainnya. Pada tahun 2023, daya tarik wisata yang paling banyak dikunjungi adalah Pantai Parangtritis, dengan total 2.219.880 pengunjung. Diikuti oleh Pantai Samas dengan 303.060 pengunjung, dan Pantai Pandansimo dengan 101.940 pengunjung.



Tabel 2.13 Jumlah Pengunjung Daya Tarik Wisata Kab. Gunungkidul Tahun 2023

Kecamatan	DTW	Wisman	Wisnus	Total 2023
Panggan	4	493,257	2	493,259
Purwosari	6	600,034	-	600,034
Paliyan	7	33,149	-	33,149
Saptosari	4	139,989	-	139,989
Tepus	13	531,579	1,835	533,414
Tanjungsari	11	1,380,045	895	1,380,940
Rongkop	-	-	-	-
Girisubo	7	163,564	42	163,606
Semanu	3	140,718	-	140,718
Panjang	5	1,759	-	1,759
Karangmojo	2	67,617	1,190	68,807
Wonosari	1	4,098	3	4,101
Playen	2	27,483	595	28,078
Patuk	8	80,747	96	80,843
Gedangsari	3	1,059	18	1,077
Nglipar	1	2,061	1	2,062
Ngawen	3	43,018	3	43,021
Semin	1	2,966	-	2,966
Jumlah	81	3,713,143	4,680	3,717,823

Pada tabel 2.13 menunjukkan jumlah pengunjung daya tarik wisata di Kabupaten Gunungkidul tahun 2023 dengan pengunjung wisatawan mancanegara (wisman) dan wisatawan nusantara (wisnus). Terdata total 81 daya tarik wisata tersebar di kecamatan-kecamatan Kabupaten Gunungkidul. Jumlah daya tarik wisata terbanyak berada di Kecamatan Tepus dengan jumlah 13 daya tarik wisata. Jumlah terbanyak kedua terletak di Kecamatan Tanjungsari dengan jumlah 11 daya tarik wisata. Kemudian jumlah terbanyak ketiga adalah Kecamatan Patuk dengan jumlah 8 daya tarik wisata.

Kunjungan wisatawan didominasi oleh wisman daripada wisnus. Total pengunjung wisman terbanyak mengunjungi daya tarik wisata di Kecamatan Tanjungsari dengan jumlah 1,380,045 wisatawan. Untuk pengunjung wisnus terbanyak mengunjungi daya tarik wisata di Kecamatan Tepus dengan jumlah 1.835 wisatawan. Secara keseluruhan pada tahun 2023 total wisman sebesar 3.713.143 dan wisnus sebanyak 4,680 wisatawan.



Tabel 2.14 Jumlah Pengunjung Daya tarik wisata Kab Kulon Progo Tahun 2023

Daya tarik wisata	Pengunjung
Pantai Glagah	682,323
Pantai Trisik	23,133
Waduk Sermo	75,799
Pantai Congot	115,075
Goa Kiskendo	6,998
Puncak Suroloyo	10,649
Kawasan Menoreh	5,733
Kawasan Jatimulyo	22,817
Wisata Alam Tritis	641
Wisata Alam Nglinggo	200
Kalibiru	16,870
Puncak Kleco	997
Goa Maria Sendangsono	104,419
Pedung Pedhut	61,350
Air Terjun Kembangsoka	254,242
Ekowisata Sungai Mudal	130,251
Pule Payung	19,535
Mangrove Pantai Pasir Kadilangu	10,039
Mangrove Jembatan Api-Api	18,140
Goa Kebon	5,244
Rumah Sandi Negera	1,510
Taman Bendungan Kamijoro	64,940
Embung Tonogoro	11,243
Arus Progo Rafting	60
Bukit Cubung	75,020
Pantai Mlarangan Asri	207,454
Mangrove Wanatirta	1,159
Ayunan Langit	1,702
Dolan Deso	35,561
Towilfiets	1,176
Mahaloka Paradise	29,259
Panaorama Setro	2,237
Mengger Kemuning Waduk Sermo	694
Glamping Menoreh	15,368
Jumlah	2,011,838

Berdasarkan tabel 2.14 menunjukkan jumlah pengunjung daya tarik wisata di Kabupaten Kulon Progo pada tahun 2023 dengan jumlah 2,011,838 wisatawan. Pengunjung daya tarik wisata terbanyak ialah Pantai Glagah dengan jumlah 682.323 wisatawan. Jumlah wisatawan terbanyak kedua adalah Air Terjun Kembangsoka dengan jumlah 254.242 wisatawan. Kemudian terbanyak ketiga ialah Pantai Mlarangan Asri dengan jumlah 207.454 wisatawan.



Tabel 2.15 Jumlah Pengunjung Daya tarik wisata Kab Sleman Tahun 2023

Daya tarik wisata	Pengunjung
Agrowisata Bhumi Merapi	42,601
Bukit Klangon	4,077
Candi Banyunibo	28,287
Candi Barong	132
Candi Gebang	411
Candi Ijo	28,481
Candi Kalasan	3,908
Candi Prambanan	2,447,882
Candi Ratu Boko	133,506
Candi Sambisari	29,073
Candi Sari	2,052
Gardu Pandang Kaliurang	35,021
Grojogan Watu Purbo	62,157
Jogja Bay	393,551
Jogja Exotairum	90,092
Kaliadem	691,277
Kaliurang	1,271,705
Merapi Golf Cangkringan	24,444
Monumen Jogja Kembali	191,653
Museum Affandi	9,644
Museum Gempa Sarwidi	1,206
Museum Gempa Merapi	-
Museum Ulen Sentalu	80,396
Sindu Kusuma Edupark	85,650
Studio Alam Gamplong 1	135,580
Taman Kaliuang	34,629
Taman Pelangi Monjali	23,679
Tebing Breksi	742,330
The World Landmark Merapi Park	104,506
Jumlah 2023	6,697,930
Jumlah 2022	7,171,071

Tabel 2.15 menunjukkan data jumlah pengunjung daya tarik wisata di Kabupaten Sleman pada tahun 2023. Jumlah pengunjung terbanyak ialah daya tarik wisata Candi Prambanan dengan jumlah 2.447.882 wisatawan. Kemudian daya tarik wisata terbanyak kedua ialah daya tarik wisata Kaliurang dengan jumlah 1.271.705 wisatawan. Secara keseluruhan pada tahun 2023 jumlah pengunjung daya tarik wisata di Kabupaten Sleman sebanyak 6.697.930 wisatawan. Jumlah ini mengalami penurunan dari tahun sebelumnya yaitu tahun 2022 dengan jumlah 7.171.071 wisatawan.

BAB 3

PENDEKATAN DAN METODE





BAB 3

PENDEKATAN DAN METODE

3.1 Pendekatan Kajian

Pendekatan kajian dalam bidang pariwisata berkelanjutan merupakan suatu kerangka kerja yang digunakan untuk memahami dan menganalisis berbagai aspek yang terkait dengan pariwisata berkelanjutan. Pendekatan ini dapat membantu para pemangku kepentingan dalam mengembangkan dan menerapkan strategi yang tepat untuk mencapai tujuan pariwisata berkelanjutan. Dengan memahami dinamika lingkungan, sosial, ekonomi, dan budaya, pendekatan ini menawarkan panduan menyeluruh untuk memastikan bahwa pariwisata tidak hanya membawa manfaat ekonomi, tetapi juga menjaga kelestarian lingkungan dan kesejahteraan komunitas lokal.

Penyusunan dokumen IPRO Sektor Pariwisata di Kabupaten Bantul adalah sebagai berikut:

- a. Pendekatan *Sustainable Impact of Investment*
- b. Pendekatan daya saing lokasi dalam menarik penanaman modal
- c. Pendekatan daya saing pariwisata
- d. Pendekatan pembangunan berkelanjutan (SDG's)
- e. Pendekatan investasi hijau untuk pariwisata berkelanjutan
- f. Pendekatan kesesuaian antara permintaan dan penawaran



Gambar 3.1 Penyusunan Dokumen IPRO Sektor Pariwisata di Kabupaten Bantul

Pendekatan kajian dalam bidang pariwisata berkelanjutan dapat dikategorikan ke dalam beberapa jenis yang memiliki fokus berbeda. Pendekatan holistik memandang pariwisata berkelanjutan sebagai suatu sistem yang kompleks dengan berbagai aspek yang saling terkait, seperti lingkungan, sosial, ekonomi, dan budaya. Pendekatan sistem lebih menitikberatkan pada pemahaman interaksi antara berbagai komponen dalam pariwisata, seperti sumber daya alam, infrastruktur, komunitas lokal, dan wisatawan, serta bagaimana perubahan pada satu komponen dapat memengaruhi komponen lainnya. Pendekatan partisipatif melibatkan berbagai pemangku kepentingan dalam proses pengembangan dan pengambilan keputusan, memastikan bahwa kebutuhan dan aspirasi semua pihak terakomodasi. Terakhir, pendekatan berbasis bukti menggunakan data dan penelitian untuk menginformasikan pengembangan dan penerapan strategi, menjamin efektivitas dan keberlanjutan dari strategi yang diterapkan.

3.2 Pendekatan Kajian: Sustainable Impact of Investment

Sustainable Impact of Investment (OECD, 2020) membahas mengenai produktivitas dan inovasi, penyerapan tenaga kerja dan kualitas lapangan kerja, ketrampilan, kesehatan gender, serta jejak karbon. Setiap pembahasannya disebutkan tujuan dan hasilnya. Hal tersebut ditunjukkan pada gambar 3.2 di bawah ini.



Sumber: OECD, 2020

Gambar 3.2 Sustainable Impact of Investment

a. Produktivitas & Inovasi

- 1) Tujuan: meningkatkan keterkaitan dengan perusahaan domestik, dan meningkatkan pertumbuhan produktivitas dan inovasi melalui transfer pengetahuan dan teknologi
- 2) Hasil (*Outcome*): Produktivitas tenaga kerja, inovasi produk, pembelanjaan untuk R&D, penggunaan teknologi asing

b. Penyerapan Tenaga Kerja & Kualitas Lapangan Kerja

- 1) Tujuan: meningkatkan penyerapan tenaga kerja dan kualitas pekerjaan
- 2) Hasil: Penyerapan tenaga kerja per unit investasi, pertumbuhan angkatan kerja, *job security*



c. Keterampilan

- 1) Tujuan: meningkatkan investasi di peningkatan sumber daya manusia dan peningkatan keterampilan, secara langsung melalui pelatihan di dalam perusahaan atau secara tidak langsung melalui transfer teknologi ke perusahaan yang menjadi mitra
- 2) Hasil: intensitas keterampilan, pelatihan sambil bekerja

d. Kesenjangan Gender

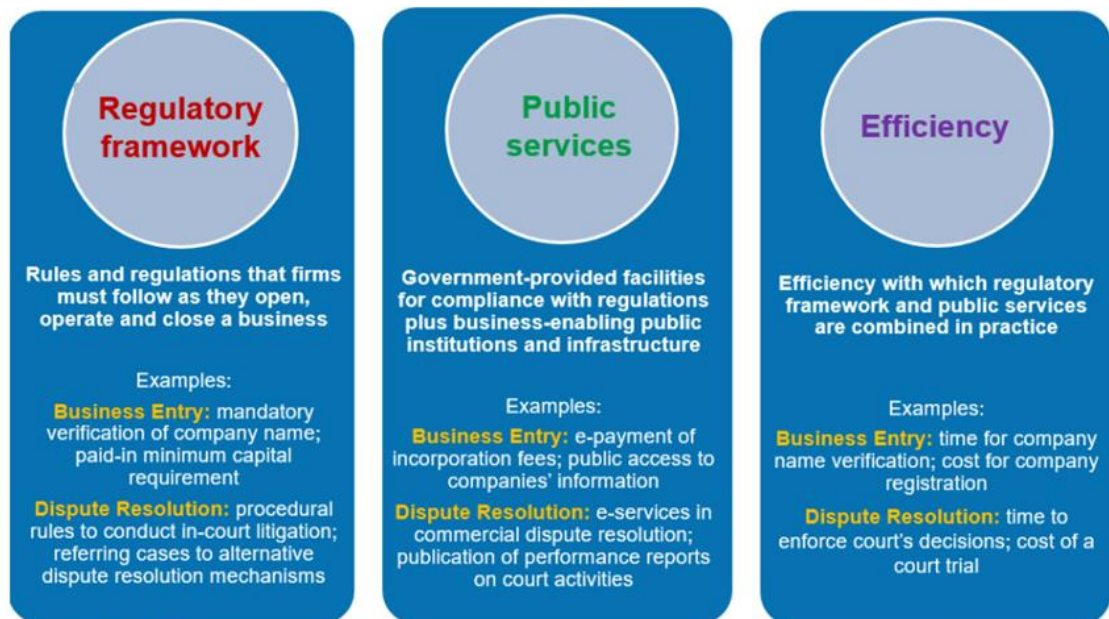
- 1) Tujuan: Meningkatkan kesetaraan gender
- 2) Hasil: kesenjangan yang menurun dalam penyerapan tenaga kerja perempuan, kesenjangan gaji dan jabatan yang dimiliki oleh TK perempuan

e. Jejak Karbon

- 1) Tujuan: menurunkan jejak karbon dan meningkatkan kontribusi investasi pada transisi energi ke energi terbarukan
- 2) Hasil: Emisi CO₂, efisiensi energi, dan energi terbarukan

3.3 Pendekatan Kajian: Daya Saing Lokasi Dalam Menarik Penanaman Modal

Daya saing suatu tempat dalam menarik penanaman modal dapat diukur dengan '*Ease of Doing Business*' (EODB), yang sering kali disebut sebagai indeks kemudahan berbisnis. Indeks ini dibuat oleh Bank Dunia dan berfungsi sebagai tolok ukur seberapa mudah atau sulit bagi sebuah perusahaan untuk memulai dan menjalankan bisnis di suatu tempat. Indeks ini mencakup berbagai aspek seperti perizinan usaha, perpajakan, kontrak, dan kepailitan. Pada tahun 2022, EODB ini diganti dengan *Business Ready (B-Ready)*, yang memberikan kerangka kerja baru dalam mengevaluasi daya saing suatu daerah dalam menarik investasi. *B-Ready* tidak hanya mengukur aspek-aspek yang telah disebutkan, tetapi juga memperluas cakupannya untuk mencakup lebih banyak faktor yang mempengaruhi lingkungan bisnis.



Source: B-READY team.

Gambar 3.3 Indeks Business Ready (B-Ready)

Indeks *B-Ready* menampilkan tiga pilar utama yang menjadi indikator daya saing suatu tempat, baik itu kabupaten, kota, maupun negara, dalam menarik investasi. Pilar pertama adalah kerangka peraturan, yang mengacu pada aturan dan regulasi yang harus diikuti oleh perusahaan saat membuka, menjalankan, dan menutup bisnis. Pilar ini mencakup aspek-aspek seperti persyaratan pendirian perusahaan, perizinan usaha, perpajakan, kontrak dan penyelesaian sengketa, serta kepailitan. Misalnya, persyaratan pendirian perusahaan yang sederhana dan transparan akan memudahkan pengusaha untuk memulai bisnis mereka, sedangkan peraturan perpajakan yang adil dan transparan akan memastikan bahwa kewajiban pajak dapat dipenuhi dengan mudah tanpa membebani perusahaan. Dengan kerangka peraturan yang baik, lingkungan bisnis menjadi lebih kondusif dan menarik bagi investor.

Pilar kedua adalah layanan publik, yang merujuk pada layanan yang disediakan oleh pemerintah untuk membantu perusahaan mematuhi peraturan dan menjalankan bisnis mereka dengan efektif. Layanan publik ini mencakup akses ke pembiayaan, infrastruktur, perdagangan, ketenagakerjaan, serta teknologi informasi dan komunikasi. Misalnya, akses yang mudah ke pembiayaan sangat penting untuk membantu perusahaan mendapatkan modal yang mereka butuhkan untuk berkembang. Infrastruktur yang baik, seperti jalan raya yang memadai dan jaringan telekomunikasi yang andal, juga sangat penting untuk mendukung operasi bisnis



sehari-hari. Selain itu, efisiensi dari layanan publik dalam hal waktu penyelesaian prosedur, biaya yang terkait, dan kualitas layanan yang diberikan merupakan faktor kunci yang dapat meningkatkan atau menghambat daya saing bisnis.

Pilar ketiga adalah efisiensi keseluruhan, yang meliputi berbagai aspek yang mempengaruhi seberapa cepat dan mudah perusahaan dapat menyelesaikan prosedur yang diperlukan untuk menjalankan bisnis mereka. Efisiensi ini mencakup waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan berbagai prosedur, biaya yang terkait dengan prosedur tersebut, aksesibilitas informasi, serta kualitas layanan yang diberikan oleh pemerintah. Dengan efisiensi yang tinggi, perusahaan dapat menghemat waktu dan biaya, sehingga mereka dapat lebih fokus pada pengembangan bisnis mereka. Oleh karena itu, indeks *B-Ready* menjadi alat yang sangat berguna untuk mengidentifikasi bidang-bidang di mana pemerintah dapat meningkatkan kemudahan berusaha, membantu investor dalam membuat keputusan yang tepat, dan membantu perusahaan meningkatkan kinerja mereka.

Selain tiga pilar utama tersebut, indeks *B-Ready* juga mencakup sepuluh topik utama yang lebih spesifik, yaitu: *Business Entry* (masuknya bisnis), *Business Location* (lokasi bisnis), *Utility Services* (layanan utilitas), *Labour* (tenaga kerja), *Financial Services* (layanan keuangan), *International Trade* (perdagangan internasional), *Taxation* (perpajakan), *Dispute Resolution* (penyelesaian sengketa), *Market Competition* (persaingan pasar), dan *Business Insolvency* (kebangkrutan bisnis). Kesepuluh topik ini mencakup berbagai aspek penting dari lingkungan bisnis yang mempengaruhi daya saing suatu tempat. Dengan menganalisis setiap topik ini secara mendetail, pemerintah dapat mengidentifikasi kelemahan dan kekuatan mereka dalam menarik investasi serta menciptakan lingkungan bisnis yang lebih kompetitif dan menarik bagi investor domestik maupun asing.

3.4 Pendekatan Kajian: Daya Saing Pariwisata

Kerangka kerja Indeks Daya Saing Pariwisata dan Perjalanan (*Travel & Tourism Competitiveness Index - TTCI*) yang diterbitkan oleh Forum Ekonomi Dunia (*World Economic Forum - WEF*), ditunjukkan pada gambar 3.4. Kerangka kerja ini terdiri dari enam pilar utama yang diyakini WEF sebagai faktor penting dalam menentukan daya saing pariwisata suatu negara. Hal ini dijelaskan dengan faktor-faktor lebih lanjut.



Gambar 3.4 Travel & Tourism Development Index Framework

Lingkungan yang Memungkinkan (*Enabling Environment*): Pilar ini mencakup faktor-faktor seperti kebijakan pemerintah yang mendukung pariwisata, prioritas pemerintah terhadap pariwisata, dan kondisi ekonomi makro yang stabil. **Kebijakan dan Infrastruktur yang Memungkinkan (*Enabling Policies and Infrastructure*):** Pilar ini mencakup faktor-faktor seperti infrastruktur transportasi dan telekomunikasi yang memadai, infrastruktur pariwisata yang berkualitas, dan peraturan yang ramah wisatawan. **Permintaan Pariwisata dan Keberlanjutan (*Travel and Tourism Demand Drivers and Sustainability*):** Pilar ini mencakup faktor-faktor seperti daya tarik wisata alam dan budaya, ketahanan sosial ekonomi dan kondisi, dan tekanan dan dampak pariwisata terhadap lingkungan. **Sumber Daya Manusia dan Pasar Tenaga Kerja (*Human Resources and Labor Market*):** Pilar ini mencakup faktor-faktor seperti ketersediaan tenaga kerja terampil di sektor pariwisata, kualitas pendidikan dan pelatihan pariwisata, dan gaji dan kondisi kerja yang kompetitif.



Kesiapan Teknologi Informasi dan Komunikasi (*ICT Readiness*): Pilar ini mencakup faktor-faktor seperti akses dan keterjangkauan internet, penggunaan teknologi dalam industri pariwisata, dan keterampilan digital tenaga kerja pariwisata. Setiap pilar utama dalam kerangka kerja TICI dibagi lagi menjadi sub-pilar yang lebih spesifik. Sub-pilar ini diukur menggunakan berbagai indikator, seperti jumlah kedatangan wisatawan internasional, pendapatan pariwisata, dan peringkat negara dalam hal keamanan dan keamanan. Skor TICI suatu negara dihitung sebagai rata-rata skornya di semua sub-pilar. TICI digunakan oleh pemerintah, bisnis, dan organisasi lainnya untuk menilai daya saing pariwisata suatu negara dan mengidentifikasi bidang-bidang di mana negara tersebut dapat meningkatkan kinerjanya.

TICI juga dapat digunakan untuk melacak kemajuan waktu suatu negara dalam daya saing pariwisata. Gambar tersebut memberikan gambaran visual yang komprehensif tentang kerangka kerja TICI dan faktor-faktor yang berkontribusi pada daya saing pariwisata suatu negara. Kerangka kerja ini dapat digunakan oleh pemangku kepentingan di semua tingkatan untuk mengembangkan dan menerapkan kebijakan dan program yang akan meningkatkan daya saing pariwisata negara mereka.

3.5 Pendekatan Kajian: Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (TPB)

Tujuan Pembangunan Berkelanjutan atau *Sustainable Development Goals* (SDGs) adalah sebuah agenda global yang dirancang untuk mencapai pembangunan berkelanjutan yang adil dan merata bagi semua manusia di seluruh dunia. Agenda ini dikenal sebagai Agenda 2030 dan disepakati oleh seluruh negara anggota Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) pada tahun 2015. TPB/SDGs terdiri dari 17 tujuan utama dan 169 target spesifik yang mencakup berbagai aspek kehidupan, termasuk pengentasan kemiskinan, peningkatan kesehatan dan pendidikan, serta perlindungan lingkungan. Tujuan ini dirancang berdasarkan prinsip-prinsip hak asasi manusia dan kesetaraan, yang berarti bahwa setiap individu memiliki hak yang sama untuk mendapatkan manfaat dari pembangunan ini, tanpa memandang latar belakang, status sosial, atau kondisi ekonomi mereka. Dengan demikian, TPB/SDGs tidak hanya bertujuan untuk menciptakan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan, tetapi juga untuk



memastikan bahwa hasil dari pembangunan tersebut dirasakan oleh semua orang secara adil dan merata.



TUJUAN PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN



Gambar 3.5 Tujuan Pembangunan Berkelanjutan

TPB/SDGs memiliki tiga prinsip utama yang menjadi landasan pelaksanaannya, yaitu universal, integrasi, dan inklusivitas. Prinsip universalitas menekankan bahwa tujuan ini berlaku untuk semua negara, baik negara maju maupun berkembang, sehingga semua negara memiliki tanggung jawab yang sama untuk mencapai target-target yang telah ditetapkan. Prinsip integrasi berarti bahwa berbagai tujuan dan target dalam TPB/SDGs saling terkait dan harus dicapai secara bersama-sama, karena kemajuan di satu bidang dapat mendukung kemajuan di bidang lainnya. Misalnya, peningkatan kualitas pendidikan dapat berdampak positif pada kesehatan dan pengentasan kemiskinan. Sementara itu, prinsip inklusivitas bertujuan untuk memastikan bahwa semua kelompok masyarakat, termasuk mereka yang paling rentan dan terpinggirkan, ikut serta dalam proses pembangunan dan mendapatkan manfaat darinya. Prinsip ini

diwakili oleh slogan "*No One Left Behind*" atau "Tidak Ada Seorang Pun yang Tertinggal", yang mencerminkan komitmen global untuk menciptakan dunia yang lebih adil dan setara bagi semua. Dengan demikian, TPB/SDGs tidak hanya berfokus pada pencapaian target-target pembangunan, tetapi juga pada proses pelaksanaannya yang harus melibatkan semua pihak secara adil dan merata.

3.6 PENDEKATAN KAJIAN: Investasi Hijau (*Green Investments*)

Green Investment (Investasi Hijau) adalah kegiatan penanaman modal yang berfokus kepada perusahaan atau prospek investasi yang memiliki komitmen kuat terhadap konservasi sumber daya alam dan kelestarian lingkungan. Investasi ini mencakup berbagai aspek, mulai dari produksi energi bersih hingga penemuan dan pengembangan sumber energi baru dan terbarukan (EBT). Selain itu, *Green Investment* juga melibatkan implementasi proyek-proyek yang bertujuan untuk menjaga kualitas air dan udara bersih. Kegiatan ini mencakup pembangunan infrastruktur yang mendukung pengurangan polusi serta proyek-proyek lain yang mempromosikan lingkungan yang sehat dan berkelanjutan. Dengan semakin meningkatnya kesadaran global akan pentingnya menjaga lingkungan, perusahaan yang fokus pada inisiatif hijau menjadi semakin menarik bagi para investor yang ingin berkontribusi pada pelestarian planet ini sekaligus mendapatkan keuntungan finansial.



Gambar 3.6 *Green Investments*



Saat ini, investasi hijau telah menjadi tren yang signifikan di pasar global. Hal ini tercermin dari derasnya arus modal yang mengalir ke perusahaan-perusahaan yang memiliki komitmen terhadap prinsip-prinsip investasi hijau. Para investor semakin tertarik untuk menanamkan modal mereka di sektor-sektor yang mendukung upaya perlindungan lingkungan dan pengembangan teknologi ramah lingkungan. Fenomena ini tidak hanya terjadi di negara maju, tetapi juga mulai merambah ke negara-negara berkembang yang melihat peluang besar dalam pengembangan energi terbarukan dan infrastruktur hijau. Dorongan untuk berinvestasi dalam proyek-proyek hijau didukung oleh kebijakan pemerintah yang semakin pro-lingkungan, insentif pajak, serta peningkatan kesadaran masyarakat akan pentingnya keberlanjutan lingkungan. Dengan demikian, investasi hijau tidak hanya memberikan manfaat bagi pelestarian lingkungan, tetapi juga menawarkan peluang bisnis yang menjanjikan dalam jangka panjang.

3.7 Pendekatan Kajian: Kesesuaian Antara Permintaan dan Penawaran (*Demand and supply*)

Pendekatan *demand and supply* dalam sektor pariwisata dilakukan melalui analisis pasar wisatawan, baik domestik maupun mancanegara. Dalam hal ini, wisatawan merupakan pihak yang akan menuntut barang atau daya tarik wisata yang baik serta pelayanan yang memuaskan. Permintaan tersebut mencakup berbagai aspek, mulai dari keindahan alam, kekayaan budaya, hingga atraksi-atraksi unik yang dapat menarik minat wisatawan. Daya tarik wisata yang baik harus menawarkan pengalaman yang tidak hanya memuaskan secara visual, tetapi juga secara emosional dan intelektual. Keinginan wisatawan akan produk wisata yang berkualitas tinggi memotivasi pengelola daya tarik wisata untuk terus berinovasi dan meningkatkan kualitas layanan yang mereka tawarkan.

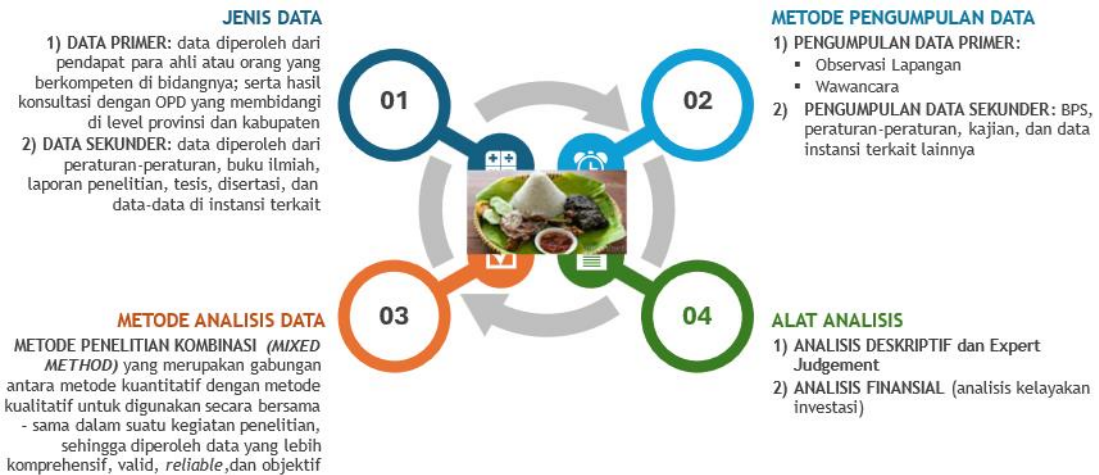


Gambar 3.7 Diagram Kesesuaian Permintaan dan Penawaran

Namun, tidak hanya daya tarik wisata itu sendiri yang harus menarik, melainkan juga sarana dan prasarana pendukungnya. Wisatawan menuntut transportasi yang efisien dan nyaman, akomodasi yang bersih dan menyenangkan, hiburan yang segar dan sesuai dengan selera mereka, serta makanan dan minuman yang menarik dan sesuai dengan selera lokal maupun internasional. Selain itu, pelayanan lainnya seperti informasi wisata yang akurat, fasilitas kesehatan, dan keamanan juga menjadi faktor penting. Jika supply dari daya tarik wisata dan sarana penunjangnya telah ditingkatkan dan dikemas dengan baik sesuai tuntutan pasar, maka dapat diperkirakan bahwa arus wisatawan akan mengalami peningkatan signifikan di masa mendatang. Hal ini akan berdampak positif tidak hanya pada sektor pariwisata itu sendiri, tetapi juga pada perekonomian daerah yang akan menerima manfaat dari peningkatan kunjungan wisatawan tersebut.

3.8 Metode Kajian

Metode kajian yang digunakan melalui beberapa tahapan. Tahapan pertama menentukan jenis data, tahapan kedua ialah metode pengumpulan data, tahapan ketiga ialah metode analisis data, dan tahapan yang terakhir ialah analisis. Hal ini ditunjukkan pada gambar 3.8 di bawah ini.



Gambar 3.8 Metode Kajian

a. Jenis Data

- 1) Data primer: data diperoleh dari pendapat para ahli atau orang yang berkompeten di bidangnya; serta hasil konsultasi dengan OPD yang membidangi di level provinsi dan kabupaten
- 2) Data sekunder: data diperoleh dari peraturan-peraturan, buku ilmiah, laporan penelitian, tesis, disertasi, dan data-data di instansi terkait

b. Metode Pengumpulan Data

- 1) Pengumpulan data primer melalui observasi lapangan dan wawancara
- 2) Pengumpulan data sekunder: BPS, peraturan-peraturan, kajian, dan data instansi terkait lainnya

c. Metode Analisis Data

Metode penelitian kombinasi (*mixed method*) yang merupakan gabungan antara metode kuantitatif dengan metode kualitatif untuk digunakan secara bersama – sama dalam suatu kegiatan penelitian, sehingga diperoleh data yang lebih komprehensif, valid, *reliable*, dan objektif

d. Alat Analisis

- 1) Analisis deskriptif dan expert judgement
- 2) Analisis finansial (analisis kelayakan investasi)



3.8.1 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam laporan ini adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan secara langsung dari sumbernya melalui berbagai metode yang melibatkan interaksi langsung dengan subjek yang relevan. Data ini diperoleh dari pendapat para ahli atau orang yang memiliki kompetensi tinggi di bidangnya. Para ahli tersebut mungkin termasuk akademisi, peneliti, praktisi, atau profesional yang memiliki pengetahuan mendalam dan pengalaman luas dalam bidang yang sedang diteliti. Selain itu, data primer juga dapat diperoleh melalui hasil konsultasi dengan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang terkait di level provinsi dan kabupaten. Konsultasi ini biasanya melibatkan diskusi, wawancara, dan pertemuan dengan pejabat OPD yang memiliki informasi terkini dan relevan mengenai isu atau topik tertentu. Misalnya, dalam penelitian tentang kebijakan kesehatan, data primer bisa didapat dari wawancara dengan kepala dinas kesehatan provinsi dan kabupaten, serta pakar kesehatan masyarakat yang bekerja di lapangan. Dengan demikian, data primer memberikan informasi yang langsung dan kontekstual, yang sangat berguna untuk memahami situasi dan kondisi terkini di lapangan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan dari sumber-sumber yang sudah ada sebelumnya dan telah dipublikasikan. Sumber data sekunder ini mencakup berbagai jenis dokumen seperti peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah, buku-buku ilmiah yang memuat hasil penelitian dan teori-teori yang relevan, laporan-laporan penelitian yang dilakukan oleh berbagai lembaga atau individu, serta tesis dan disertasi yang ditulis sebagai bagian dari program akademik di perguruan tinggi. Selain itu, data sekunder juga dapat diambil dari data-data yang tersedia di instansi terkait yang memiliki relevansi dengan topik penelitian. Misalnya, dalam penelitian tentang pendidikan, data sekunder bisa diperoleh dari laporan tahunan kementerian pendidikan, peraturan menteri



tentang kurikulum, buku-buku pendidikan, serta hasil-hasil penelitian terdahulu yang telah dipublikasikan di jurnal-jurnal ilmiah. Data sekunder ini sangat berguna untuk memberikan konteks teoritis dan latar belakang yang kuat bagi penelitian, serta memungkinkan peneliti untuk melakukan analisis perbandingan atau melihat tren dan pola dari data yang sudah ada. Dengan demikian, data sekunder melengkapi data primer dan memberikan landasan yang lebih komprehensif untuk penelitian yang dilakukan.

3.8.2 Metode Analisis Data

Metode penelitian kombinasi, atau yang sering disebut dengan mixed method, merupakan suatu pendekatan penelitian yang menggabungkan antara metode kuantitatif dan metode kualitatif, sehingga keduanya dapat digunakan secara bersama-sama dalam satu kegiatan penelitian. Pendekatan ini dirancang untuk memanfaatkan kelebihan dari masing-masing metode guna mendapatkan data yang lebih komprehensif, valid, reliabel, dan objektif. Dalam penerapannya, metode kuantitatif biasanya digunakan untuk mengumpulkan data numerik yang dapat diukur dan dianalisis secara statistik, sementara metode kualitatif bertujuan untuk memahami fenomena yang lebih mendalam melalui wawancara, observasi, dan analisis konten yang bersifat deskriptif.

Dengan menggabungkan kedua metode ini, peneliti dapat mengeksplorasi berbagai dimensi dari suatu masalah penelitian yang mungkin tidak dapat terungkap hanya dengan menggunakan salah satu metode saja. Misalnya, hasil survei kuantitatif dapat memberikan gambaran umum tentang tren atau pola tertentu, sementara wawancara mendalam dari metode kualitatif dapat menjelaskan alasan atau konteks di balik tren tersebut. Selain itu, penggunaan mixed method juga dapat meningkatkan validitas dan reliabilitas temuan penelitian karena data yang diperoleh dari kedua pendekatan dapat saling menguatkan dan mengkompensasi kelemahan masing-masing metode. Objektivitas penelitian juga lebih terjamin karena triangulasi data dari berbagai sumber memungkinkan peneliti untuk melakukan cross-check terhadap informasi yang diperoleh, sehingga hasil penelitian menjadi lebih akurat dan dapat dipercaya. Dengan demikian, metode penelitian kombinasi menawarkan solusi yang efektif untuk



memperoleh pemahaman yang lebih utuh dan mendalam tentang berbagai fenomena sosial, yang pada akhirnya dapat memberikan kontribusi yang lebih bermakna bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan praktik di lapangan.

3.8.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data laporan ini adalah sebagai berikut:

a. Pengumpulan Data Primer, meliputi:

1) Observasi Lapangan

Observasi lapangan adalah metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati secara langsung fenomena atau aktivitas yang sedang terjadi di lingkungan alami atau konteks nyata di mana fenomena tersebut berlangsung. Metode ini melibatkan peneliti yang terjun langsung ke lapangan untuk mengamati perilaku, interaksi, dan kondisi-kondisi yang relevan dengan topik penelitian tanpa mempengaruhi atau mengintervensi situasi yang diamati. Observasi lapangan dapat dilakukan secara partisipatif, di mana peneliti turut serta dalam aktivitas yang diamati, atau non-partisipatif, di mana peneliti hanya berperan sebagai pengamat pasif. Teknik ini sangat berguna untuk memperoleh data yang autentik dan mendetail mengenai pola-pola perilaku, proses sosial, dan dinamika lingkungan yang mungkin tidak terungkap melalui metode penelitian lainnya seperti survei atau wawancara.

Selama proses observasi, peneliti biasanya mencatat segala sesuatu yang diamati dalam bentuk catatan lapangan yang rinci, termasuk deskripsi situasi, dialog, ekspresi non-verbal, dan interaksi antar individu. Selain itu, penggunaan alat bantu seperti kamera, video, dan alat perekam suara juga umum dilakukan untuk mendokumentasikan pengamatan secara lebih akurat. Keunggulan observasi lapangan terletak pada kemampuannya untuk menangkap realitas kompleks dari situasi yang diamati, memberikan konteks yang kaya, dan mengidentifikasi aspek-aspek yang mungkin diabaikan oleh metode lain. Namun demikian, observasi lapangan juga menuntut



keterampilan khusus dari peneliti dalam hal sensitivitas, ketelitian, dan kemampuan untuk menginterpretasikan data secara objektif tanpa bias. Dengan demikian, observasi lapangan menjadi salah satu metode penelitian kualitatif yang sangat penting dan efektif dalam memahami secara mendalam fenomena-fenomena sosial dan budaya dalam konteks alaminya.

2) Wawancara

Wawancara adalah suatu metode pengumpulan data dalam penelitian kualitatif yang melibatkan interaksi langsung antara pewawancara dan responden dengan tujuan untuk mendapatkan informasi mendalam mengenai pandangan, pengalaman, pendapat, atau perasaan responden tentang suatu topik tertentu. Metode ini dilakukan melalui percakapan tatap muka, telepon, atau bahkan media daring, di mana pewawancara mengajukan serangkaian pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya atau mengikuti alur yang lebih fleksibel tergantung pada respons yang diberikan oleh responden. Dalam proses wawancara, pewawancara berperan aktif dalam mendengarkan dengan saksama, mencatat atau merekam jawaban, serta mendorong responden untuk menjelaskan lebih lanjut tentang jawaban mereka melalui pertanyaan lanjutan atau *probing questions*.

Teknik ini memungkinkan penggalian informasi yang kaya dan mendalam karena responden diberi ruang untuk mengungkapkan pikirannya secara bebas dan detail. Wawancara dapat dilakukan secara individual atau kelompok, dengan bentuk yang bervariasi seperti wawancara terstruktur dengan pertanyaan yang ketat, wawancara semi-terstruktur dengan beberapa kebebasan dalam eksplorasi topik, atau wawancara tidak terstruktur yang sangat fleksibel dan mirip dengan percakapan alami. Keunggulan utama wawancara adalah kemampuannya untuk menangkap nuansa dan konteks dari jawaban responden, yang sering kali tidak dapat diperoleh melalui metode pengumpulan data lainnya seperti survei atau kuesioner.



Wawancara juga memungkinkan peneliti untuk mengamati bahasa tubuh dan ekspresi wajah responden, yang dapat memberikan wawasan tambahan tentang makna di balik kata-kata yang diucapkan. Namun, keberhasilan wawancara sangat bergantung pada keterampilan pewawancara dalam membangun *rapport* atau hubungan baik dengan responden, serta kemampuan dalam mengelola dinamika percakapan untuk tetap fokus pada topik penelitian tanpa mengabaikan potensi informasi penting yang mungkin muncul di luar pertanyaan yang telah direncanakan. Wawancara memerlukan persiapan yang matang, termasuk pemilihan responden yang tepat, penentuan lokasi yang nyaman dan tenang untuk menghindari gangguan, serta pemahaman yang mendalam tentang topik penelitian agar pewawancara dapat menggali informasi dengan efektif. Dengan demikian, wawancara adalah alat yang sangat berharga dalam penelitian kualitatif yang dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap pemahaman yang lebih mendalam dan komprehensif tentang fenomena yang sedang diteliti.

b. Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder merupakan kegiatan mengumpulkan data-data dari sumber berbagai sumber diantaranya adalah:

- 1) Badan Pusat Statistik (BPS)
- 2) Peraturan-peraturan
- 3) Kajian
- 4) Data instansi terkait lainnya

c. Alat Analisis

Alat analisis yang digunakan adalah sebagai berikut:

- 1) Analisis Deskriptif dan *Expert Judgement*
- 2) Analisis Finansial (analisis kelayakan investasi)

3.9 Metode Analisis: Analisis Pasar

Metode analisis pada laporan ini menggunakan Analisis Estimasi Besaran Pasar:

a. Analisis Pasar Primer

Adalah tahap awal dalam memahami potensi pasar suatu proyek investasi. Di sini, dilakukan estimasi besaran pasar yang terdiri dari tiga segmen utama: pasar wisatawan mancanegara, pasar wisatawan nusantara, dan pasar wisatawan lokal. Dalam analisis ini, dilakukan proyeksi jumlah wisatawan yang kemungkinan akan mengunjungi kawasan yang menjadi fokus investasi, serta estimasi pembelanjaan yang mereka lakukan. Selain itu, juga diperkirakan persentase dari jumlah keseluruhan wisatawan yang kemungkinan besar akan mengalokasikan waktu mereka untuk berkunjung ke proyek investasi tersebut. Pentingnya proyeksi ini adalah untuk memahami seberapa besar potensi pendapatan yang bisa dihasilkan dari wisatawan. Selain itu, analisis pasar primer juga melibatkan proyeksi besaran pasar konsumen internal, yang merupakan masyarakat di sekitar kawasan investasi. Mereka juga merupakan konsumen potensial yang bisa berkontribusi pada pendapatan proyek investasi tersebut. Dengan memahami profil konsumen lokal ini, para investor dapat menyesuaikan strategi pemasaran dan penawaran produk atau layanan yang sesuai dengan kebutuhan mereka.

METODE ANALISIS: Analisis Pasar

Analisis Estimasi Besaran Pasar:

1) ANALISIS PASAR PRIMER:

Merupakan estimasi besaran pasar yang merupakan pasar wisatawan mancanegara, wisatawan nusantara, dan wisatawan lokal.

Analisis pasar primer meliputi:

- Proyeksi besaran wisatawan dan pembelanjaan yang mengunjungi kawasan dan estimasi % wisatawan yang berkunjung ke proyek investasi.
- Proyeksi besaran pasar konsumen internal (masyarakat di kawasan tersebut) yang menjadi konsumen potensial.

2) ANALISIS PASAR SEKUNDER:

Merupakan estimasi besaran pasar yang terkait konsumen dari usaha-usaha yang terkait dengan proyek investasi.

The Measures of Market Demand

- Potential market
- Available market
- Target market
- Penetrated market

Gambar 3.9 Analisis Pasar



b. Analisis Pasar Sekunder

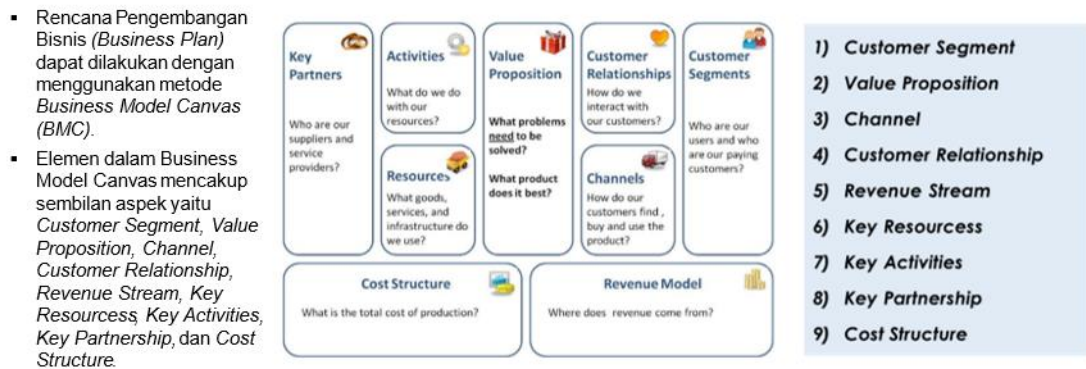
Memperluas cakupan dengan mempertimbangkan konsumen dari usaha-usaha yang terkait dengan proyek investasi. Di sini, fokusnya adalah pada segmen pasar yang secara tidak langsung terkait dengan proyek, tetapi memiliki potensi untuk menjadi pelanggan atau mitra bisnis. Misalnya, jika proyek investasi adalah pembangunan sebuah resor, maka analisis pasar sekunder akan mencakup estimasi jumlah pengusaha lokal yang dapat menjadi penyedia jasa atau barang untuk resor tersebut, seperti pengusaha makanan dan minuman, penyedia transportasi lokal, atau penyedia jasa hiburan. Dengan memahami besarnya pasar sekunder ini, investor dapat mengidentifikasi peluang kemitraan bisnis yang menguntungkan serta memperhitungkan potensi pendapatan tambahan yang dapat diperoleh dari hubungan bisnis tersebut. Analisis pasar sekunder memberikan gambaran yang lebih lengkap tentang ekosistem bisnis di sekitar proyek investasi, yang dapat menjadi dasar strategi pengembangan bisnis yang holistik dan berkelanjutan.

3.10 Metode Analisis: Analisis *Business Plan*

Rencana Pengembangan Bisnis (*Business Plan*) merupakan langkah strategis yang penting bagi setiap perusahaan atau entitas bisnis yang ingin merumuskan visi, misi, dan tujuan mereka dengan jelas. Salah satu metode yang sering digunakan untuk merancang rencana bisnis adalah *Business Model Canvas* (BMC). Metode ini memberikan pendekatan yang holistik dan terstruktur dalam merumuskan strategi bisnis dengan memperhatikan semua aspek yang relevan. BMC terdiri dari sembilan elemen utama yang secara komprehensif mencakup berbagai aspek bisnis. Pertama, *Customer Segment*, yang mengidentifikasi siapa saja yang menjadi target pasar atau pelanggan potensial bagi produk atau layanan yang ditawarkan. Kedua, *Value Proposition*, yang menjelaskan nilai atau manfaat yang ditawarkan kepada pelanggan sehingga menarik bagi mereka untuk memilih produk atau layanan tersebut dibandingkan dengan pesaing. Selanjutnya, *Channel*, yang merupakan saluran distribusi atau cara produk atau layanan disampaikan kepada pelanggan. Kemudian, *Customer Relationship*, yang menggambarkan jenis hubungan yang dibangun antara

perusahaan dan pelanggan, baik itu melalui pelayanan pelanggan, dukungan, atau interaksi lainnya.

METODE ANALISIS: Analisis Business Plan



Gambar 3.10 Analisis Business Plan

Revenue Stream adalah elemen berikutnya, yang mengidentifikasi sumber-sumber pendapatan utama dari penjualan produk atau layanan. Di samping itu, ada juga *Key Resources*, yang merujuk pada sumber daya kunci yang diperlukan untuk menjalankan operasi bisnis, seperti SDM, teknologi, atau infrastruktur. Lalu, ada *Key Activities*, yang mencakup aktivitas kunci yang perlu dilakukan untuk menghasilkan nilai bagi pelanggan. Tak kalah pentingnya, *Key Partnerships*, yang merujuk pada kemitraan strategis dengan pihak lain yang membantu dalam menjalankan operasi bisnis, seperti pemasok atau mitra strategis lainnya. Dan terakhir, *Cost Structure*, yang mengidentifikasi semua biaya yang terkait dengan menjalankan bisnis, termasuk biaya produksi, biaya pemasaran, dan biaya operasional lainnya. Dengan memperhatikan kesembilan elemen ini secara menyeluruh, perusahaan dapat merumuskan rencana bisnis yang komprehensif dan terinci, memungkinkan mereka untuk mencapai tujuan bisnis mereka dengan lebih efektif dan efisien.

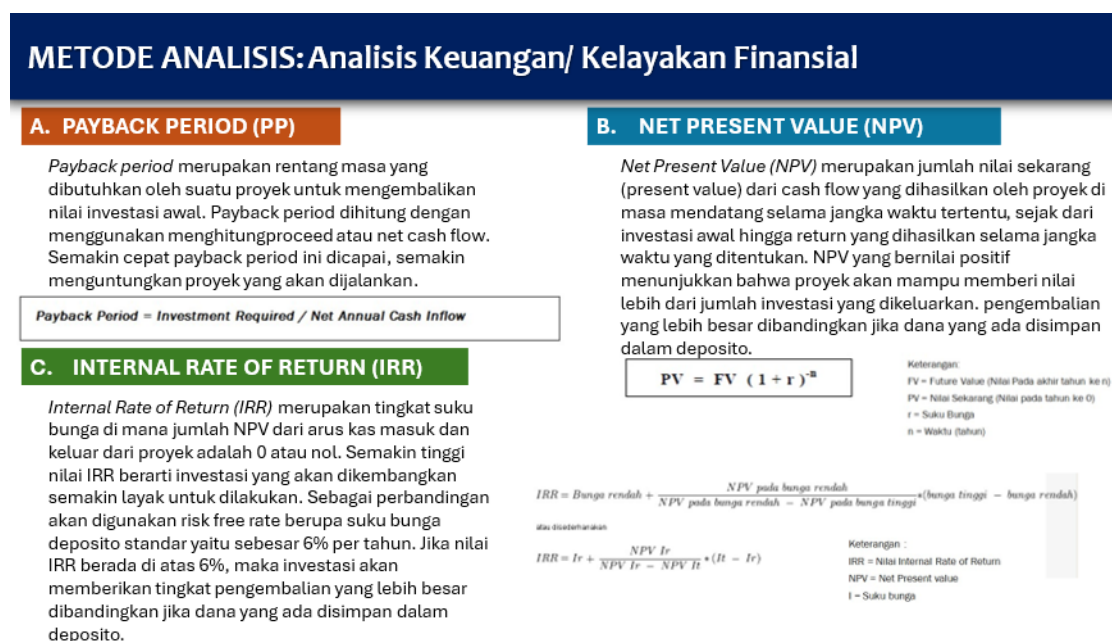
Penerapan metode BMC dalam merancang rencana bisnis membawa banyak manfaat bagi perusahaan. Pertama, metode ini memungkinkan perusahaan untuk memiliki pemahaman yang lebih baik tentang segmen pasar mereka dan apa yang dibutuhkan oleh pelanggan potensial. Dengan demikian, perusahaan dapat mengarahkan upaya mereka untuk mengembangkan produk atau layanan yang sesuai dengan kebutuhan

dan keinginan pasar. Selain itu, BMC membantu dalam merumuskan strategi pemasaran dan distribusi yang efektif dengan mengidentifikasi saluran distribusi yang paling efisien dan efektif. Hal ini memungkinkan perusahaan untuk mencapai pelanggan potensial dengan lebih baik dan meningkatkan penjualan mereka. Selain itu, dengan memperhatikan sumber daya kunci dan kemitraan strategis, perusahaan dapat mengidentifikasi area-area di mana mereka perlu mengalokasikan sumber daya mereka untuk mencapai keunggulan kompetitif.

Terakhir, dengan memperhitungkan struktur biaya secara rinci, perusahaan dapat mengelola anggaran mereka dengan lebih efisien dan menghindari pemborosan yang tidak perlu. Dengan demikian, penerapan BMC dalam merancang rencana bisnis tidak hanya membantu perusahaan untuk merumuskan strategi bisnis yang lebih baik, tetapi juga meningkatkan kemungkinan kesuksesan mereka dalam mencapai tujuan bisnis mereka.

3.11 Metode Analisis: Analisis Keuangan/ Kelayakan Finansial

Metode analisis untuk menganalisis analisis keuangan atau kelayakan finansial. Analisis keuangan dilakukan dengan *Payback Period*, *Net Present Value*, dan *Internal Rate of Return*. Hal ini disajikan dalam gambar 3.11 di bawah ini.



Gambar 3.11 Analisis Keuangan



a. *Payback Period* (PP)

Payback Period merupakan rentang masa yang dibutuhkan oleh suatu proyek untuk mengembalikan nilai investasi awal. *Payback Period* dihitung dengan menggunakan menghitung *proceed* atau *net cash flow*. Semakin cepat *Payback Period* ini dicapai, semakin menguntungkan proyek yang akan dijalankan.

$$\text{Payback Period} = \text{Investment Required} / \text{Net Annual Cash Inflow}$$

b. *Internal Rate of Return* (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) merupakan tingkat suku bunga di mana jumlah NPV dari arus kas masuk dan keluar dari proyek adalah 0 atau nol. Semakin tinggi nilai IRR berarti investasi yang akan dikembangkan semakin layak untuk dilakukan. Sebagai perbandingan akan digunakan *risk free rate* berupa suku bunga deposito standar yaitu sebesar 6% per tahun. Jika nilai IRR berada di atas 6%, maka investasi akan memberikan tingkat pengembalian yang lebih besar dibandingkan jika dana yang ada disimpan dalam deposito.

$$IRR = \text{Bunga rendah} + \frac{NPV \text{ pada bunga rendah}}{NPV \text{ pada bunga rendah} - NPV \text{ pada bunga tinggi}} * (\text{bunga tinggi} - \text{bunga rendah})$$

atau disederhanakan

$$IRR = Ir + \frac{NPV Ir}{NPV Ir - NPV It} * (It - Ir)$$

Keterangan :

IRR = Nilai Internal Rate of Return

NPV = Net Present value

I = Suku bunga

c. *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value (NPV) merupakan jumlah nilai sekarang (*present value*) dari *Cash Flow* yang dihasilkan oleh proyek di masa mendatang selama jangka waktu tertentu, sejak dari investasi awal hingga *return* yang dihasilkan selama jangka waktu yang ditentukan. NPV yang bernilai positif menunjukkan bahwa proyek akan mampu memberi nilai lebih dari jumlah investasi yang dikeluarkan. pengembalian yang lebih besar dibandingkan jika dana yang ada disimpan dalam deposito.

$$PV = FV (1 + r)^{-n}$$

Keterangan:

FV = Future Value (Nilai Pada akhir tahun ke n)

PV = Nilai Sekarang (Nilai pada tahun ke 0)

r = Suku Bunga

n = Waktu (tahun)

3.12 Metode Analisis Manfaat Investasi: *Supply-chain Analysis*

Metode analisis manfaat investasi yang digunakan ialah analisis rantai pasokan (*Supply-chain Analysis*). Menurut, Simchi Levi, et al, 2023 *Supply-chain Analysis* mencakup Upstream *Supply-chain*, selanjutnya masuk pada proyek investasi, dan yang terakhir ialah downstream *Supply-chain*. Hal ini ditunjukkan pada gambar 3.12 di bawah ini.



Gambar 3.12 *Supply-chain Analysis*

Analisis Rantai Pasok (*Supply-Chain Analysis*) (Simchi Levi, et.al, 2003) mencakup:

- Integrasi perusahaan pada bagian hulu (*upstream*)** dalam proses penyediaan bahan baku dan input produksi yang lain, seperti tenaga kerja dan peralatan, memiliki dampak yang signifikan dalam penghitungan manfaat proyek investasi. Saat sebuah proyek investasi dilakukan, perhatian pada penyediaan bahan baku dan input produksi lainnya menjadi krusial, karena ini menjadi landasan untuk mengukur dampak positif yang akan dihasilkan oleh proyek tersebut pada rangkaian penyedia jasa yang disediakan oleh masyarakat atau industri lainnya. Terutama, perhatian khusus diberikan pada Usaha Mikro-Kecil yang berada di sekitar proyek tersebut. Keterlibatan perusahaan pada bagian hulu ini tidak hanya



mempengaruhi jalannya proyek investasi tetapi juga memengaruhi ekosistem bisnis di sekitarnya.

- b. **Integrasi perusahaan pada bagian hilir (*downstream*)** dalam proses distribusi dan pemasaran produk juga memiliki dampak yang tak kalah penting. Saat sebuah proyek investasi telah mencapai tahap produksi, distribusi, dan pemasaran produk, perhatian terhadap bagian hilir menjadi sangat penting. Dampak dari proyek investasi pada proses distribusi dan pemasaran produk tidak hanya terbatas pada perusahaan yang melakukan investasi, tetapi juga bisa melibatkan perusahaan lain dalam rantai distribusi dan pemasaran. Oleh karena itu, dalam menganalisis manfaat ekonomi suatu proyek investasi, perlu diperhatikan juga usaha-usaha lain yang terlibat dalam proses di bagian hilir ini. Dengan demikian, integrasi pada bagian hilir tidak hanya menjadi bagian penting dari kesuksesan proyek investasi tetapi juga mempengaruhi ekonomi regional dan keseluruhan rantai pasokan produk.

3.13 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam laporan ini adalah sebagai berikut:

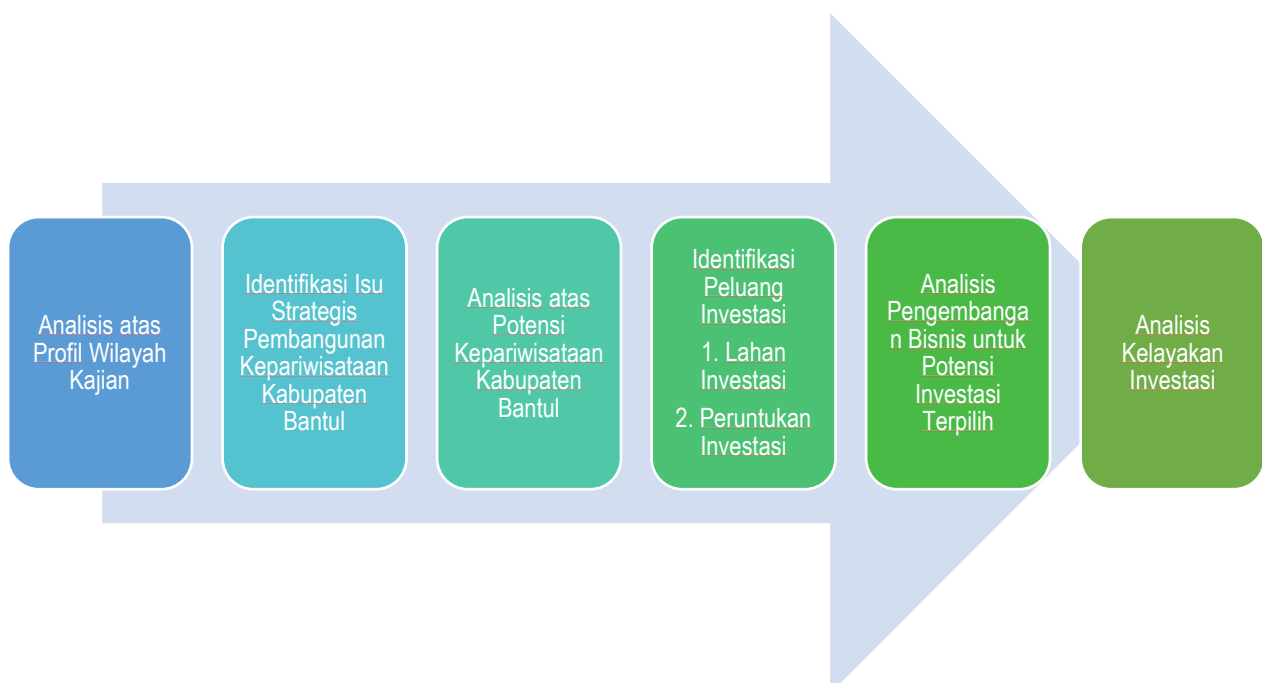
- a. Kajian dan/atau Rencana Pengembangan yang telah dilaksanakan oleh Dinas Pariwisata atau OPD di Kabupaten Bantul atau DIY (atau kajian yang berkaitan dengan Pengembangan Pariwisata di Kabupaten Bantul)
- b. Informasi ketersediaan lahan untuk investasi
- c. Publikasi di Internet.
- d. Konfirmasi di lapangan.

3.14 Alur Pelaksanaan Kajian

Alur pelaksanaan kajian potensi investasi kepariwisataan Kabupaten Bantul, disajikan pada gambar 3.13. Kajian ini dirancang dengan tujuan utama untuk mengidentifikasi peluang investasi yang potensial di sektor pariwisata di Kabupaten Bantul. Proses

kajian ini sangat terstruktur dan terbagi dalam beberapa tahap yang mendalam untuk memastikan bahwa setiap aspek dipertimbangkan secara menyeluruh.

Tahap pertama dalam kajian ini adalah identifikasi isu strategis pembangunan kepariwisataan Kabupaten Bantul. Pada tahap ini, fokus utama adalah untuk mengidentifikasi isu-isu yang mungkin menjadi hambatan atau peluang dalam pengembangan pariwisata di daerah tersebut. Berbagai metode digunakan, termasuk analisis dokumen kebijakan, studi literatur, dan konsultasi dengan pemangku kepentingan terkait. Isu-isu yang muncul termasuk kurangnya infrastruktur pendukung pariwisata, kekurangan sumber daya manusia terampil di bidang pariwisata, kurangnya promosi pariwisata, dan persaingan dengan daerah wisata lain di sekitar Yogyakarta. Selanjutnya, tahap kedua melibatkan analisis atas potensi kepariwisataan Kabupaten Bantul. Pada tahap ini, fokus diberikan pada pengumpulan dan analisis data terkait potensi pariwisata di daerah tersebut. Melalui analisis wilayah, daya tarik wisata, dan analisis SWOT, berbagai potensi diidentifikasi, termasuk keindahan alam, keberagaman budaya, situs sejarah dan budaya, serta keramahan penduduk.



Gambar 3.13 Alur Pelaksanaan Kajian



Setelah potensi dipahami dengan baik, kajian berlanjut ke tahap identifikasi peluang investasi. Di sini, fokus utama adalah untuk mengidentifikasi peluang konkrit untuk investasi di sektor pariwisata. Peluang tersebut dapat bervariasi, mulai dari pembangunan hotel dan *resort* di kawasan pantai hingga pengembangan wisata agro di pedesaan, dan dari pembangunan wisata edukasi hingga pengembangan wisata kuliner khas daerah. Tahap selanjutnya adalah analisis pengembangan bisnis untuk potensi investasi yang telah diidentifikasi. Pada tahap ini, aspek-aspek seperti target pasar, strategi pemasaran, struktur organisasi, kebutuhan modal, dan potensi keuntungan dikaji secara mendalam untuk memastikan bahwa rencana bisnis yang disusun memiliki dasar yang kuat dan berpotensi berhasil.

Terakhir, kajian mencapai tahap analisis kelayakan investasi. Di sini, berbagai metrik seperti *Internal Rate of Return* (IRR), *Net Present Value* (NPV), *Payback Period*, *Break-Even Point* (BEP), dan *Risk-Adjusted Rate of Return* (RAR) digunakan untuk mengevaluasi kelayakan finansial, ekonomi, dan sosial dari setiap investasi yang dipertimbangkan. Hasil dari analisis ini menjadi landasan untuk menentukan apakah proyek investasi layak dilaksanakan atau tidak, serta untuk mengarahkan langkah-langkah selanjutnya dalam penyusunan rencana bisnis dan pencarian pendanaan. Dengan demikian, keseluruhan alur kajian memberikan pandangan yang komprehensif dan terstruktur tentang potensi investasi kepariwisataan di Kabupaten Bantul.

BAB 4

ANALISIS POTENSI LAHAN INVESTASI

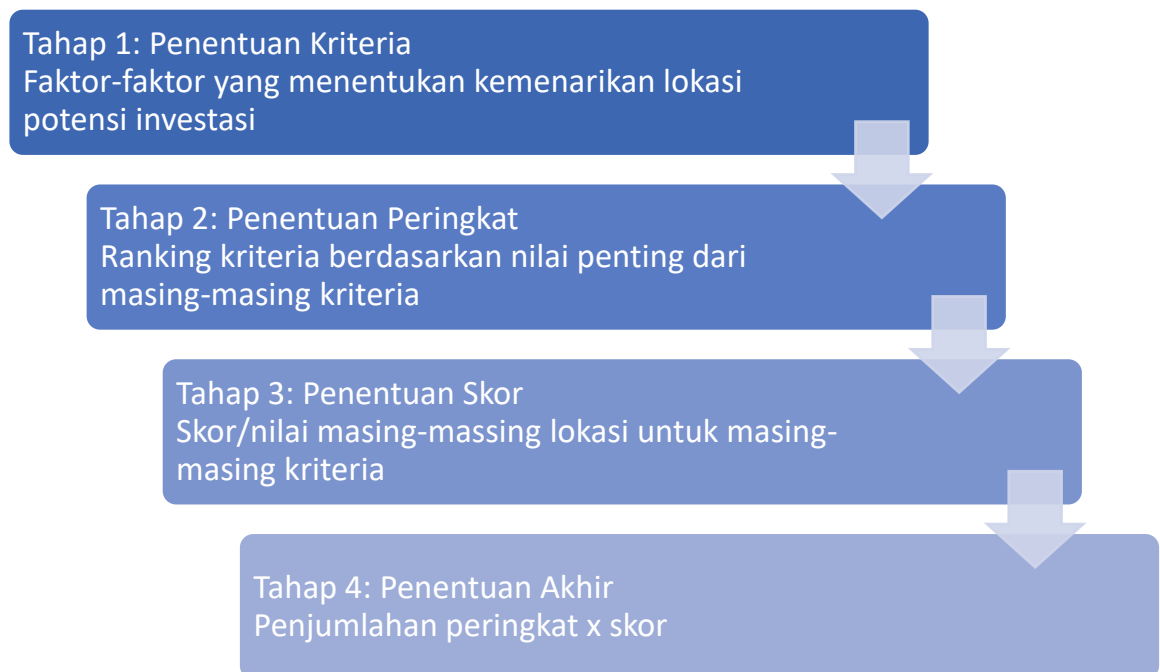


BAB 4

ANALISIS POTENSI LAHAN INVESTASI

4.1 Tahapan dalam Penentuan Daya Tarik Lokasi Potensi Investasi

Dalam menentukan daya tarik lokasi potensi investasi dilakukan penentuan faktor-faktor yang akan digunakan untuk menilai daya tarik lokasi potensi investasi. Faktor-faktor ini dapat berupa faktor internal, seperti sumber daya alam dan manusia, atau faktor eksternal, seperti infrastruktur dan pasar.



Gambar 4.1 Tahapan penentuan Daya tarik lokasi

4.1.1 Tahap 1: Penentuan Kriteria

Kriteria yang dimaksud ialah faktor-faktor yang menentukan kemenarikan lokasi potensi investasi. Faktor-faktor tersebut yaitu:

- 1) Potensi pasar dari investasi tersebut
- 2) Kepastian ketersediaan lahan
- 3) Peruntukan lahan sesuai RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah)



- 4) Dukungan kepemimpinan desa dan masyarakat
- 5) Posisi strategis lokasi
- 6) Infrastruktur energi
- 7) Ketersediaan air
- 8) Infrastruktur jalan (aksesibilitas)
- 9) Luasan lahan untuk fleksibilitas investasi
- 10) Kemudahan perizinan

4.1.2 Tahap 2: Penentuan Peringkat

Setelah ditentukan kriteria-kriteria yang akan digunakan, selanjutnya dilakukan penentuan peringkat untuk setiap kriteria. Peringkat ini menunjukkan tingkat kepentingan masing-masing kriteria dalam menentukan daya tarik lokasi potensi investasi

4.1.3 Tahap 3: Penentuan Skor

Pada tahap ini, dilakukan penilaian terhadap setiap lokasi potensi investasi terhadap setiap kriteria yang telah ditentukan. Penilaian ini menghasilkan skor untuk setiap lokasi potensi investasi terhadap setiap kriteria.

4.1.4 Tahap 4: Penentuan Nilai Akhir

Tahap terakhir adalah penentuan nilai akhir untuk setiap lokasi potensi investasi. Nilai akhir ini diperoleh dengan menjumlahkan hasil perkalian antara peringkat dan skor untuk setiap kriteria. Lokasi potensi investasi dengan nilai akhir tertinggi adalah lokasi yang paling menarik dan berpotensi tinggi untuk investasi.

4.2 Kriteria dalam Menilai Daya Tarik Potensi Lokasi Investasi

Kriteria dalam menilai daya tarik potensi lokasi investasi berdasarkan persepsi calon investor dalam wawancara (DPPM DIY, 2021)



Tabel 4.1 Kriteria dalam Menilai Daya Tarik Potensi Lokasi Investasi

No	Kriteria	Deskripsi	Peringkat
1	Potensi pasar dari investasi tersebut	Besaran potensi pasar (potensi wisatawan atau potensi pasar untuk produk yang dihasilkan)	1
2	Kepastian ketersediaan lahan	Status lahan yang clear and clean (SHM)	2
3	Peruntukan lahan sesuai RTRW	Peruntukan dalam RTRW sesuai dan memberikan fleksibilitas jenis investasi	3
4	Dukungan kepemimpinan desa dan masyarakat	Dukungan bisa berupa dukungan berupa Peraturan Kalurahan maupun masyarakat yang mendukung adanya investasi	4
5	Posisi strategis lokasi	Perkembangan kawasan (bisa berupa DTW atau jenis usaha lain yang sudah berkembang di kawasan)	5
6	Infrastruktur energi	Tersedianya pasokan energi (Listrik)	6
7	Ketersediaan air	Pasokan air baku yang mencukupi	7
8	Infrastruktur jalan (aksesibilitas)	Ketersediaan jalan dan kemudahan akses ke lokasi	8
9	Luasan lahan untuk fleksibilitas investasi	Semakin luas lahan, semakin fleksibel jenis investasi yang bisa dilakukan	9
10	Kemudahan perizinan	Kejelasan prosedur perizinan dan fasilitasi perizinan yang dilakukan oleh Pemerintah	10

Besarnya potensi pasar adalah salah satu indikator utama dalam menilai daya tarik sebuah lokasi investasi. Potensi pasar bisa diukur dari jumlah wisatawan yang berkunjung atau dari potensi pasar untuk produk yang dihasilkan oleh investasi tersebut. Lokasi dengan potensi pasar yang besar akan menarik lebih banyak minat investor karena peluang untuk mendapatkan keuntungan juga lebih besar. Selain itu, besarnya potensi pasar dapat berfungsi sebagai pengukur keberlanjutan investasi dalam jangka panjang, sehingga menjamin stabilitas dan pertumbuhan investasi tersebut.

Faktor infrastruktur yang mencakup beberapa aspek penting seperti kepastian ketersediaan lahan, peruntukan lahan sesuai RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah), dan dukungan kepemimpinan desa serta masyarakat setempat. Kepastian ketersediaan lahan dengan status Hak Milik (SHM) sangat krusial karena menunjukkan bahwa lahan tersebut bebas dari sengketa dan siap digunakan untuk investasi. Selain



itu, peruntukan lahan yang sesuai dengan RTRW memastikan bahwa jenis investasi yang dilakukan tidak bertentangan dengan perencanaan tata ruang yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Dukungan dari kepemimpinan desa dan masyarakat juga tidak kalah pentingnya, karena mereka dapat memberikan kemudahan dalam proses perizinan, pembebasan lahan, serta menjamin keamanan investasi.

Faktor lokasi juga memainkan peran penting dalam menentukan daya tarik suatu lokasi investasi. Posisi strategis suatu lokasi dapat ditentukan dari seberapa berkembangnya kawasan tersebut. Kawasan yang sudah berkembang dengan baik biasanya memiliki infrastruktur yang lebih lengkap dan aksesibilitas yang lebih mudah. Hal ini sangat menguntungkan bagi investor karena dapat mengurangi biaya dan waktu yang dibutuhkan untuk mengembangkan infrastruktur tambahan. Selain itu, lokasi yang strategis biasanya memiliki akses yang baik ke pasar utama, baik itu pasar lokal maupun internasional, sehingga dapat mempercepat proses distribusi produk dan meningkatkan efisiensi operasional.

Faktor infrastruktur pendukung juga sangat menentukan keberhasilan sebuah investasi. Tersedianya infrastruktur energi, seperti pasokan listrik yang memadai, sangat penting untuk mendukung operasional sehari-hari investasi. Begitu pula dengan ketersediaan air yang cukup, yang tidak hanya penting untuk proses produksi tetapi juga untuk menjaga kesehatan lingkungan di sekitar lokasi investasi. Ketersediaan infrastruktur jalan yang baik dan aksesibilitas yang mudah juga memainkan peran besar dalam menentukan daya tarik lokasi investasi. Akses jalan yang baik akan memudahkan transportasi bahan baku, produk jadi, dan tenaga kerja, sehingga operasional investasi bisa berjalan lebih efisien dan efektif.

Faktor lahan dan kemudahan perizinan juga tidak boleh diabaikan. Luasan lahan yang cukup besar memberikan fleksibilitas bagi investor untuk mengembangkan berbagai jenis usaha di lokasi tersebut. Ini memungkinkan diversifikasi investasi yang dapat meningkatkan potensi keuntungan. Kemudahan perizinan juga menjadi salah satu faktor penentu keberhasilan investasi. Kejelasan prosedur perizinan dan fasilitasi yang dilakukan oleh pemerintah dapat menghemat waktu dan biaya bagi investor. Dengan

mempertimbangkan semua faktor ini, investor dapat membuat keputusan yang lebih tepat dan menguntungkan dalam memilih lokasi investasi.

4.3 Lahan Tersedia untuk Investasi #1

4.3.1 Gambaran Lokasi Investasi #1

Lokasi yang berada di Padukuhan Nganyang, Kalurahan Sitimulyo, Kecamatan Piyungan, Kab. Bantul ini terletak di lokasi yang strategis. Jarak antara lokasi potensi investasi dengan jalan raya Sitimulyo-Segoroyoso berjarak hanya sekitar 1,6 Km dengan waktu tempuh 4 menit menuju lokasi, sementara itu untuk mencapai lokasi ini dari Bandara Adisutjipto dapat ditempuh dalam waktu 23 menit (11 Km) dan 1 jam 13 menit (53,1 Km) dari bandara YIA Kulon Progo.

Lokasi ini berada di lereng dibawah bukit DTW Puncak Bucu sehingga kontur tanah cenderung menanjak atau miring. Lebar jalan beraspal cukup untuk dilewati kendaraan roda 4. Lokasi berada dekat dengan pemukiman warga sehingga pengadaan jalur listrik lebih mudah. Untuk memenuhi kebutuhan air dapat dibuat sumur air tanah.



Tabel 4.2 Wawancara dengan Lurah Kelurahan Sitimulyo



Luas lahan lokasi sebesar 8700 m². Status kepemilikan tanah ialah Surat Hak Milik (SHM). Berdasarkan hasil wawancara, pemilik lahan menghendaki musyawarah bersama dinas terkait mengenai lahan tersebut disewakan atau dijual belikan. Harga jual lahan tersebut ialah Rp.300.000 per m². Sedangkan jika disewakan Rp.5000/m².

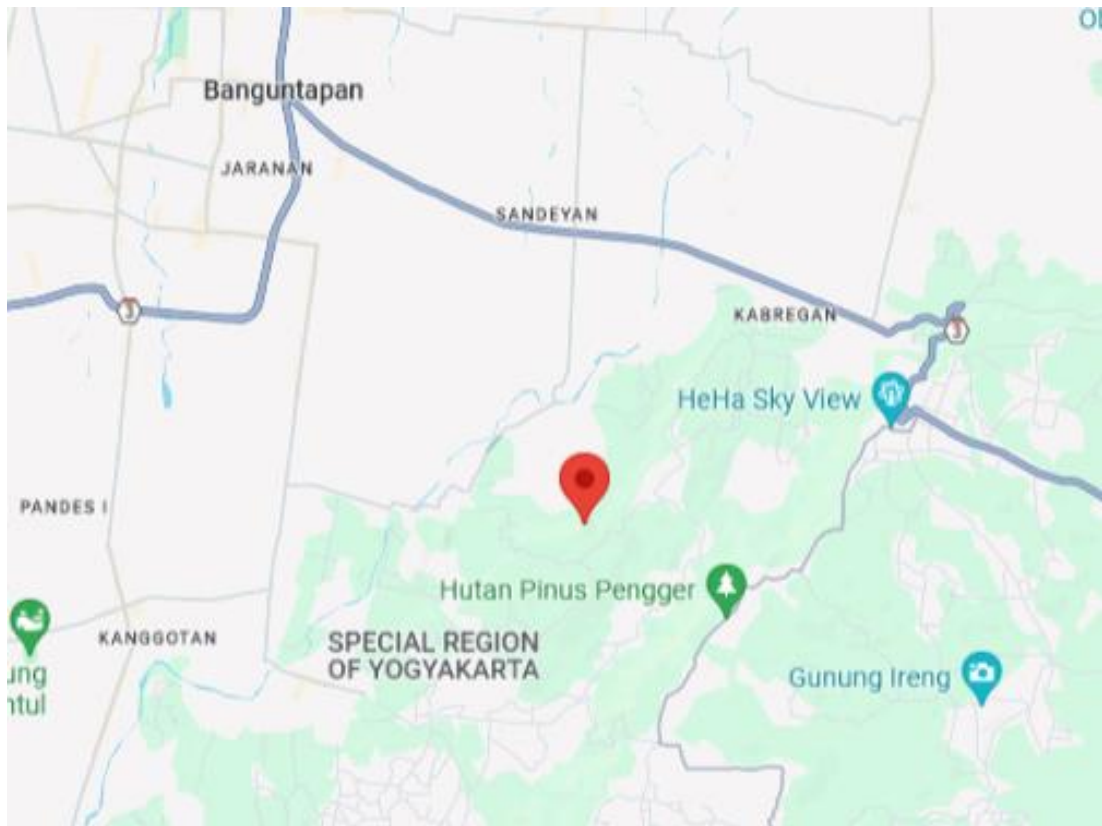
Tabel 4.3 Deskripsi Lokasi Potensi Investasi #1

LOKASI/ LOCATION #1	
Lokasi/ <i>Location</i>	Nganyang, Sitimulyo, Kec. Piyungan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta
Koordinat/ <i>Coordinate</i>	7°51'36.7"S 110°26'36.4"E
Luas Lahan/ <i>Land Area</i>	8,700 m ²
Status Lahan/ <i>Land Ownership status</i>	Sertifikat Hak Milik (<i>Individual Ownership</i>)
Perkiraan harga/ <i>Price estimate</i>	Jika dijual (<i>For Sale</i>): Rp300.000 per m ² . Jika disewakan (<i>For Rent</i>): Rp5000 per m ² .
Kondisi Eksisting/ <i>Existing condition</i>	<ul style="list-style-type: none">• Lahan merupakan Kawasan Hutan• Kawasan di sekitar Lokasi investasi sudah cukup berkembang dengan fasilitas hotel, restoran, dan daya Tarik wisata• Pemerintah Desa mengharapkan investasi dapat mengembangkan perekonomian masyarakat
Aksesibilitas/ <i>Accessibility</i>	<i>Adisutjipto Airport</i> : 11 Km (23 menit) <i>Yogyakarta International Airport</i> : 53,1 Km (1 jam 13 menit) Jalan Sitimulyo-Segoroyoso: 1,6 Km (4 Menit)
Infrastruktur/ <i>Infrastructure</i>	Jalan/ <i>Road</i> Listrik/ <i>Electricity</i> Air Tanah/ <i>Ground water</i>

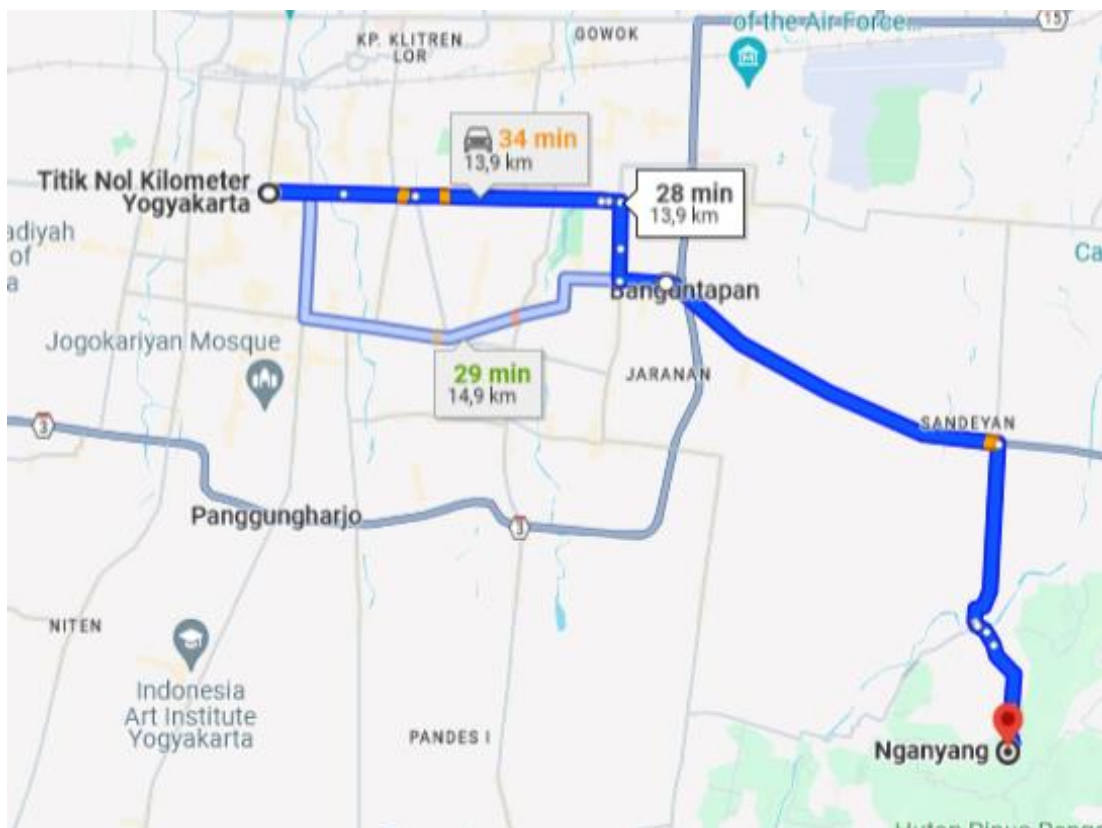
Sumber: Data Survei Lapangan, 2024



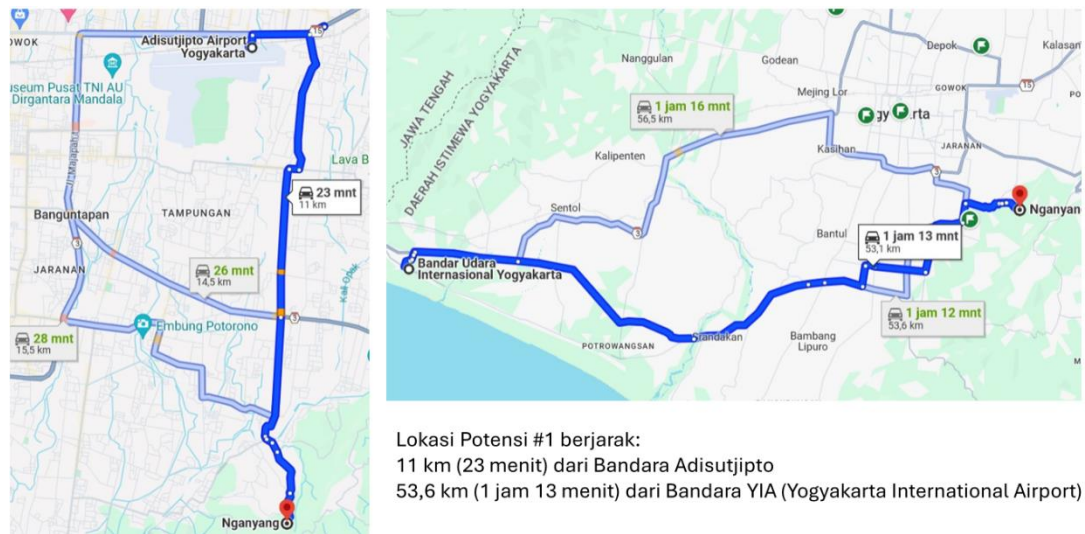
Gambar 4.2 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #1



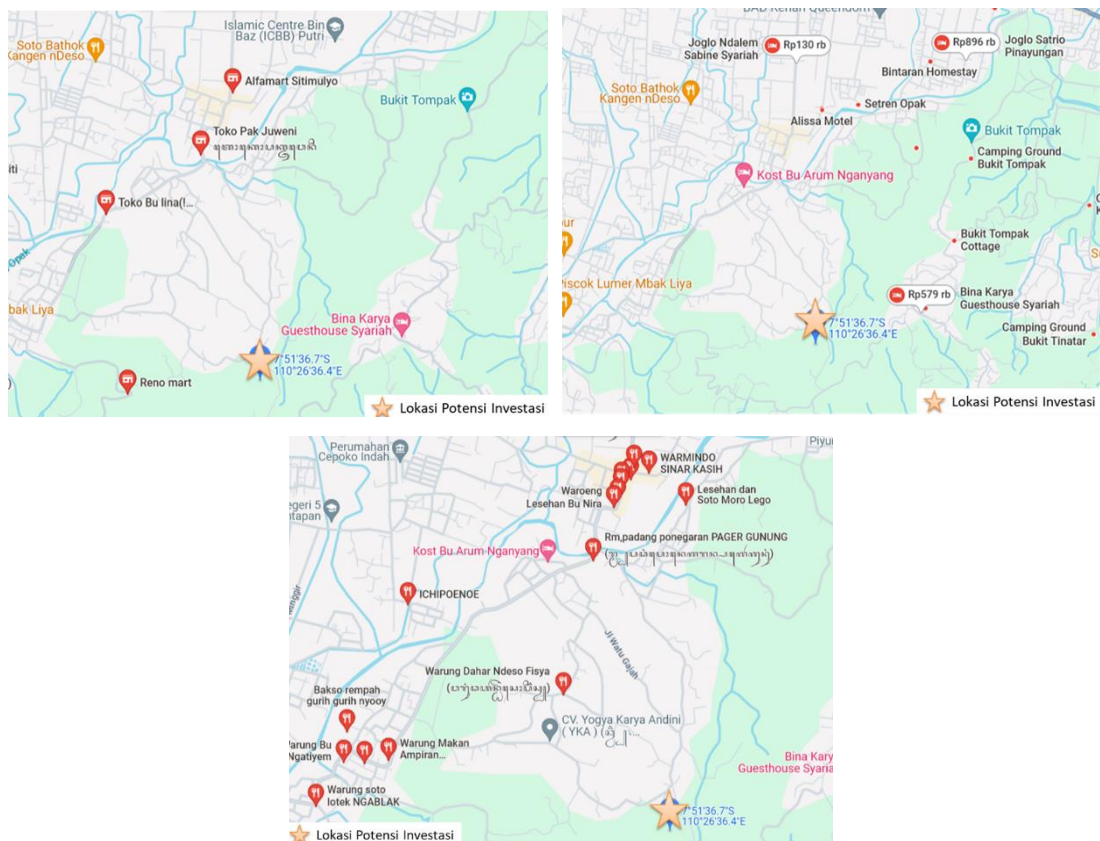
Gambar 4.3 Peta Lokasi #1 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul



Gambar 4.4 Jarak Lokasi Potensi Investasi #1 dari Pusat Kota Yogyakarta



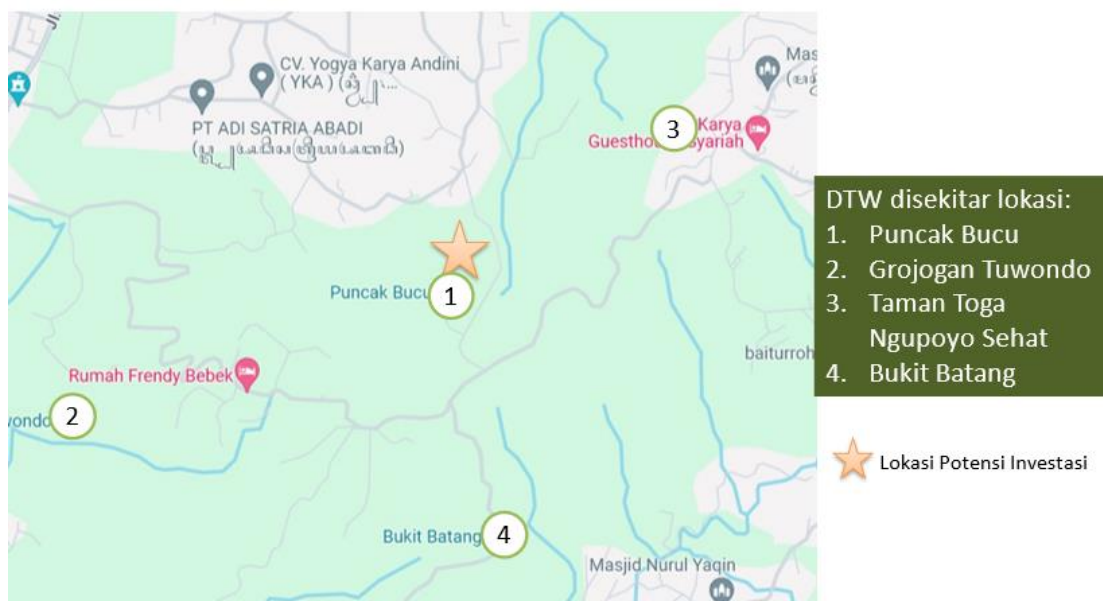
Gambar 4.5 Akses Lokasi #1 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo



Gambar 4.6 Perkembangan Kawasan Lokasi #1

4.3.2 Gambaran Pasar Lokasi Investasi #1

Laju pertumbuhan pariwisata di Kabupaten Bantul mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya Daya Tarik Wisata (DTW) yang ada di Kabupaten Bantul dan semakin berkembang. Dengan adanya lokasi potensi investasi pariwisata maka diharapkan sektor pariwisata bisa menjadi sebuah solusi peningkatan ekonomi masyarakat dan bisa mengundang investor untuk berinvestasi di Kabupaten Bantul.



Gambar 4.7 DTW disekitar Lokasi #1

Berikut ini adalah beberapa lokasi DTW yang ada di sekitar lokasi potensi investasi :

- a. Puncak Bucu
- b. Grojogan Tuwondo
- c. Taman Toga Ngupoyo Sehat
- d. Bukit Batang

Lokasi yang strategis menjadi kekuatan yang sangat baik untuk pengembangan lokasi DTW di lokasi potensi investasi. Dengan hal ini kegiatan operasional akan berjalan dengan lancar dengan aksesibilitas yang memadahi di lokasi potensi investasi. Aksesibilitas lokasi juga memudahkan transportasi melalui akses jalan daerah yang dekat dengan jalan utama yaitu Jalan Sitimulyo-Segoroyoso.



4.3.3 Keunggulan Potensi Investasi #1

Keunggulan potensi investasi di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) sangat menarik bagi para investor. Salah satu potensi terbesar adalah potensi pasar yang menjanjikan. Setiap tahun, DIY dikunjungi lebih dari 6 juta wisatawan, baik domestik maupun mancanegara. Pertumbuhan ini terus meningkat, menciptakan pasar yang sangat potensial bagi berbagai sektor industri, khususnya pariwisata. Kabupaten Bantul, sebagai bagian dari DIY, mencatatkan pertumbuhan pasar wisatawan sebesar 10% setiap tahunnya. Pertumbuhan ini tidak hanya menunjukkan minat yang tinggi dari wisatawan, tetapi juga membuka peluang besar bagi bisnis perhotelan, restoran, dan sektor-sektor terkait lainnya untuk berkembang.

Potensi Pasar (<i>Market Potentials</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Setiap tahun DIY dikunjungi lebih dari 6 juta wisatawan• Pasar wisatawan Kabupaten Bantul tumbuh 10% setiap tahunnya.
Ketersediaan Lahan (<i>Land Availability</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Lahan tersedia dengan luasan cukup• Status lahan adalah hak milik perseorangan (SHM)
Aksesibilitas dan Infrastruktur (<i>Accessibility and Infrastructure</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Aksesibilitas ke Lokasi sudah tersedia dalam kondisi baik• Jarak yang terjangkau dari bandar udara dan pusat kota Yogyakarta• Infrastruktur berupa air tanah dan listrik sudah tersedia
Potensi Kawasan (<i>Potentials of the Area</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Kawasan ini terletak dalam jalan antara antara Yogyakarta dan Kawasan Wisata di Kabupaten Gunungkidul• Kawasan ini sudah cukup berkembang menjadi kawasan wisata (dengan daya Tarik wisata, hotel dan restoran yang sudah beroperasi di kawasan ini)

Gambar 4.8 Keunggulan Potensi Investasi #1

Selain potensi pasar yang besar, ketersediaan lahan di daerah ini juga menjadi daya tarik tersendiri. Lahan yang tersedia cukup luas dan statusnya adalah hak milik perseorangan (SHM), sehingga proses pengadaan lahan dapat berjalan dengan lebih mudah dan cepat. Kepastian hukum yang dimiliki lahan-lahan ini memberikan rasa aman bagi para investor dalam melakukan pembangunan dan pengembangan usaha. Hal ini juga memudahkan investor dalam perencanaan jangka panjang, karena mereka tidak perlu khawatir mengenai masalah hukum atau sengketa lahan yang sering menjadi kendala di tempat lain.



Faktor aksesibilitas dan infrastruktur juga menjadi poin penting dalam keunggulan potensi investasi di DIY. Aksesibilitas ke lokasi-lokasi strategis sudah dalam kondisi yang baik, dengan jarak yang terjangkau dari bandar udara dan pusat kota Yogyakarta. Selain itu, infrastruktur pendukung seperti air tanah dan listrik sudah tersedia dengan baik, memastikan bahwa operasional bisnis dapat berjalan tanpa hambatan. Kawasan ini juga terletak di antara Yogyakarta dan Kawasan Wisata di Kabupaten Gunungkidul, yang semakin meningkatkan nilai strategisnya. Kawasan tersebut sudah berkembang menjadi destinasi wisata dengan berbagai daya tarik, hotel, dan restoran yang sudah beroperasi, menunjukkan bahwa kawasan ini memiliki potensi besar untuk berkembang lebih lanjut dengan adanya investasi baru

4.4 Lahan Tersedia untuk Investasi #2

4.4.1 Gambaran Lokasi Investasi #2

Lokasi yang berada di Padukuhan banyakan 3, Kalurahan Sitimulyo, Kecamatan Piyungan, Kab. Bantul ini terletak di lokasi yang strategis. Lokasi potensi investasi berada di tepi jalan raya Sitimulyo-Segoroyoso. Sementara itu untuk mencapai lokasi ini dari Bandara Adisutjipto dapat ditempuh dalam waktu 24 menit (11,5 Km) dan 1 jam 26 menit (53,9 Km) dari bandara YIA Kulon Progo.

Di sekitar lokasi investasi merupakan area pemukiman warga dan Kali Opak. Pemukiman warga yang ada di lokasi potensi investasi ini cukup padat. Lokasi potensi investasi ini berbatasan langsung dengan Kali Opak disebelah barat dan sungai kecil disebelah utara. Lokasi ini berada ditepi jalan provinsi sehingga kontur tanah datar dan cukup baik. Lebar jalan beraspal cukup untuk dilewati kendaraan roda 4. Lokasi berada dekat dengan pemukiman warga sehingga pengadaan jalur listrik lebih mudah. Untuk memenuhi kebutuhan air dilokasi sudah ada sumur air tanah dan jalur PDAM.

Lahan lokasi potensi investasi ini terdiri dari 5 sertifikat dengan total 7500 m². Status kepemilikan tanah ialah Surat Hak Milik (SHM). Berdasarkan hasil wawancara, pemilik lahan menghendaki musyawarah bersama dinas terkait mengenai lahan tersebut disewakan atau dijual belikan. Harga jual lahan tersebut ialah Rp.2.000.000 per m². Sedangkan jika disewakan Rp.20.000/m².

Tabel 4.4 Deskripsi Lokasi Potensi Investasi #2

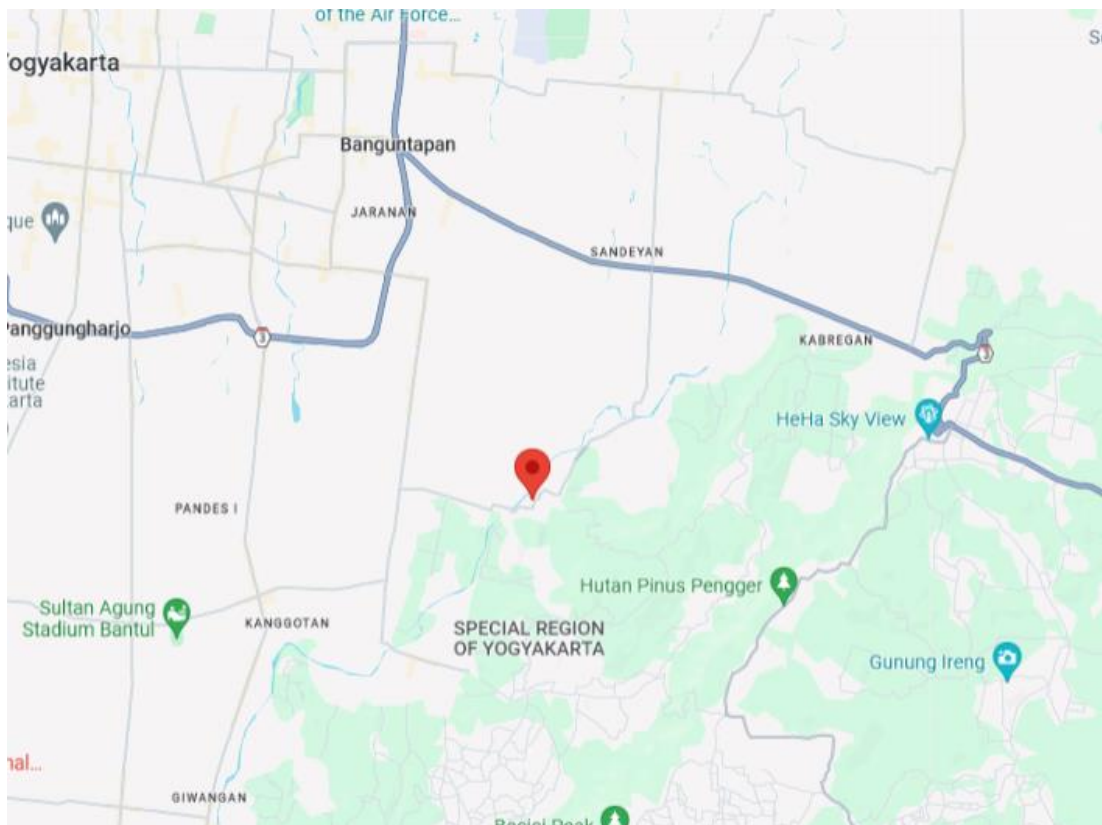
LOKASI/ LOCATION #2	
Lokasi/ <i>Location</i>	Banyakan 3, Sitimulyo, Kec. Piyungan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta
Koordinat/ <i>Coordinate</i>	7°51'25.8"S 110°25'35.9"E
Luas Lahan/ <i>Land Area</i>	7,500 m ²
Status Lahan/ <i>Land Ownership status</i>	Sertifikat Hak Milik (<i>Individual Ownership</i>)
Perkiraan harga/ <i>Price estimate</i>	Jika dijual (<i>For Sale</i>): Rp2.000.000 per m ² . Jika disewakan (<i>For Rent</i>): Rp20.000 per m ² .
Kondisi Eksisting/ <i>Existing condition</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Lahan merupakan Kawasan Pemukiman • Kawasan di sekitar Lokasi investasi sudah cukup berkembang dengan fasilitas hotel, restoran, dan daya Tarik wisata • Pemerintah Desa mengharapkan investasi dapat mengembangkan perekonomian masyarakat
Aksesibilitas/ <i>Accessibility</i>	<i>Adisutjipto Airport</i> : 11 Km (24 menit) <i>Yogyakarta International Airport</i> : 53,9 Km (1 jam 26 menit) Jalan Wonosari Km.10 : 4,4 Km (8 Menit)
Infrastruktur/ <i>Infrastructure</i>	Jalan/ <i>Road</i> Listrik/ <i>Electricity</i> Air Tanah/ <i>Ground water</i>



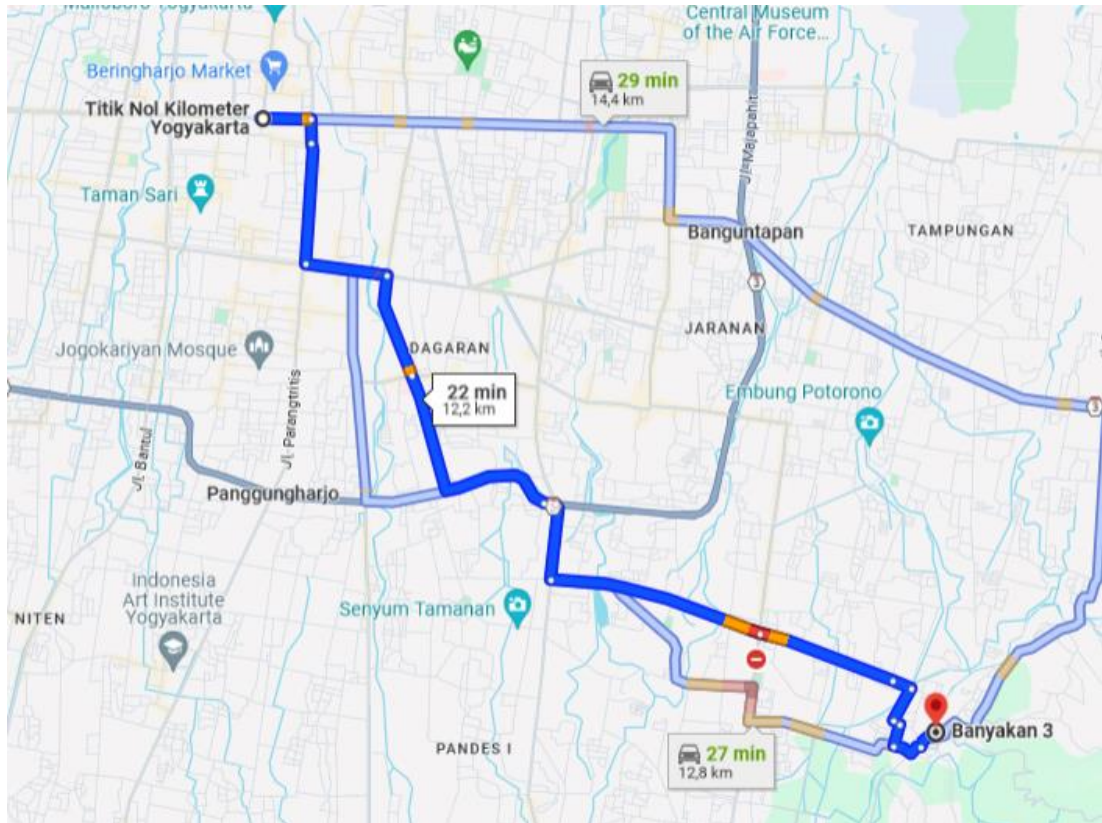
Gambar 4.9 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #2



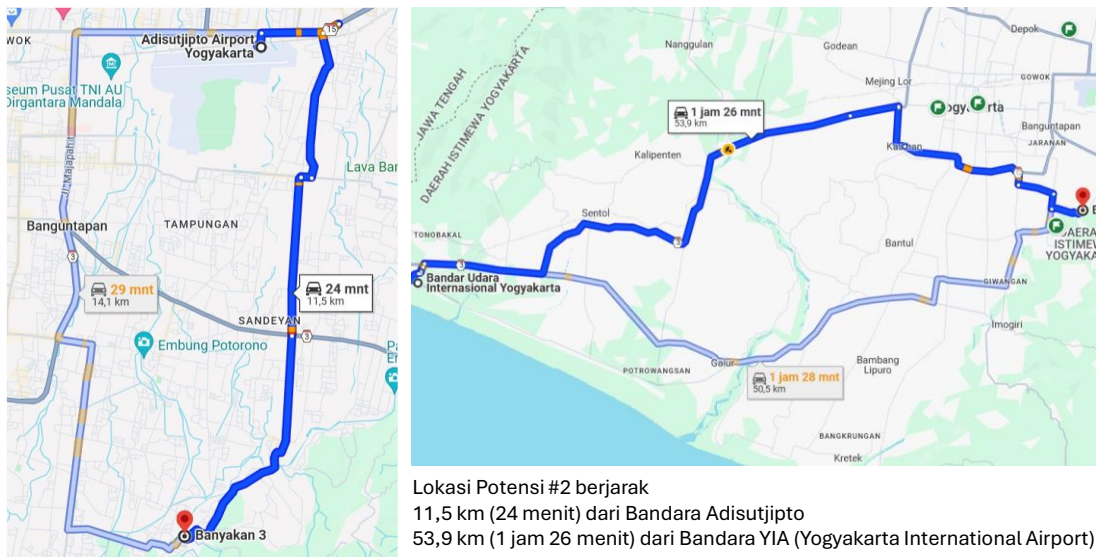
Gambar 4.10 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #2



Gambar 4.11 Peta Lokasi #2 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul

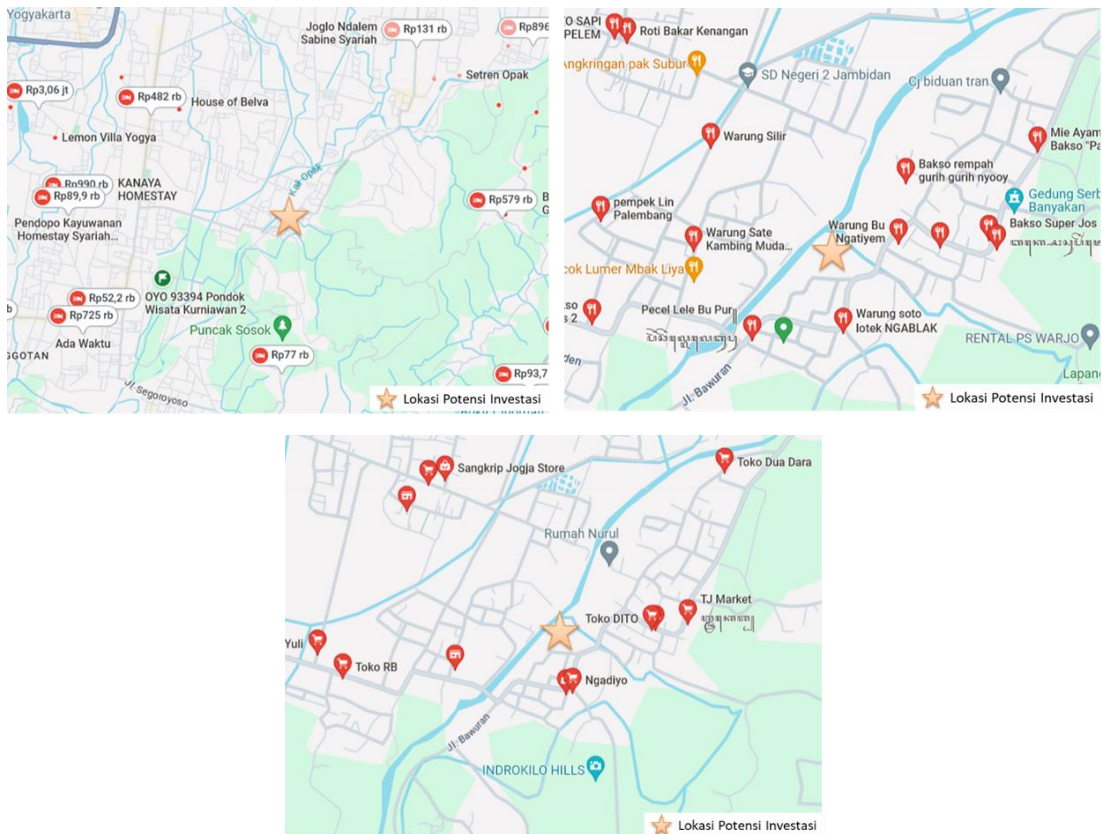


Gambar 4.12 Jarak Lokasi Potensi #2 Investasi dari Pusat Kota Yogyakarta



Lokasi Potensi #2 berjarak
11,5 km (24 menit) dari Bandara Adisutjipto
53,9 km (1 jam 26 menit) dari Bandara YIA (Yogyakarta International Airport)

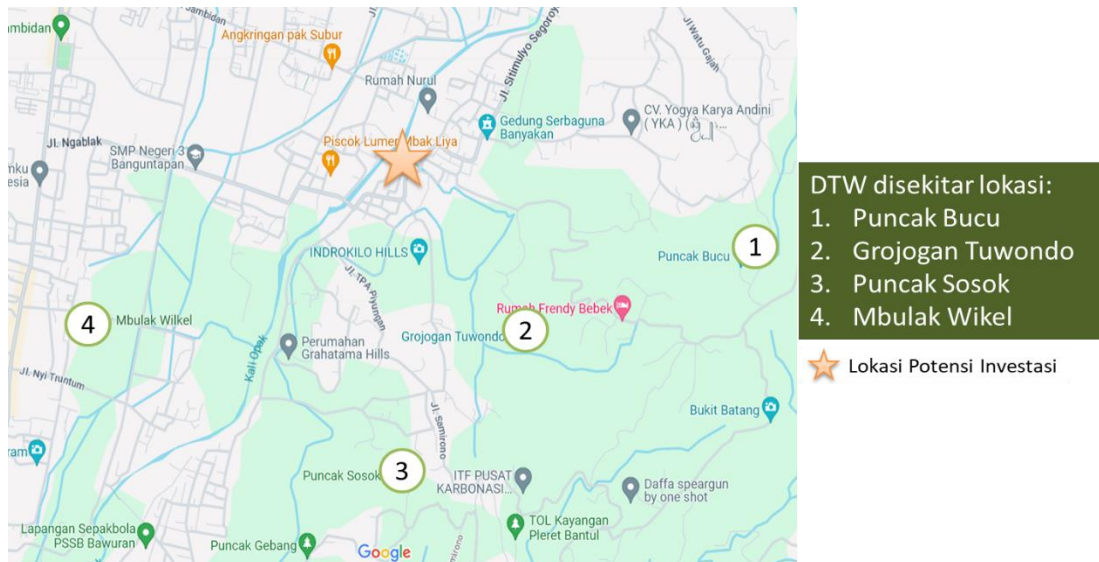
Gambar 4.13 Akses Lokasi #2 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo



Gambar 4.14 Perkembangan Kawasan Lokasi #2

4.4.2 Gambaran Pasar Lokasi Investasi #2

Laju pertumbuhan pariwisata di Kabupaten Bantul mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya Daya Tarik Wisata (DTW) yang ada di Kabupaten Bantul dan semakin berkembang. Dengan adanya lokasi potensi investasi pariwisata maka diharapkan sektor pariwisata bisa menjadi sebuah solusi peningkatan ekonomi masyarakat dan bisa mengundang investor untuk berinvestasi di Kabupaten Bantul.



Gambar 4.15 DTW disekitar Lokasi #2

Berikut ini adalah beberapa lokasi DTW yang ada di sekitar lokasi potensi investasi :

- a. Puncak Bucu
- b. Grojogan Tuwondo
- c. Puncak Sosok
- d. Bulak Wikel

Lokasi yang strategis menjadi kekuatan yang sangat baik untuk pengembangan lokasi DTW di lokasi potensi investasi. Dengan hal ini kegiatan operasional akan berjalan dengan lancar dengan aksesibilitas yang memadahi di lokasi potensi investasi. Aksesibilitas lokasi juga memudahkan transportasi melalui akses jalan daerah yang dekat dengan jalan utama yaitu Jalan Sitimulyo-Segoroyoso.

4.4.3 Keunggulan Potensi Investasi #2

Keunggulan potensi investasi di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) sangat menjanjikan dan menarik untuk dipertimbangkan oleh para investor. Salah satu keunggulan utamanya adalah potensi pasar (market potentials) yang sangat besar. DIY setiap tahunnya dikunjungi oleh lebih dari 6 juta wisatawan, yang menciptakan pasar yang luas untuk berbagai sektor industri, terutama sektor pariwisata. Kabupaten Bantul, salah satu wilayah di DIY, menunjukkan pertumbuhan pasar wisatawan sebesar 10% setiap tahunnya. Pertumbuhan ini mengindikasikan adanya peningkatan minat wisatawan terhadap destinasi-destinasi di DIY, yang pada gilirannya membuka

peluang besar bagi pengembangan usaha pariwisata, seperti hotel, restoran, dan fasilitas rekreasi lainnya. Selain itu, peningkatan jumlah wisatawan juga menciptakan permintaan yang lebih tinggi untuk produk dan jasa lokal, yang dapat dimanfaatkan oleh para investor untuk mengembangkan berbagai sektor usaha di daerah ini.

Potensi Pasar (<i>Market Potentials</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Setiap tahun DIY dikunjungi lebih dari 6 juta wisatawan• Pasar wisatawan Kabupaten Bantul tumbuh 10% setiap tahunnya.
Ketersediaan Lahan (<i>Land Availability</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Lahan tersedia dengan luasan cukup• Status lahan adalah hak milik perseorangan (SHM)
Aksesibilitas dan Infrastruktur (<i>Accessibility and Infrastructure</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Aksesibilitas ke Lokasi sudah tersedia dalam kondisi baik• Jarak yang terjangkau dari bandar udara dan pusat kota Yogyakarta• Infrastruktur berupa air tanah dan listrik sudah tersedia
Potensi Kawasan (<i>Potentials of the Area</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Kawasan ini terletak dalam jalan antara antara Yogyakarta dan Kawasan Wisata di Kabupaten Gunungkidul• Kawasan ini sudah cukup berkembang menjadi kawasan wisata (dengan daya Tarik wisata, hotel dan restoran yang sudah beroperasi di kawasan ini)

Gambar 4.16 Keunggulan Potensi Investasi #2

Ketersediaan lahan (*land availability*) di DIY juga merupakan faktor yang mendukung potensi investasi. Lahan yang tersedia di daerah ini memiliki luas yang cukup untuk mendirikan berbagai jenis usaha dan pembangunan infrastruktur. Status lahan yang sebagian besar berupa hak milik perseorangan (SHM) juga memberikan kepastian hukum bagi para investor, sehingga meminimalisir risiko konflik atau sengketa lahan di kemudian hari. Dengan adanya kepastian hukum atas kepemilikan lahan, para investor dapat lebih fokus pada pengembangan proyek-proyek mereka tanpa harus khawatir terhadap masalah legalitas lahan. Selain itu, luasnya lahan yang tersedia juga memungkinkan untuk pengembangan proyek-proyek skala besar, seperti kawasan wisata terpadu, pusat perbelanjaan, atau kawasan industri yang dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap perekonomian lokal.

Aksesibilitas dan infrastruktur (*accessibility and infrastructure*) di DIY juga sangat memadai dan mendukung aktivitas investasi. Aksesibilitas ke lokasi-lokasi investasi sudah tersedia dalam kondisi baik, dengan jalan-jalan yang terawat dan mudah dijangkau dari berbagai arah. Jarak yang terjangkau dari bandar udara dan pusat kota



Yogyakarta juga menjadi keunggulan tersendiri, karena memudahkan mobilitas wisatawan dan pelaku bisnis. Selain itu, infrastruktur dasar seperti air tanah dan listrik sudah tersedia, sehingga para investor tidak perlu mengeluarkan biaya tambahan yang besar untuk penyediaan infrastruktur dasar tersebut. Potensi kawasan (potentials of the area) juga tidak kalah menarik, terutama kawasan yang terletak di antara Yogyakarta dan Kabupaten Gunungkidul. Kawasan ini telah berkembang menjadi kawasan wisata dengan daya tarik wisata, hotel, dan restoran yang sudah beroperasi. Hal ini menambah nilai strategis bagi para investor yang ingin mengembangkan usaha di bidang pariwisata dan perhotelan, karena mereka dapat memanfaatkan fasilitas dan infrastruktur yang sudah ada, serta menjangkau pasar wisatawan yang sudah terbentuk.

4.5 Lahan Tersedia untuk Investasi #3

4.5.1 Gambaran Lokasi Investasi #3

Lokasi yang berada di Padukuhan Banyak 1, Kalurahan Sitimulyo, Kecamatan Piyungan, Kab. Bantul ini terletak di lokasi yang strategis. Lokasi potensi investasi berada tidak jauh jalan raya Sitimulyo-Segoroyoso yaitu 140 meter dengan waktu tempuh 1 menit. Sementara itu untuk mencapai lokasi ini dari Bandara Adisutjipto dapat ditempuh dalam waktu 22 menit (10,5 Km) dan 1 jam 23 menit (51,8 Km) dari bandara YIA Kulon Progo.

Di sekitar lokasi investasi merupakan area pemukiman warga dan Kali Opak. Pemukiman warga yang ada di lokasi potensi investasi ini cukup padat. Lokasi potensi investasi ini berbatasan langsung dengan Kali Opak disebelah barat. Kali Opak dengan lebar yang cukup besar dan bersih berpotensi sebagai daya tarik yang dapat dimanfaatkan.

Lokasi ini berada ditengah pemukiman penduduk sehingga kontur tanah datar dan cukup baik. Lebar jalan beraspal cukup untuk dilewati kendaraan roda 4. Lokasi berada dekat dengan pemukiman warga sehingga pengadaan jalur listrik lebih mudah. Untuk memenuhi kebutuhan air dilokasi sudah ada sumur air tanah dan jalur PDAM.



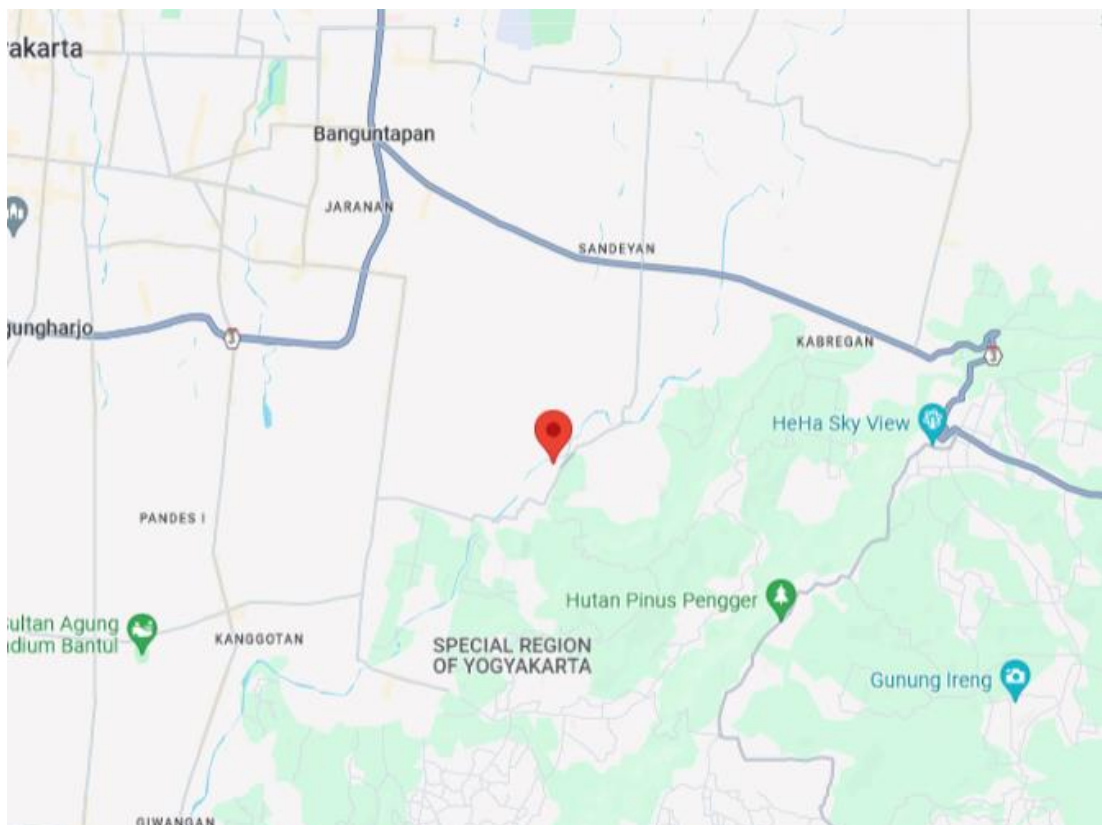
Lahan lokasi potensi investasi ini adalah 2700 m². Status kepemilikan tanah ialah Surat Hak Milik (SHM). Berdasarkan hasil wawancara, pemilik lahan menghendaki musyawarah bersama dinas terkait mengenai lahan tersebut disewakan atau dijual belikan. Harga jual lahan tersebut ialah Rp.2.500.000 per m². Sedangkan jika disewakan Rp.15.000/m².

Tabel 4.5 Deskripsi Lokasi Potensi Investasi #3

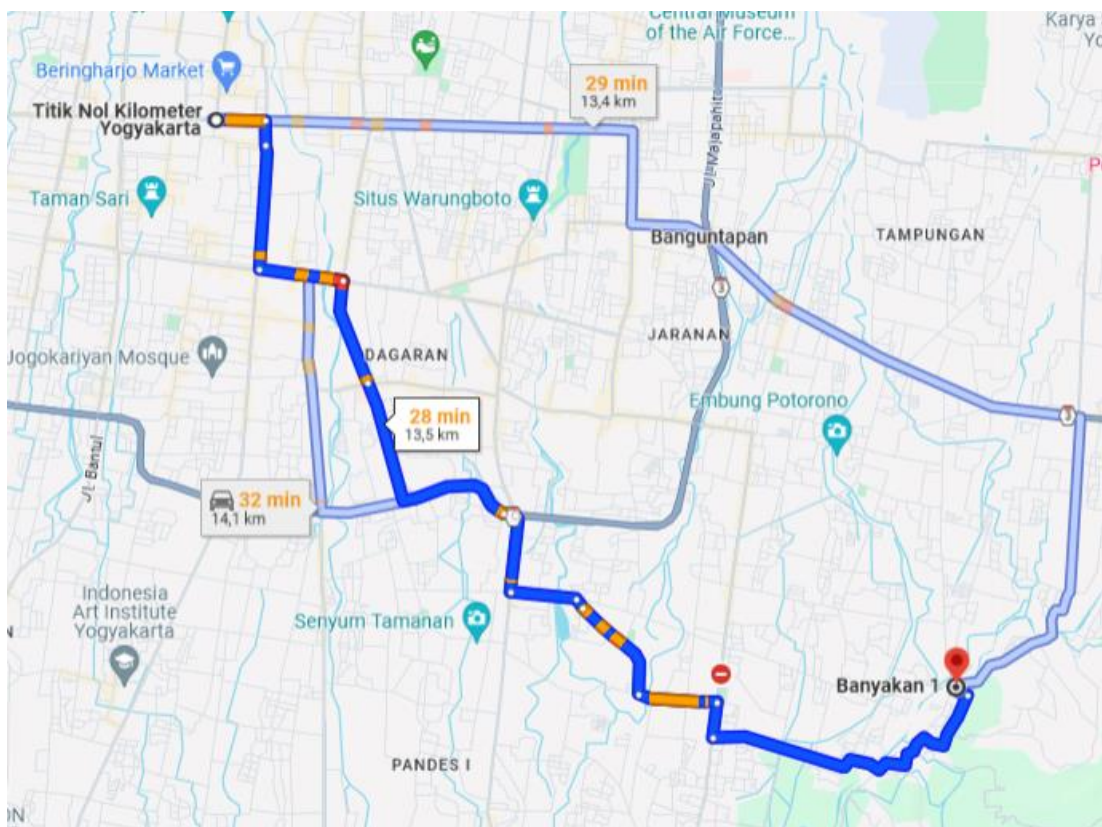
LOKASI/ LOCATION #3	
Lokasi/ <i>Location</i>	Banyakan 1, Sitimulyo, Kec. Piyungan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta
Koordinat/ <i>Coordinate</i>	7°51'06.3"S 110°25'52.7"E
Luas Lahan/ <i>Land Area</i>	2,700 m ²
Status Lahan/ <i>Land Ownership status</i>	Sertifikat Hak Milik (Individual Ownership)
Perkiraan harga/ <i>Price estimate</i>	Jika dijual (For Sale): Rp2.500.000 per m ² . Jika disewakan (For Rent): Rp15.000 per m ² .
Kondisi Eksisting/ <i>Existing condition</i>	<ul style="list-style-type: none">• Lahan merupakan Kawasan Pemukiman• Kawasan di sekitar Lokasi investasi sudah cukup berkembang dengan fasilitas hotel, restoran, dan daya tarik wisata• Pemerintah Desa mengharapkan investasi dapat mengembangkan perekonomian masyarakat
Aksesibilitas/ <i>Accessibility</i>	Adisutjipto Airport: 10,5 Km (22 menit) Yogyakarta International Airport: 51,8 Km (1 jam 23 menit) Jalan Wonosari Km.10: 4,4 Km (8 Menit)
Infrastruktur/ <i>Infrastructure</i>	Jalan/ Road Listrik/ Electricity Air Tanah/ Ground water



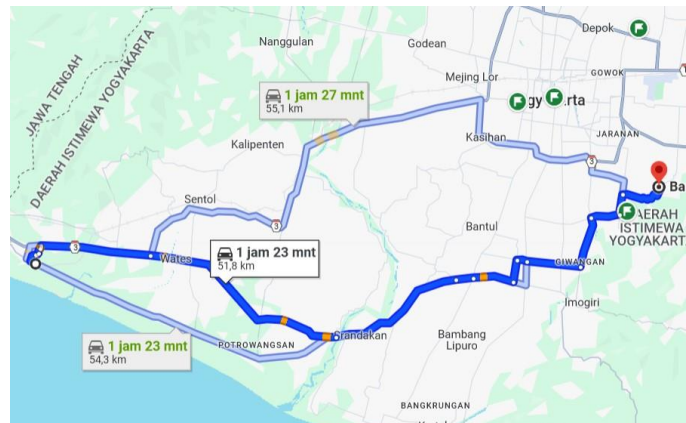
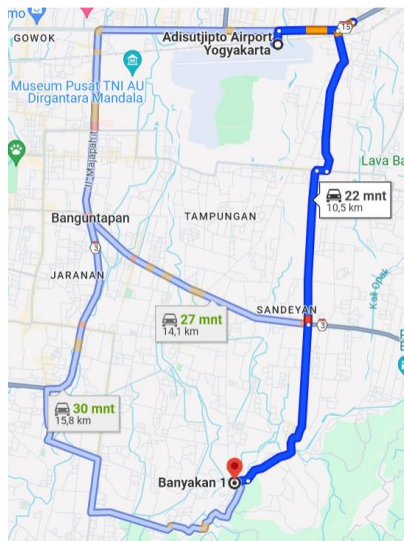
Gambar 4.17 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #3



Gambar 4.18 Peta Lokasi #3 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul

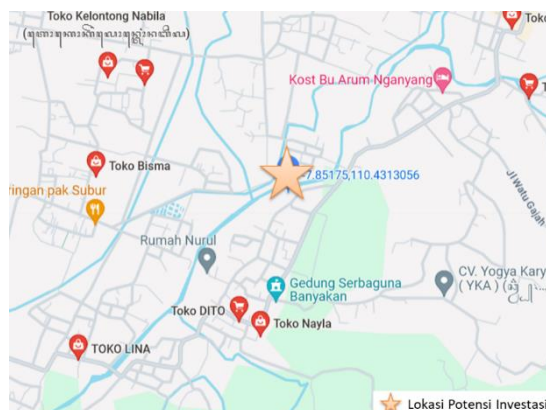
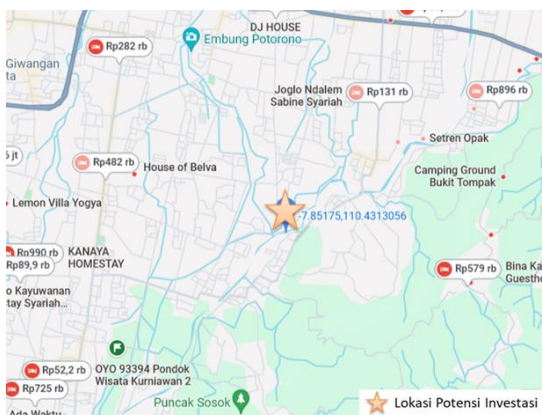


Gambar 4.19 Jarak Lokasi Potensi Investasi #3 dari Pusat Kota Yogyakarta



Lokasi Potensi #3 berjarak
10,5 km (22 menit) dari Bandara Adisutjipto
51,8 km (1 jam 23 menit) dari Bandara YIA (Yogyakarta International Airport)

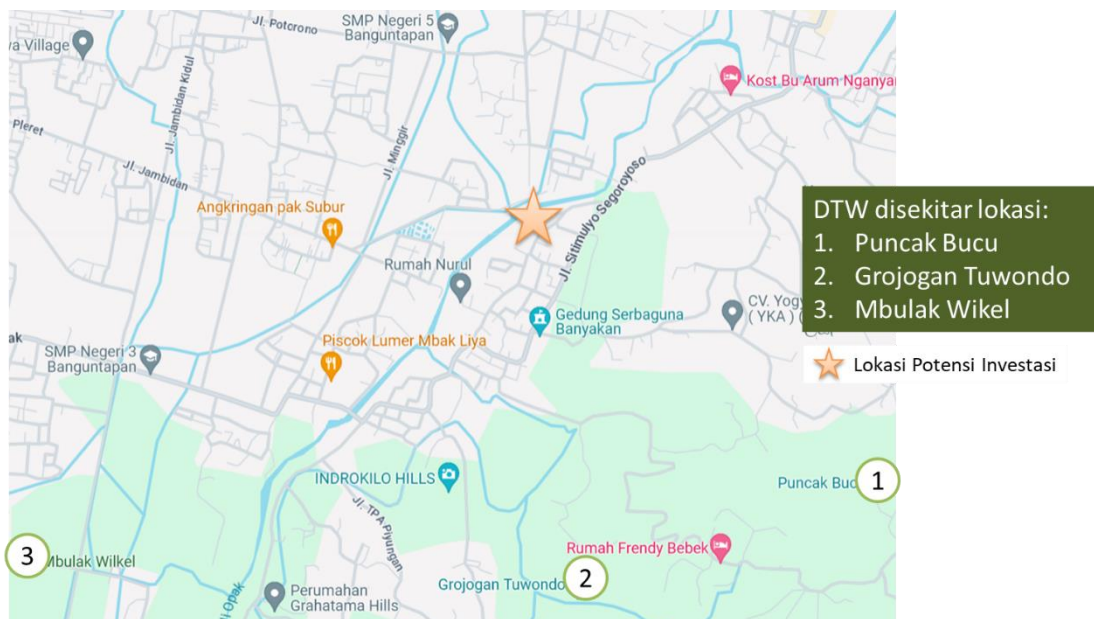
Gambar 4.20 Akses Lokasi #3 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo



Gambar 4.21 Perkembangan Kawasan Lokasi #3

4.5.2 Gambaran Pasar Lokasi Investasi #3

Laju pertumbuhan pariwisata di Kabupaten Bantul mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya Daya Tarik Wisata (DTW) yang ada di Kabupaten Bantul dan semakin berkembang. Dengan adanya lokasi potensi investasi pariwisata maka diharapkan sektor pariwisata bisa menjadi sebuah solusi peningkatan ekonomi masyarakat dan bisa mengundang investor untuk berinvestasi di Kabupaten Bantul.



Gambar 4.22 DTW disekitar Lokasi #3

Berikut ini adalah beberapa lokasi DTW yang ada di sekitar lokasi potensi investasi:

- Puncak Bucu
- Grojogan Tuwondo
- Bulak Wikel

Lokasi yang strategis menjadi kekuatan yang sangat baik untuk pengembangan lokasi DTW di lokasi potensi investasi. Dengan hal ini kegiatan operasional akan berjalan dengan lancar dengan aksesibilitas yang memadai di lokasi potensi investasi. Aksesibilitas lokasi juga memudahkan transportasi melalui akses jalan daerah yang dekat dengan jalan utama yaitu Jalan Sitimulyo-Segoroyoso.

4.5.3 Keunggulan Potensi Investasi #3

Keunggulan potensi investasi di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) sangat menarik dan beragam, menjadikannya destinasi yang ideal bagi para investor yang mencari peluang yang menjanjikan. Salah satu aspek yang paling menonjol adalah potensi pasar yang besar di wilayah ini. Setiap tahun, DIY dikunjungi oleh lebih dari 6 juta wisatawan, baik domestik maupun internasional. Wisatawan ini tidak hanya datang untuk menikmati keindahan alam dan budaya Yogyakarta, tetapi juga berkontribusi secara signifikan terhadap perekonomian lokal melalui pengeluaran mereka di berbagai sektor, seperti akomodasi, makanan, transportasi, dan belanja. Khususnya di Kabupaten Bantul, pasar wisatawan tumbuh dengan cepat, mencapai pertumbuhan 10% setiap tahunnya. Ini menunjukkan adanya minat yang terus meningkat dari wisatawan untuk mengunjungi dan menikmati daya tarik yang ditawarkan oleh Kabupaten Bantul, membuatnya menjadi peluang emas bagi para investor yang ingin berinvestasi dalam sektor pariwisata dan perhotelan.

Potensi Pasar (<i>Market Potentials</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Setiap tahun DIY dikunjungi lebih dari 6 juta wisatawan• Pasar wisatawan Kabupaten Bantul tumbuh 10% setiap tahunnya.
Ketersediaan Lahan (<i>Land Availability</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Lahan tersedia dengan luasan cukup• Status lahan adalah hak milik perseorangan (SHM)
Aksesibilitas dan Infrastruktur (<i>Accessibility and Infrastructure</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Aksesibilitas ke Lokasi sudah tersedia dalam kondisi baik• Jarak yang terjangkau dari bandar udara dan pusat kota Yogyakarta• Infrastruktur berupa air tanah dan listrik sudah tersedia
Potensi Kawasan (<i>Potentials of the Area</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Kawasan ini terletak dalam jalan antara antara Yogyakarta dan Kawasan Wisata di Kabupaten Gunungkidul• Kawasan ini sudah cukup berkembang menjadi kawasan wisata (dengan daya Tarik wisata, hotel dan restoran yang sudah beroperasi di kawasan ini)

Gambar 4.23 Keunggulan Potensi Investasi #3

Selain potensi pasar yang besar, ketersediaan lahan di DIY juga menjadi faktor penarik bagi investasi. Lahan yang tersedia memiliki luas yang mencukupi untuk berbagai jenis proyek investasi, mulai dari pembangunan hotel, *resort*, hingga fasilitas wisata lainnya. Status kepemilikan lahan yang umumnya berupa hak milik perseorangan (SHM) memberikan keamanan hukum bagi investor, mengurangi risiko yang mungkin timbul terkait dengan kepemilikan lahan. Ini sangat penting bagi investor yang membutuhkan



jaminan stabilitas dan kepastian hukum dalam investasi jangka panjang. Dengan adanya lahan yang siap pakai dan status kepemilikan yang jelas, investor dapat merencanakan dan melaksanakan proyek mereka dengan lebih efisien dan efektif, tanpa harus menghadapi hambatan birokrasi yang rumit.

Aksesibilitas dan infrastruktur yang baik di DIY juga menambah daya tarik investasi di wilayah ini. Aksesibilitas ke lokasi-lokasi investasi sudah tersedia dalam kondisi yang baik, memudahkan pergerakan barang dan orang. Jarak yang terjangkau dari bandar udara dan pusat kota Yogyakarta membuat transportasi menjadi lebih mudah dan cepat, baik bagi wisatawan maupun penduduk lokal. Infrastruktur dasar seperti air tanah dan listrik juga sudah tersedia dan memadai, mendukung operasional berbagai jenis bisnis. Selain itu, potensi kawasan yang terletak di antara Yogyakarta dan kawasan wisata di Kabupaten Gunungkidul memberikan keuntungan strategis bagi investor. Kawasan ini sudah berkembang dengan baik, dengan berbagai daya tarik wisata, hotel, dan restoran yang sudah beroperasi. Ini menciptakan lingkungan yang mendukung bagi bisnis baru untuk tumbuh dan berkembang, serta meningkatkan daya tarik wilayah ini sebagai destinasi investasi.

4.6 Lahan Tersedia untuk Investasi #4

4.6.1 Gambaran Lokasi Investasi #4

Lokasi yang berada di Padukuhan Karet, Kalurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kab. Bantul ini terletak di lokasi yang strategis. Lokasi potensi investasi berada tidak jauh jalan raya Jejeran-Pleret yaitu 950 meter dengan waktu tempuh 3 menit. Sementara itu untuk mencapai lokasi ini dari Bandara Adisutjipto dapat ditempuh dalam waktu 31 menit (14,7 Km) dan 1 jam 17 menit (48,8 Km) dari bandara YIA Kulon Progo. Berdasarkan data dari masterplan kelurahan pleret, lokasi ini direncanakan akan dibangun resto dan wisata air. Kondisi eksisting di lokasi sudah terbangun beberapa bangunan berdiri namun proses pembangunan belum selesai.

Lokasi potensi investasi ini berada di tempuran Kali Opak dan Kali Gajahwong. Kali Opak dengan lebar yang cukup besar dan bersih berpotensi sebagai daya tarik yang dapat dimanfaatkan. Lokasi ini berada dekat dengan pemukiman penduduk sehingga kontur tanah datar dan cukup baik. Lebar jalan beraspal cukup untuk dilewati kendaraan roda 4.



Gambar 4.24 Wawancara dengan Lurah Kelurahan Pleret

Lokasi berada dekat dengan pemukiman warga sehingga pengadaan jalur listrik lebih mudah. Untuk memenuhi kebutuhan air di lokasi sudah ada sumur air tanah. Luas lahan lokasi potensi investasi ini adalah 4.000 m². Status tanah ialah Tanah Kas Desa (TKD). Berdasarkan hasil wawancara, Lurah Kelurahan Pleret menghendaki proses appraisal untuk menentukan biaya sewa lahan tersebut.

Tabel 4. 1 Deskripsi Lokasi Potensi Investasi #4

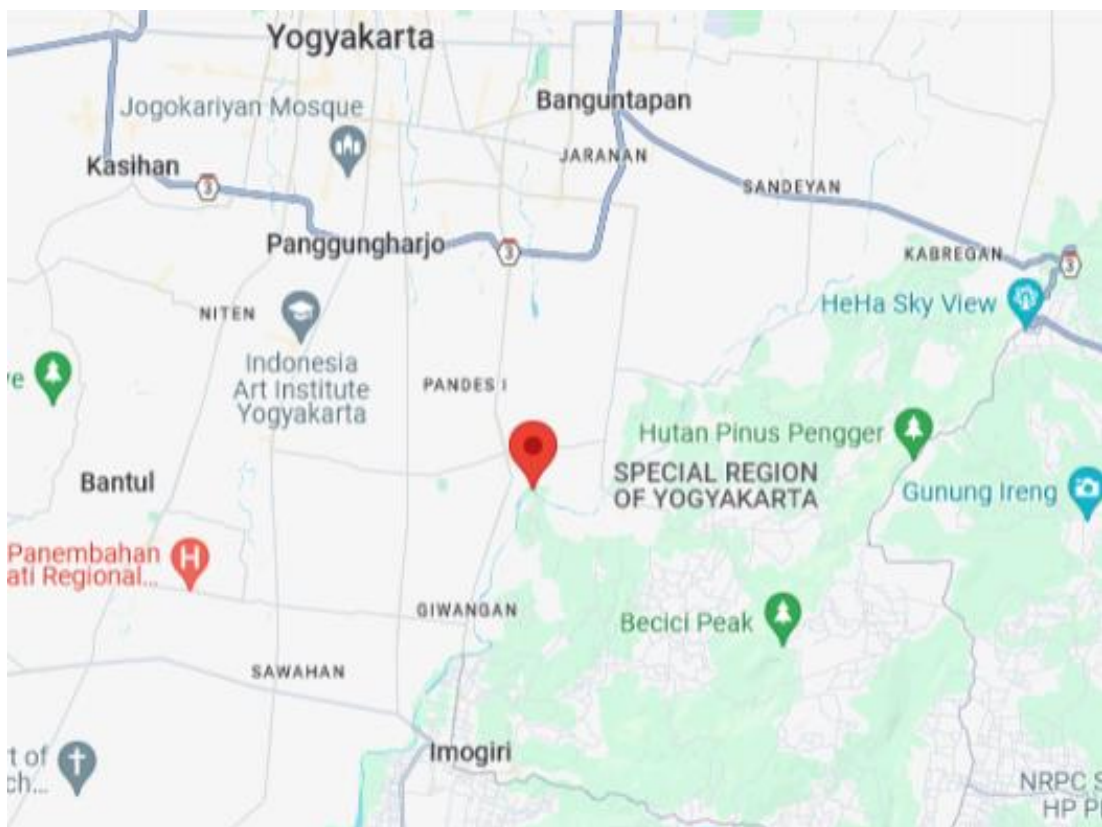
LOKASI/ LOCATION #4	
Lokasi/ <i>Location</i>	Karet, Pleret, Kec. Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta 55791
Koordinat/ <i>Coordinate</i>	7°52'32.2"S 110°23'44.1"E
Luas Lahan/ <i>Land Area</i>	4.000 m ²
Status Lahan/ <i>Land Ownership status</i>	Tanah Kas Desa
Perkiraan harga/ <i>Price estimate</i>	Appraisal
Kondisi Eksisting/ <i>Existing condition</i>	<ul style="list-style-type: none"> Lahan merupakan Kawasan Pertanian Kawasan di sekitar Lokasi investasi sudah cukup berkembang dengan fasilitas hotel, restoran, dan daya Tarik wisata Pemerintah Desa mengharapkan investasi dapat mengembangkan perekonomian masyarakat
Aksesibilitas/ <i>Accessibility</i>	<i>Adisutjipto Airport</i> : 14,7 Km (31 menit) <i>Yogyakarta International Airport</i> : 48,8 Km (1 jam 17 menit) Jalan jejeran-Pleret : 950 m (3 Menit)
Infrastruktur/ <i>Infrastructure</i>	Jalan/ <i>Road</i> Listrik/ <i>Electricity</i> Air Tanah/ <i>Ground water</i>



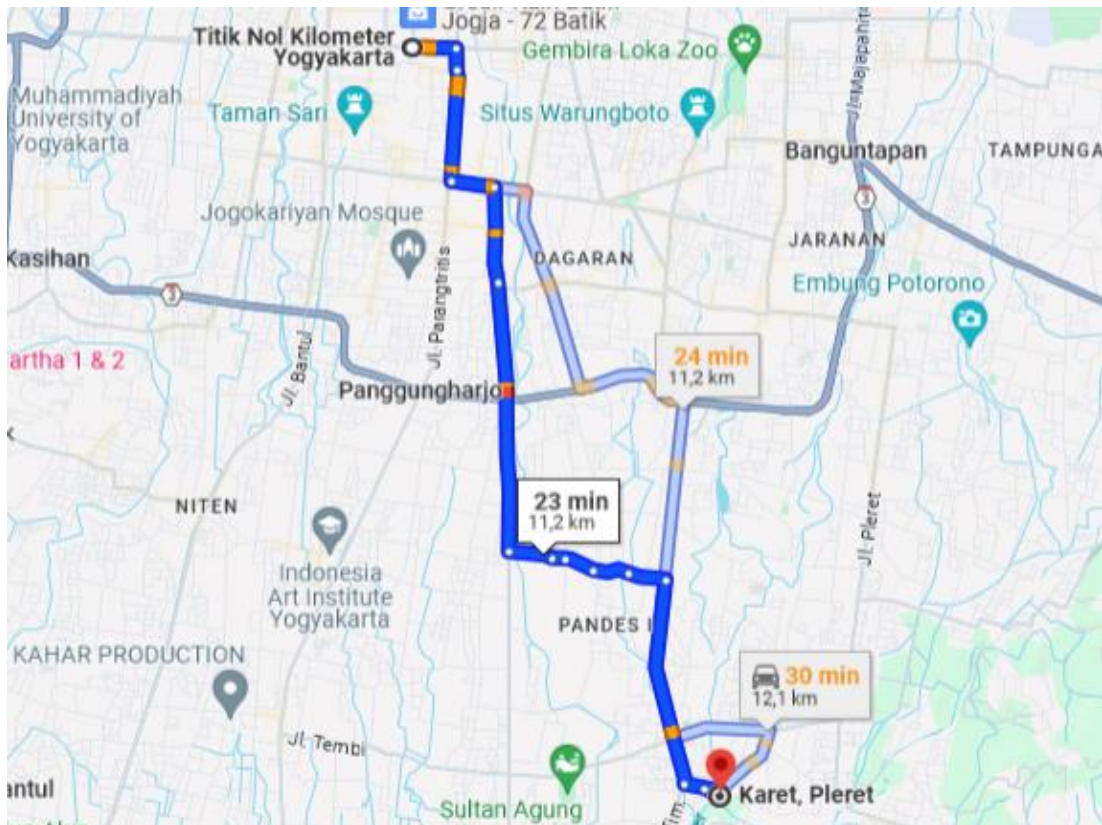
Gambar 4.25 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #4



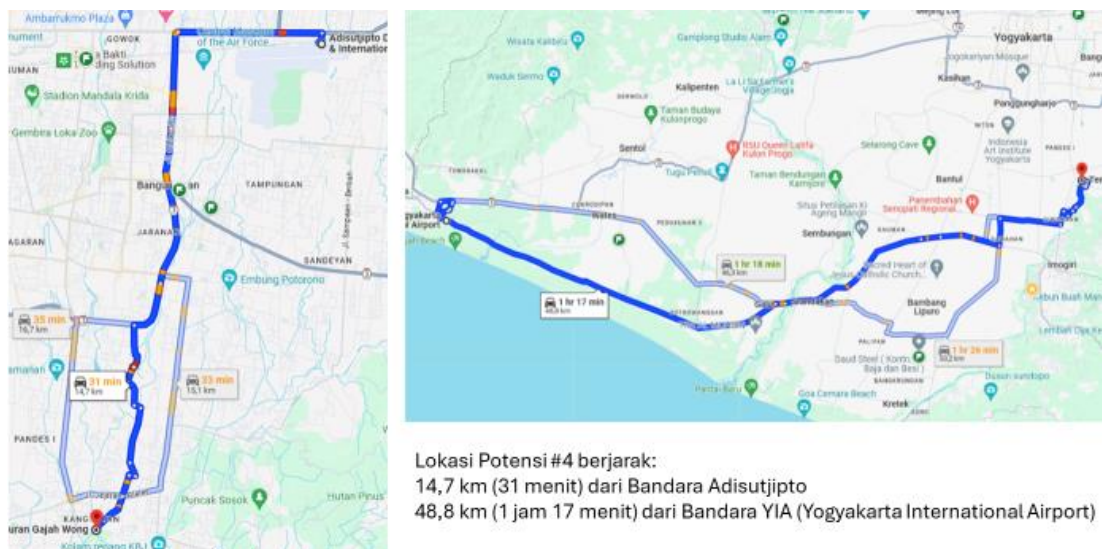
Gambar 4.26 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #4



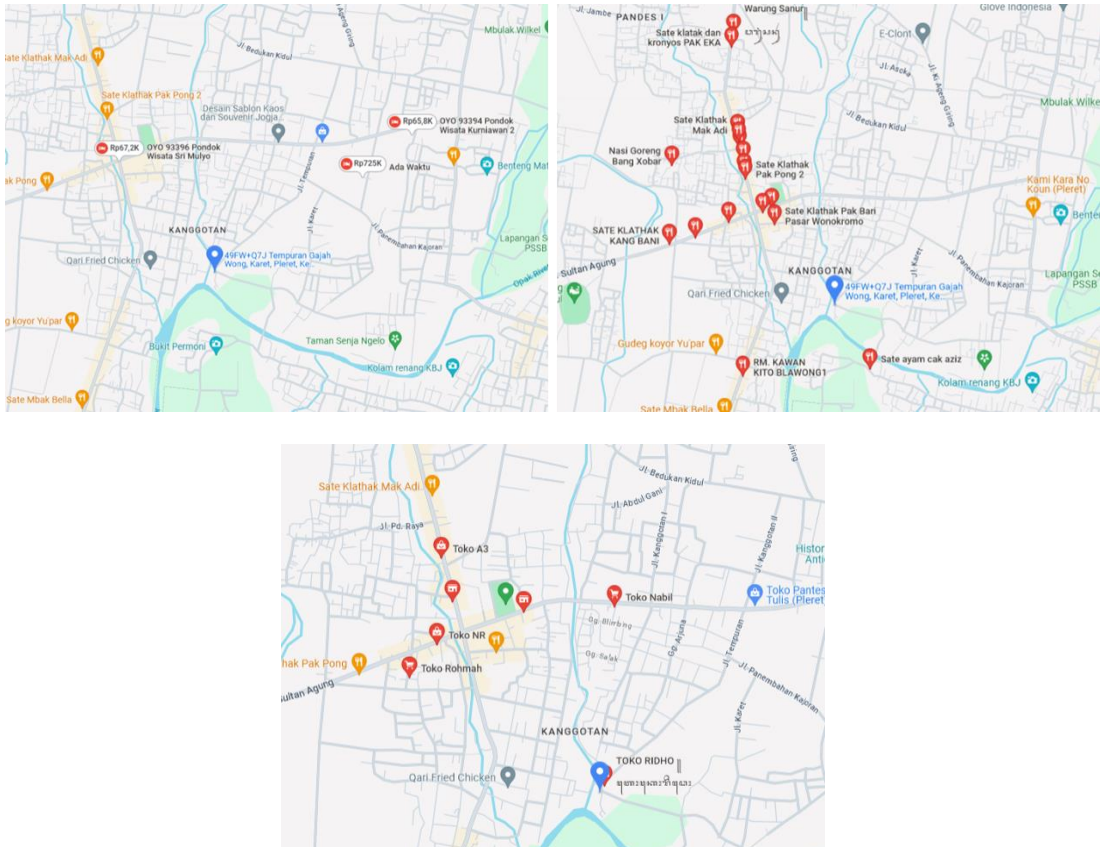
Gambar 4.27 Peta Lokasi #4 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul



Gambar 4.28 Jarak Lokasi Potensi Investasi #4 dari Pusat Kota Yogyakarta



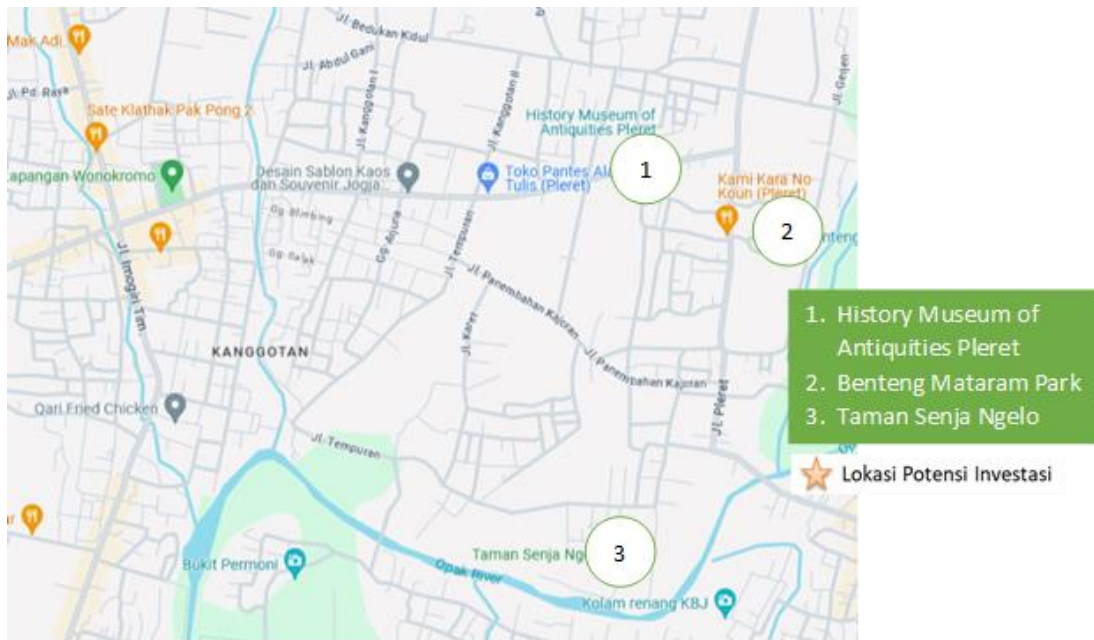
Gambar 4.29 Akses Lokasi #4 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo



Gambar 4.30 Perkembangan Kawasan lokasi #4

4.6.2 Gambaran Pasar Lokasi Investasi #4

Laju pertumbuhan pariwisata di Kabupaten Bantul mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya Daya Tarik Wisata (DTW) yang ada di Kabupaten Bantul dan semakin berkembang. Dengan adanya lokasi potensi investasi pariwisata maka diharapkan sektor pariwisata bisa menjadi sebuah solusi peningkatan ekonomi masyarakat dan bisa mengundang investor untuk berinvestasi di Kabupaten Bantul.



Gambar 4.31 DTW disekitar Lokasi #4

Berikut ini adalah beberapa lokasi DTW yang ada di sekitar lokasi potensi investasi :

- a. History Museum of Antiquities Pleret
- b. Benteng Mataram Park
- c. Taman Senja Ngelo

Lokasi yang strategis menjadi kekuatan yang sangat baik untuk pengembangan lokasi DTW di lokasi potensi investasi. Dengan hal ini kegiatan operasional akan berjalan dengan lancar dengan aksesibilitas yang memadahi di lokasi potensi investasi. Aksesibilitas lokasi juga memudahkan transportasi melalui akses jalan daerah yang dekat dengan jalan utama yaitu Jalan Jejeran-Pleret

4.6.3 Keunggulan Potensi Investasi #4

Keunggulan potensi investasi di DIY sangat menjanjikan dengan beberapa faktor utama yang perlu dipertimbangkan secara mendalam. Pertama-tama, potensi pasar merupakan salah satu faktor kunci yang menarik bagi para investor. Setiap tahun, DIY menerima lebih dari 6 juta wisatawan, menunjukkan potensi pasar yang besar untuk pengembangan berbagai jenis usaha, termasuk pariwisata dan layanan terkait. Selain itu, pasar wisatawan di Kabupaten Bantul mengalami pertumbuhan sebesar 10% setiap tahunnya, menciptakan peluang yang signifikan bagi investasi di sektor ini.



Potensi Pasar (<i>Market Potentials</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Setiap tahun DIY dikunjungi lebih dari 6 juta wisatawan• Pasar wisatawan Kabupaten Bantul tumbuh 10% setiap tahunnya.
Ketersediaan Lahan (<i>Land Availability</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Lahan tersedia dengan luasan cukup• Status lahan adalah Tanah Kas Desa
Aksesibilitas dan Infrastruktur (<i>Accessibility and Infrastructure</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Aksesibilitas ke Lokasi sudah tersedia dalam kondisi baik• Jarak yang terjangkau dari bandar udara dan pusat kota Yogyakarta• Infrastruktur berupa air tanah dan listrik sudah tersedia
Potensi Kawasan (<i>Potentials of the Area</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Kawasan ini terletak dalam jalan antara antara Yogyakarta dan Kawasan Wisata di Imogiri• Kawasan ini sudah cukup berkembang menjadi kawasan wisata (dengan daya Tarik wisata, hotel dan restoran yang sudah beroperasi di kawasan ini)

Gambar 4.32 Keunggulan Potensi Investasi #4

Ketersediaan lahan juga menjadi keunggulan yang signifikan. Wilayah ini memiliki luas lahan yang cukup untuk dikembangkan, dengan status tanah sebagian besar merupakan Tanah Kas Desa. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi investor dalam memulai proyek-proyek mereka tanpa hambatan yang berarti terkait kepemilikan lahan.

Aksesibilitas dan infrastruktur yang baik merupakan faktor pendukung lainnya. Lokasi investasi ini mudah diakses dengan kondisi akses yang baik menuju bandara dan pusat kota Yogyakarta. Selain itu, infrastruktur dasar seperti pasokan air tanah dan listrik sudah tersedia secara memadai, mendukung kelancaran operasional serta keberlanjutan proyek-proyek investasi jangka panjang.

Dilihat dari potensi kawasan, DIY dan khususnya kawasan antara Yogyakarta dan Imogiri menawarkan keunggulan tersendiri. Lokasinya strategis sebagai jalur utama antara pusat kota Yogyakarta dengan kawasan wisata di Imogiri, menjadikannya potensi untuk dikembangkan sebagai pusat ekonomi baru dengan berbagai fasilitas pendukung seperti hotel, restoran, dan atraksi wisata yang sudah mapan di area tersebut. Secara keseluruhan, DIY tidak hanya menawarkan potensi pasar yang besar dan ketersediaan lahan yang cukup, tetapi juga dukungan infrastruktur dan aksesibilitas yang memadai.



4.7 Lahan Tersedia untuk Investasi #5

4.7.1 Gambaran Lokasi Investasi #5

Lokasi yang berada di Padukuhan Karet, Kalurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kab. Bantul ini terletak di lokasi yang strategis. Lokasi potensi investasi berada tidak jauh jalan raya Jejeran-Pleret yaitu 650 meter dengan waktu tempuh 2 menit. Sementara itu untuk mencapai lokasi ini dari Bandara Adisutjipto dapat ditempuh dalam waktu 24 menit (14,8 Km) dan 1 jam (46,2 Km) dari bandara YIA Kulon Progo.yia

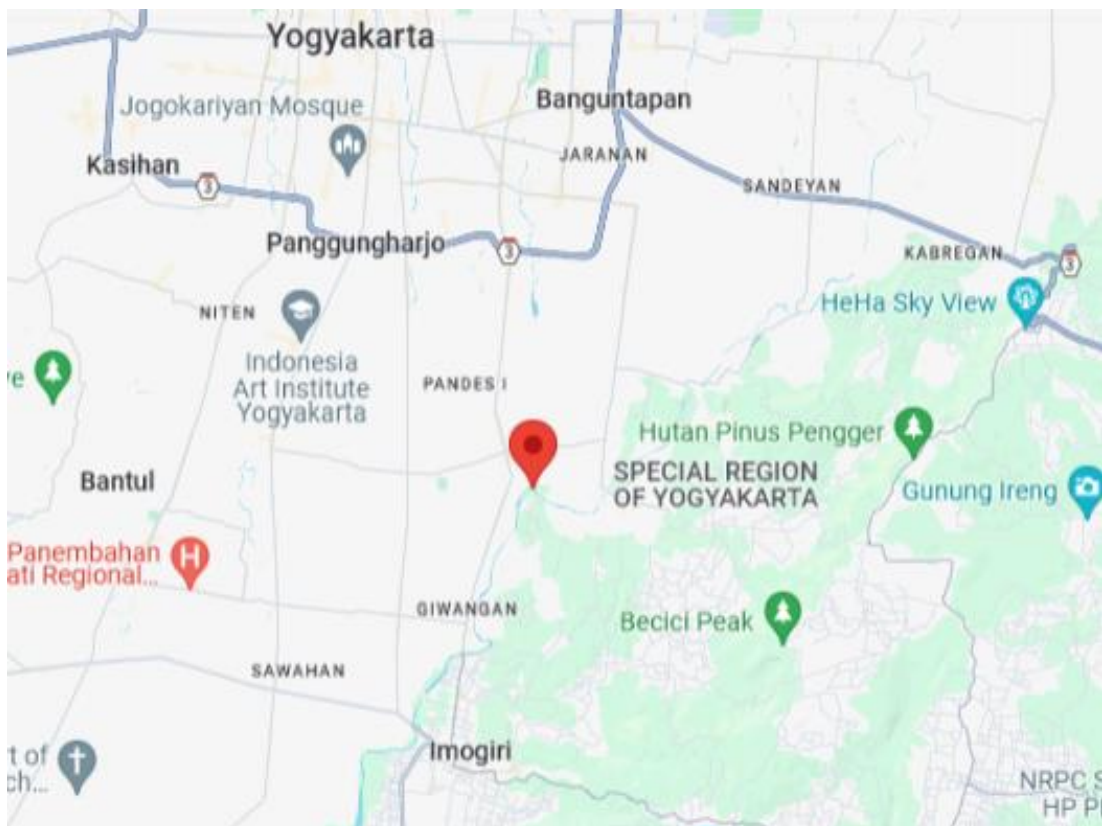
Berdasarkan data dari masterplan kelurahan pleret, lokasi ini direncanakan akan dibangun wisata air. Kondisi eksisting saat ini lahan dimanfaatkan untuk pertanian. Lokasi berada dekat dengan pemukiman warga sehingga pengadaan jalur listrik lebih mudah. Luas lahan lokasi potensi investasi ini adalah 1,4 Ha. Status tanah ialah Pelungguh. Berdasarkan hasil wawancara, Lurah Kelurahan Pleret menghendaki proses appraisal untuk menentukan biaya sewa lahan tersebut.

Tabel 4.6 Deskripsi Lokasi Potensi Investasi #5

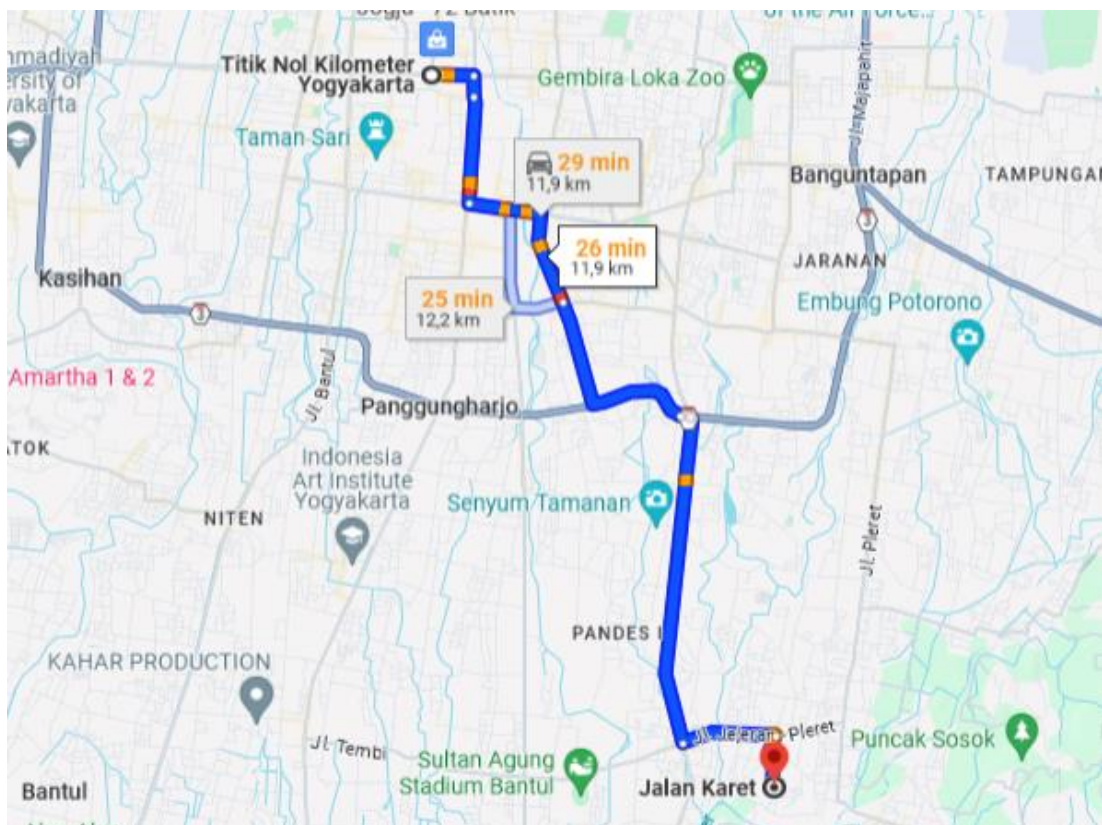
LOKASI/ LOCATION #5	
Lokasi/ <i>Location</i>	Karet, Pleret, Kec. Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta 55791
Koordinat/ <i>Coordinate</i>	7°52'28.1"S 110°24'01.6"E
Luas Lahan/ <i>Land Area</i>	1,4 Ha
Status Lahan/ <i>Land Ownership status</i>	Pelungguh
Perkiraan harga/ <i>Price estimate</i>	Appraisal
Kondisi Eksisting/ <i>Existing condition</i>	<ul style="list-style-type: none">• Lahan merupakan Kawasan Pemukiman• Kawasan di sekitar Lokasi investasi sudah cukup berkembang dengan fasilitas hotel, restoran, dan daya Tarik wisata• Pemerintah Desa mengharapkan investasi dapat mengembangkan perekonomian masyarakat
Aksesibilitas/ <i>Accessibility</i>	Adisutjipto Airport : 14,8 Km (24 menit) Yogyakarta International Airport: 46,2 Km (1 jam) Jalan Jejeran-Pleret : 650 m (2 Menit)
Infrastruktur/ <i>Infrastructure</i>	Jalan/ <i>Road</i> Listrik/ <i>Electricity</i> Air Tanah/ <i>Ground water</i>



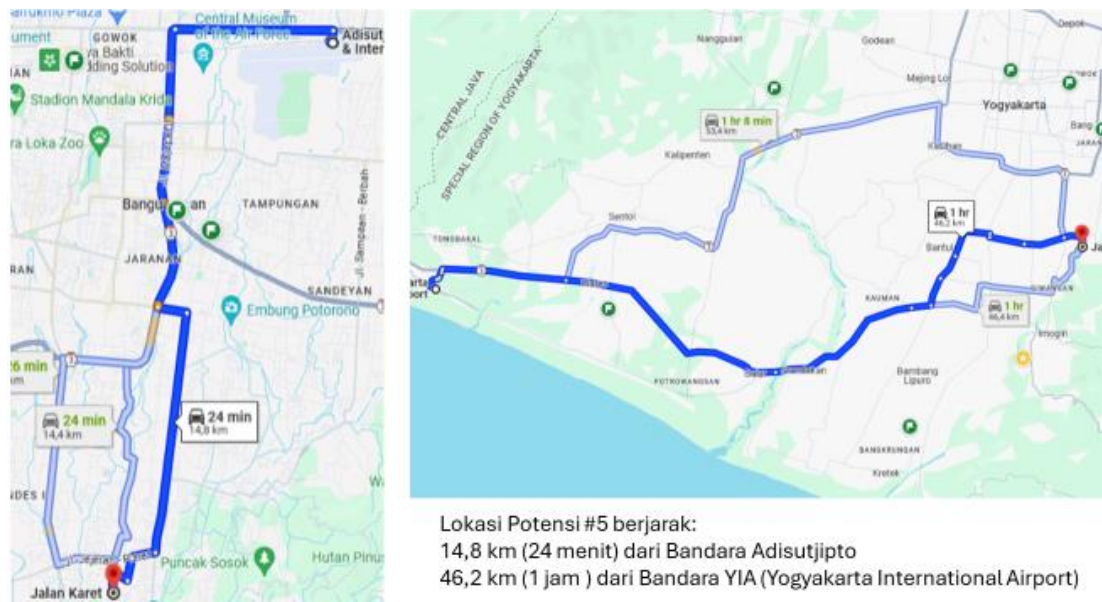
Gambar 4.33 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #5



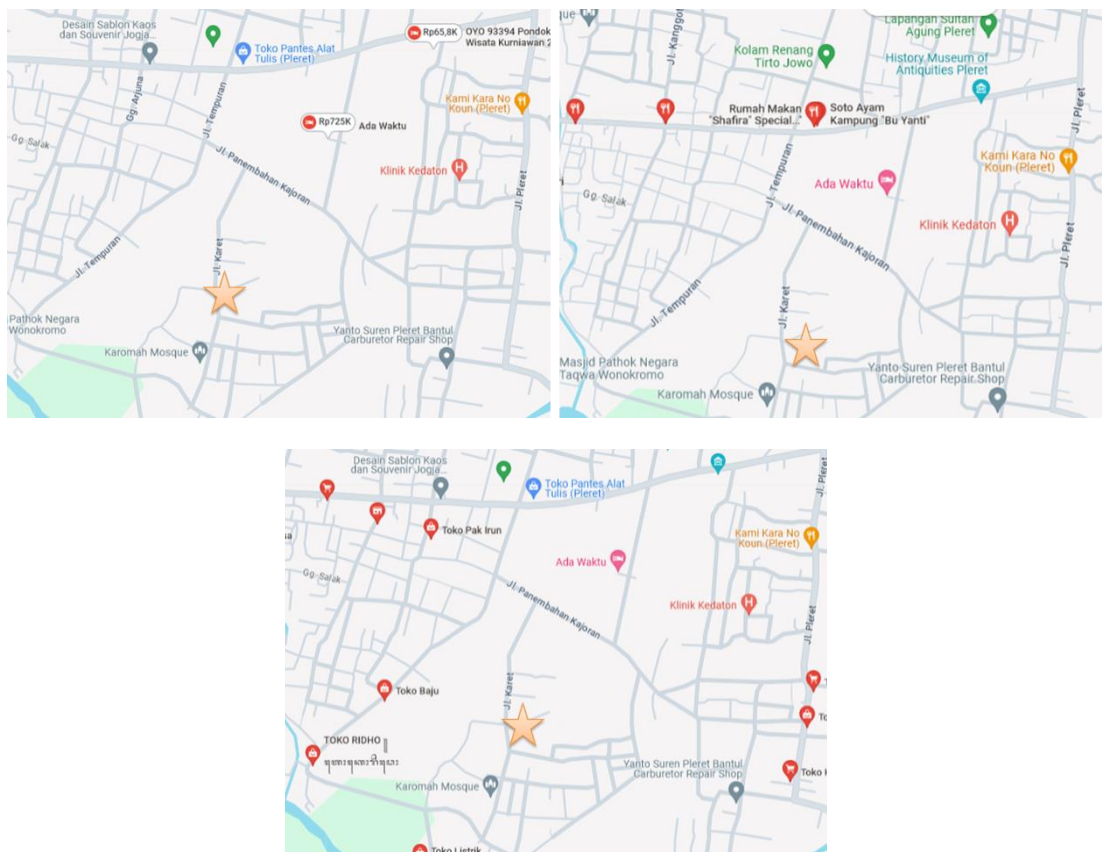
Gambar 4.34 Peta Lokasi #5 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul



Gambar 4.35 Jarak Lokasi Potensi Investasi #5 dari Pusat Kota Yogyakarta



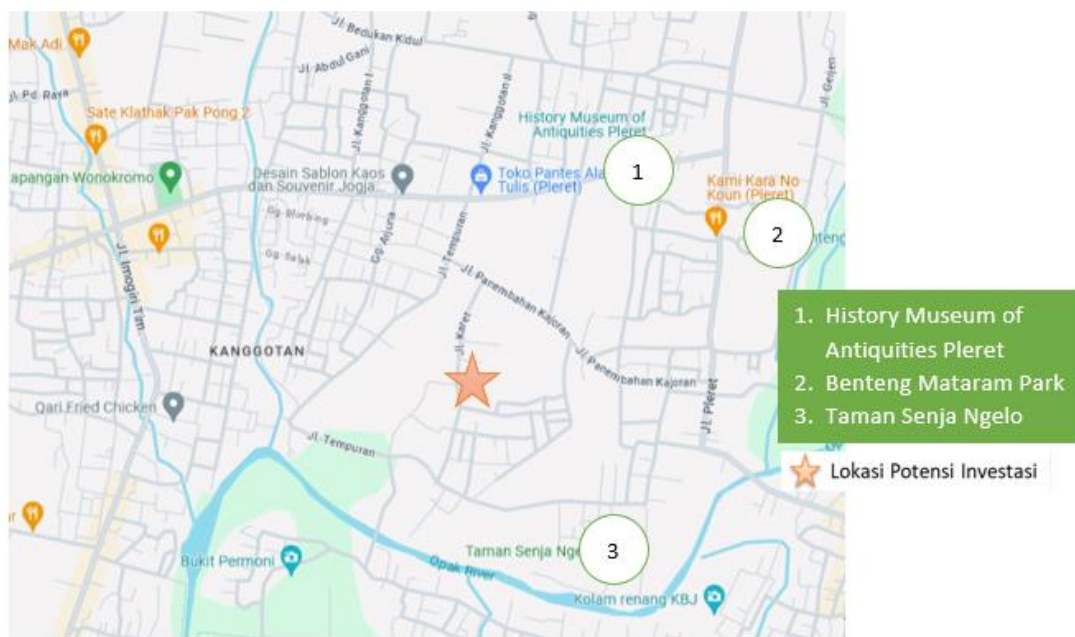
Gambar 4.36 Akses Lokasi #5 dari Bandara Adisutjpto dan Bandara YIA Kulon Progo



Gambar 4.37 Perkembangan Kawasan Lokasi #5

4.7.2 Gambaran Pasar Lokasi Investasi #5

Laju pertumbuhan pariwisata di Kabupaten Bantul mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya Daya Tarik Wisata (DTW) yang ada di Kabupaten Bantul dan semakin berkembang. Dengan adanya lokasi potensi investasi pariwisata maka diharapkan sektor pariwisata bisa menjadi sebuah solusi peningkatan ekonomi masyarakat dan bisa mengundang investor untuk berinvestasi di Kabupaten Bantul.



Gambar 4.38 DTW disekitar Lokasi #5

Berikut ini adalah beberapa lokasi DTW yang ada di sekitar lokasi potensi investasi :

- History Museum of Antiquities Pleret
- Benteng Mataram Park
- Taman Senja Ngelo

Lokasi yang strategis menjadi kekuatan yang sangat baik untuk pengembangan lokasi DTW di lokasi potensi investasi. Dengan hal ini kegiatan operasional akan berjalan dengan lancar dengan aksesibilitas yang memadahi di lokasi potensi investasi. Aksesibilitas lokasi juga memudahkan transportasi melalui akses jalan daerah yang dekat dengan jalan utama yaitu Jalan Jejeran-Pleret

4.7.3 Keunggulan Potensi Investasi #5

Keunggulan potensi investasi di Yogyakarta dapat dilihat dari beberapa aspek utama yang mendukung keberhasilan investasi di daerah ini. Pertama-tama, potensi pasar yang sangat menjanjikan menjadi salah satu daya tarik utama. Yogyakarta, dengan kunjungan lebih dari 6 juta wisatawan setiap tahunnya, menunjukkan bahwa industri pariwisata di sini berkembang pesat. Kabupaten Bantul sendiri mengalami pertumbuhan pasar wisatawan sebesar 10% setiap tahunnya, menciptakan kesempatan investasi yang menjanjikan untuk sektor pariwisata dan ekonomi kreatif. Selain potensi pasar yang besar, ketersediaan lahan yang memadai juga menjadi faktor penting. Di Yogyakarta, terdapat luasan lahan yang cukup untuk pengembangan berbagai jenis investasi. Status lahan yang sudah ditetapkan sebagai pelungguhan juga memberikan kepastian hukum bagi para investor, meminimalisir risiko terkait kepemilikan dan penggunaan lahan.

Potensi Pasar (<i>Market Potentials</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Setiap tahun DIY dikunjungi lebih dari 6 juta wisatawan• Pasar wisatawan Kabupaten Bantul tumbuh 10% setiap tahunnya.
Ketersediaan Lahan (<i>Land Availability</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Lahan tersedia dengan luasan cukup• Status lahan adalah Pelungguh
Aksesibilitas dan Infrastruktur (<i>Accessibility and Infrastructure</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Aksesibilitas ke Lokasi sudah tersedia dalam kondisi baik• Jarak yang terjangkau dari pusat kota Yogyakarta• Infrastruktur berupa air tanah dan listrik sudah tersedia
Potensi Kawasan (<i>Potentials of the Area</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Kawasan ini terletak dalam jalan antara antara Yogyakarta dan Kawasan Wisata di Imogiri• Kawasan ini merupakan sentrum baru dalam pengembangan pariwisata DIY.

Gambar 4.39 Keunggulan Potensi Investasi #5

Aksesibilitas dan infrastruktur yang baik menjadi hal lain yang mendukung investasi di Yogyakarta. Lokasi investasi dapat dijangkau dengan mudah, baik dari pusat kota Yogyakarta maupun dari berbagai kawasan lainnya di sekitarnya. Jarak yang relatif terjangkau dari pusat kota juga memudahkan distribusi produk dan akses terhadap pasar konsumen yang lebih luas. Selain itu, infrastruktur dasar seperti pasokan air



tanah dan listrik sudah tersedia dengan baik, memberikan kepastian akan kelancaran operasional investasi dalam jangka panjang.

Dilihat dari potensi kawasan, Yogyakarta memiliki letak strategis sebagai jalur utama antara Yogyakarta sendiri dan kawasan wisata terkenal seperti Imogiri. Kawasan ini juga diidentifikasi sebagai sentrum baru dalam pengembangan pariwisata DIY, menawarkan peluang besar bagi pengembangan properti komersial, akomodasi wisata, serta berbagai layanan pendukung pariwisata lainnya. Dengan berbagai faktor pendukung ini, Yogyakarta tidak hanya menawarkan potensi investasi yang menjanjikan secara ekonomis, tetapi juga memberikan kesempatan untuk berkontribusi dalam pengembangan pariwisata yang berkelanjutan dan berdaya saing tinggi di tingkat regional maupun global.

4.8 Lahan Tersedia untuk Investasi #6

4.8.1 Gambaran Lokasi Investasi #6

Lokasi yang berada di Padukuhan Karet, Kalurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kab. Bantul ini terletak di lokasi yang strategis. Lokasi potensi investasi berada tidak jauh jalan raya Jejeran-Pleret yaitu 200 meter dengan waktu tempuh 1 menit. Sementara itu untuk mencapai lokasi ini dari Bandara Adisutjipto dapat ditempuh dalam waktu 29 menit (14,6 Km) dan 1 jam 20 menit (47 Km) dari bandara YIA Kulon Progo.

Berdasarkan data dari masterplan kelurahan pleret, lokasi ini direncanakan akan dibangun *Resort*. Kondisi eksisting saat ini lahan berupa pepohonan liar. Lokasi potensi investasi ini berbatasan langsung dengan Kali Opak disebelah timur. Kali Opak dengan lebar yang cukup besar dan bersih berpotensi sebagai daya tarik yang dapat dimanfaatkan. Lokasi ini berada didekat pemukiman penduduk sehingga kontur tanah datar dan cukup baik. Lebar jalan cor semen cukup untuk dilewati kendaraan roda 4.

Luas lahan lokasi potensi investasi ini adalah 3,3 Ha. Status tanah ialah Tanah Kas Desa (TKD). Berdasarkan hasil wawancara, Lurah Kelurahan Pleret menghendaki proses appraisal untuk menentukan biaya sewa lahan tersebut.

Tabel 4.7 Deskripsi Lokasi Potensi Investasi #6

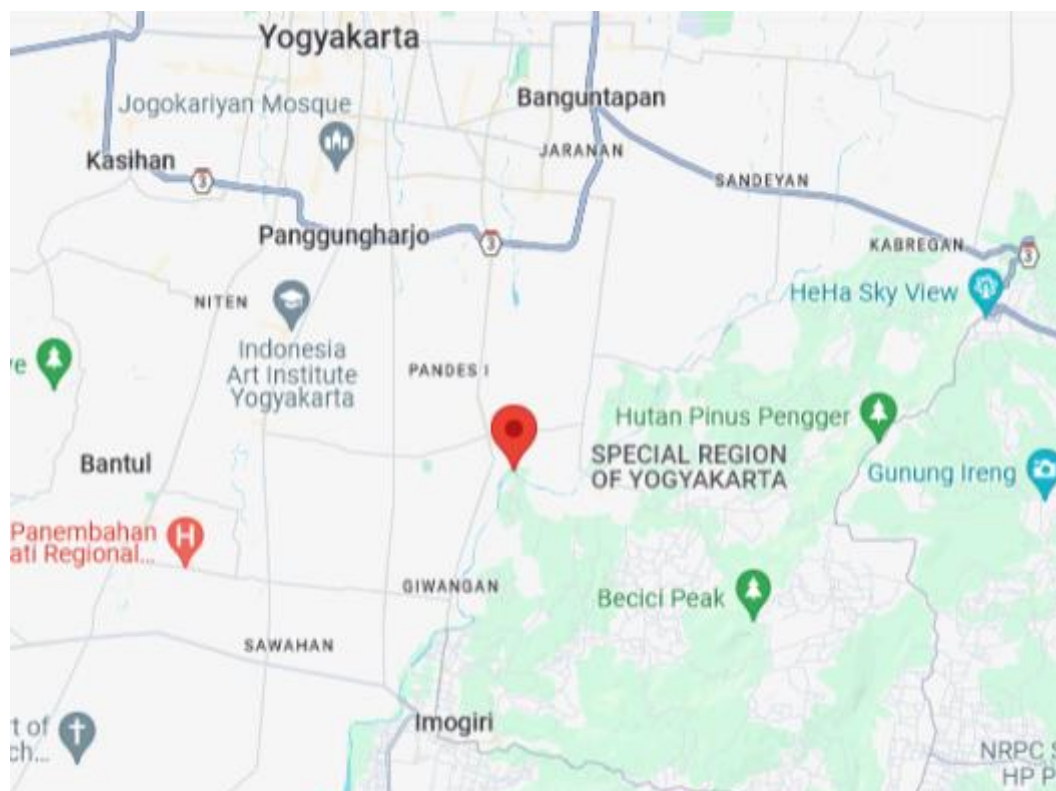
LOKASI/ LOCATION #6	
Lokasi/ <i>Location</i>	Karet, Pleret, Kec. Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta 55791
Koordinat/ <i>Coordinate</i>	7°52'28.1"S 110°24'01.6"E
Luas Lahan/ <i>Land Area</i>	1,4 Ha
Status Lahan/ <i>Land Ownership status</i>	Pelungguh
Perkiraan harga/ <i>Price estimate</i>	Appraisal
Kondisi Eksisting/ <i>Existing condition</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Lahan merupakan Kawasan Pemukiman • Kawasan di sekitar Lokasi investasi sudah cukup berkembang dengan fasilitas hotel, restoran, dan daya Tarik wisata • Pemerintah Desa mengharapkan investasi dapat mengembangkan perekonomian masyarakat
Aksesibilitas/ <i>Accessibility</i>	Adisutjipto Airport : 14,8 Km (24 menit) Yogyakarta International Airport: 46,2 Km (1 jam) Jalan Jejeran-Pleret : 650 m (2 Menit)
Infrastruktur/ <i>Infrastructure</i>	Jalan/ <i>Road</i> Listrik/ <i>Electricity</i> Air Tanah/ <i>Ground water</i>



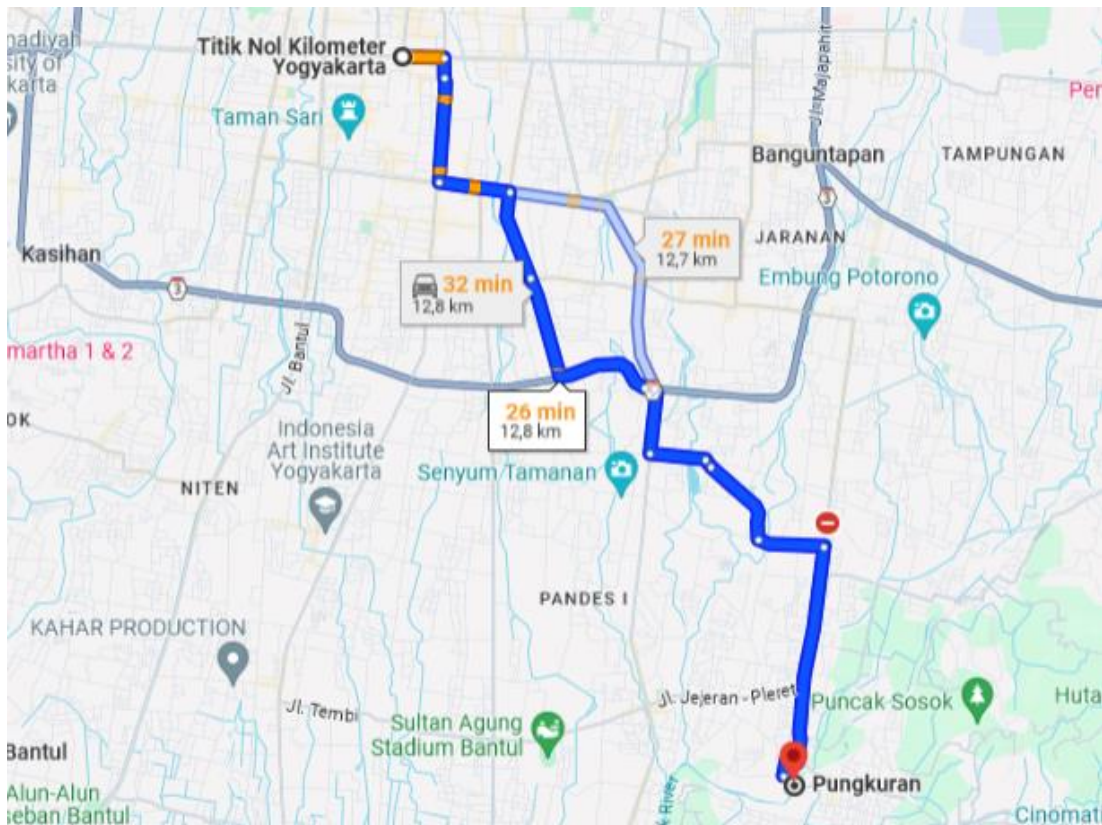
Gambar 4.40 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #6



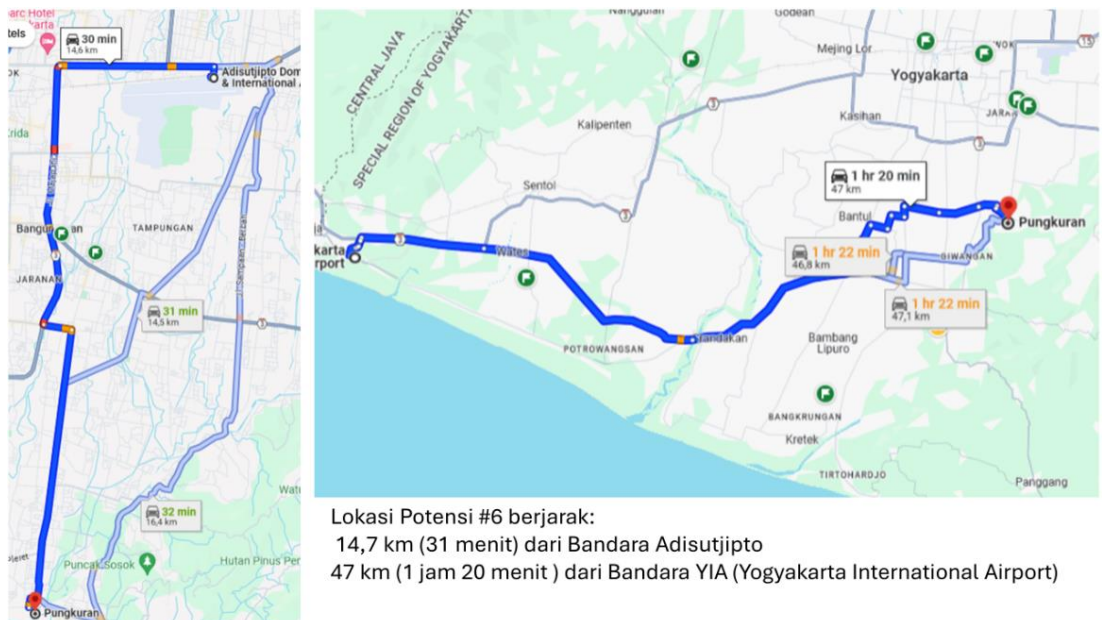
Gambar 4.41 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #6



Gambar 4.42 Peta Lokasi #6 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul

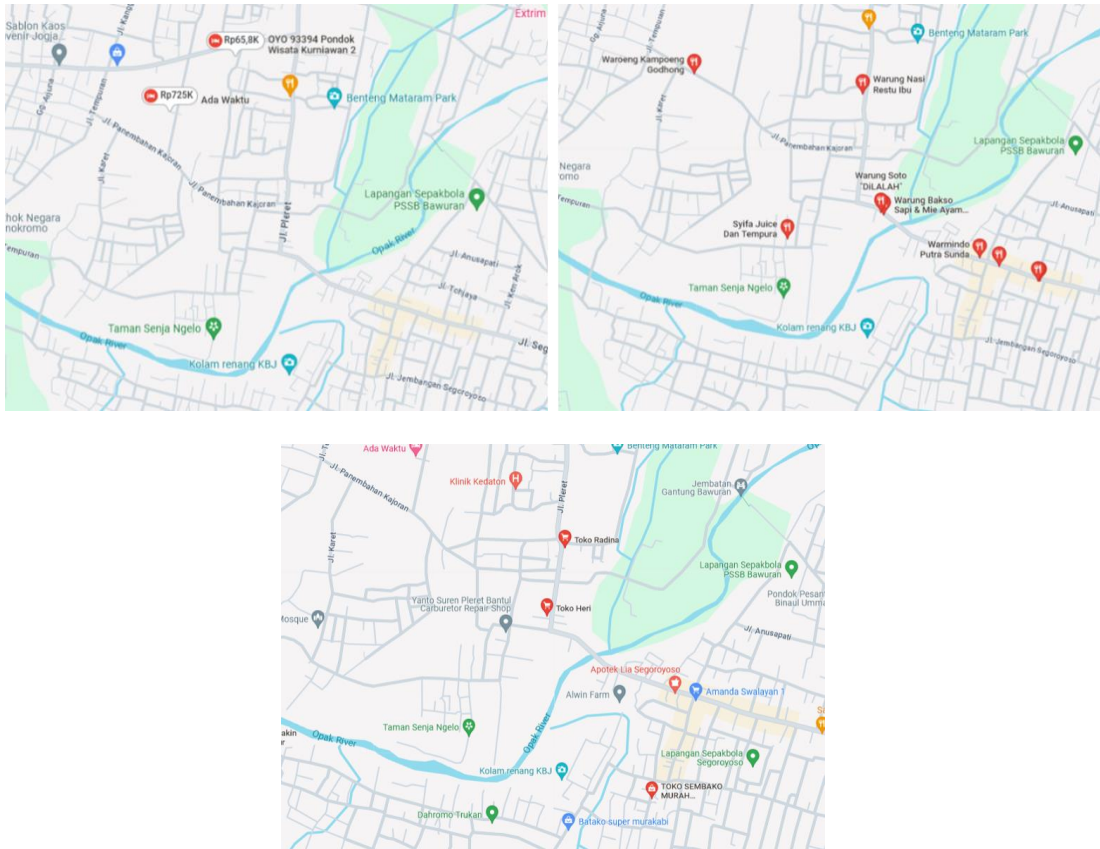


Gambar 4.43 Jarak Lokasi Potensi Investasi #6 dari Pusat Kota Yogyakarta



Lokasi Potensi #6 berjarak:
14,7 km (31 menit) dari Bandara Adisutjipto
47 km (1 jam 20 menit) dari Bandara YIA (Yogyakarta International Airport)

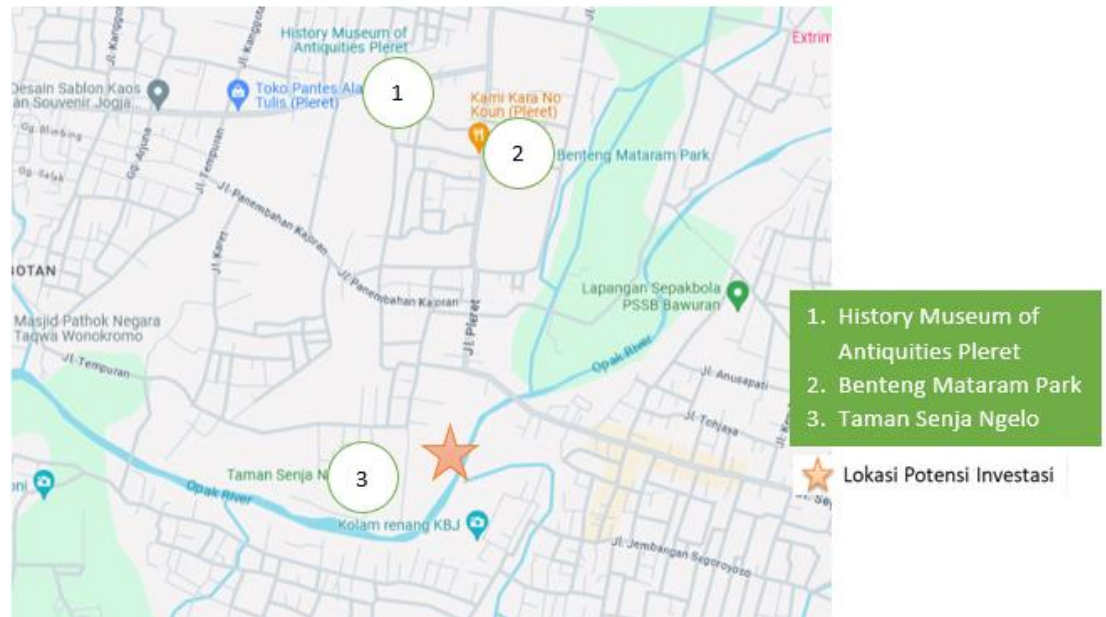
Gambar 4.44 Akses Lokasi #6 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo



Gambar 4.45 Perkembangan Kawasan Lokasi #6

4.8.2 Gambaran Pasar Lokasi Investasi #6

Laju pertumbuhan pariwisata di Kabupaten Bantul mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya Daya Tarik Wisata (DTW) yang ada di Kabupaten Bantul dan semakin berkembang. Dengan adanya lokasi potensi investasi pariwisata maka diharapkan sektor pariwisata bisa menjadi sebuah solusi peningkatan ekonomi masyarakat dan bisa mengundang investor untuk berinvestasi di Kabupaten Bantul.



Gambar 4.46 DTW disekitar Lokasi #6

Berikut ini adalah beberapa lokasi DTW yang ada di sekitar lokasi potensi investasi :

- History Museum of Antiquities Pleret*
- Benteng Mataram Park
- Taman Senja Ngelo

Lokasi yang strategis menjadi kekuatan yang sangat baik untuk pengembangan lokasi DTW di lokasi potensi investasi. Dengan hal ini kegiatan operasional akan berjalan dengan lancar dengan aksesibilitas yang memadahi di lokasi potensi investasi. Aksesibilitas lokasi juga memudahkan transportasi melalui akses jalan daerah yang dekat dengan jalan utama yaitu Jalan Jejeran-Pleret

4.8.3 Keunggulan Potensi Investasi #6

Potensi Pasar (<i>Market Potentials</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Setiap tahun DIY dikunjungi lebih dari 6 juta wisatawan• Pasar wisatawan Kabupaten Bantul tumbuh 10% setiap tahunnya.
Ketersediaan Lahan (<i>Land Availability</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Lahan tersedia dengan luasan cukup• Status lahan adalah Tanah Kas Desa
Aksesibilitas dan Infrastruktur (<i>Accessibility and Infrastructure</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Aksesibilitas ke Lokasi sudah tersedia dalam kondisi baik• Jarak yang terjangkau dari pusat kota Yogyakarta• Infrastruktur berupa air tanah dan listrik sudah tersedia
Potensi Kawasan (<i>Potentials of the Area</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Kawasan ini terletak dalam jalan antara antara Yogyakarta dan Kawasan Wisata di Imogiri.• Kawasan Pleret menjadi sentrum baru dalam kepariwisataan DIY.

Gambar 4.47 Keunggulan Potensi Investasi #6

Keunggulan potensi investasi di wilayah ini sangat menjanjikan, terutama dalam konteks pasar pariwisata dan ketersediaan lahan. Secara khusus, DIY (Daerah Istimewa Yogyakarta) merupakan tujuan utama bagi lebih dari 6 juta wisatawan setiap tahunnya. Fenomena ini menunjukkan potensi pasar yang besar bagi investasi di sektor pariwisata, dengan Kabupaten Bantul sebagai salah satu contoh yang mencatat pertumbuhan wisatawan sebesar 10% setiap tahunnya. Selain itu, ketersediaan lahan yang cukup luas dan status tanah sebagai Tanah Kas Desa memberikan kepastian hukum yang penting bagi investor untuk membangun infrastruktur pariwisata.

Aksesibilitas dan infrastruktur yang mendukung juga menjadi faktor penting dalam mengembangkan investasi di wilayah ini. Lokasi investasi sudah dapat diakses dengan baik, tidak hanya dari pusat kota Yogyakarta namun juga dari berbagai titik strategis lainnya. Hal ini akan memberikan kemudahan bagi wisatawan maupun pengelola untuk mengelola destinasi pariwisata dengan efisien. Selain itu, infrastruktur dasar seperti pasokan air tanah dan listrik yang sudah tersedia merupakan aspek penting yang mendukung keberlanjutan dan pengembangan investasi jangka panjang.

Dalam konteks potensi kawasan, Pleret menjadi sorotan utama sebagai sentrum baru dalam pengembangan pariwisata DIY. Kawasan ini tidak hanya menawarkan potensi yang besar dalam hal atraksi wisata, tetapi juga menjadi pusat aktivitas ekonomi baru



yang dapat menarik lebih banyak investasi. Dengan menjadi sentrum baru pariwisata, Pleret memiliki peluang untuk mengembangkan berbagai fasilitas pendukung seperti akomodasi, tempat wisata, dan infrastruktur penunjang lainnya. Dengan demikian, investasi di wilayah ini tidak hanya menjanjikan keuntungan finansial tetapi juga berperan dalam pengembangan ekonomi lokal dan kesejahteraan masyarakat sekitar.

4.9 Lahan Tersedia untuk Investasi #7

4.9.1 Gambaran Lokasi Investasi #7

Lokasi yang berada di Padukuhan Gunung Kelir, Kalurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kab. Bantul ini terletak di lokasi yang strategis. Lokasi potensi investasi berada tidak jauh jalan raya Jejeran-Pleret yaitu 700 meter dengan waktu tempuh 2 menit. Sementara itu untuk mencapai lokasi ini dari Bandara Adisutjipto dapat ditempuh dalam waktu 27 menit (13,6 Km) dan 1 jam 16 menit (49,8 Km) dari bandara YIA Kulon Progo.

Berdasarkan data dari masterplan kelurahan pleret, lokasi ini direncanakan akan dibangun agrowisata dan kuliner. Kondisi eksisting saat ini lahan dimanfaatkan untuk pertanian. Lokasi ini berada dekat dengan pemukiman penduduk sehingga kontur tanah datar dan cukup baik. Lebar jalan beraspal cukup untuk dilewati kendaraan roda 4. Lokasi berada dekat dengan pemukiman warga sehingga pengadaan jalur listrik lebih mudah. Untuk memenuhi kebutuhan air dilokasi bisa dibuat sumur air tanah dan saluran irigasi.

Luas lahan lokasi potensi investasi ini adalah 6600 m². Status tanah ialah Pelungguh. Berdasarkan hasil wawancara, Lurah Kelurahan Pleret menghendaki proses appraisal untuk menentukan biaya sewa lahan tersebut.

Tabel 4.8 Deskripsi Lokasi Potensi Investasi #7

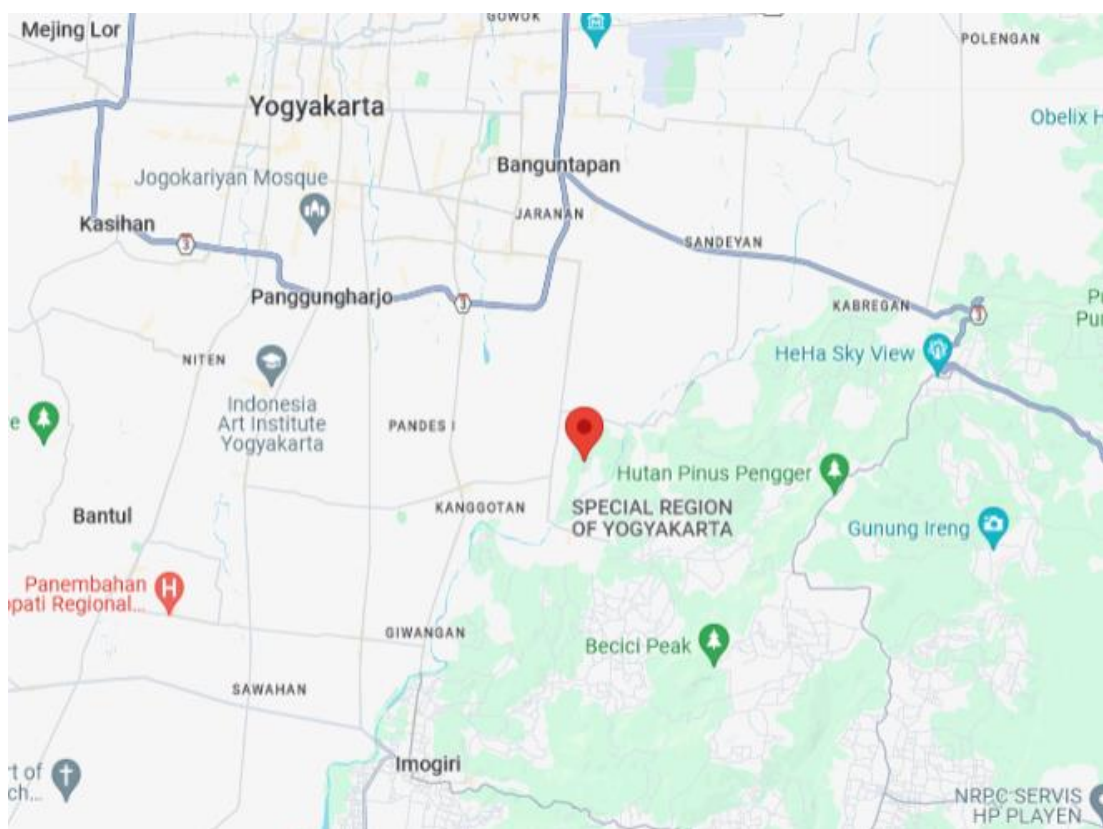
LOKASI/ LOCATION #7	
Lokasi/ <i>Location</i>	Karet, Pleret, Kec. Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta 55791
Koordinat/ <i>Coordinate</i>	7°52'28.1"S 110°24'01.6"E
Luas Lahan/ <i>Land Area</i>	1,4 Ha
Status Lahan/ <i>Land Ownership status</i>	Pelungguh
Perkiraan harga/ <i>Price estimate</i>	Appraisal
Kondisi Eksisting/ <i>Existing condition</i>	Lahan merupakan Kawasan Pemukiman Kawasan di sekitar Lokasi investasi sudah cukup perkembang dengan fasilitas hotel, restoran, dan laya Tarik wisata Pemerintah Desa mengharapkan investasi dapat mengembangkan perekonomian masyarakat
Aksesibilitas/ <i>Accessibility</i>	Adisutjipto Airport : 14,8 Km (24 menit) Yogyakarta International Airport: 46,2 Km (1 jam) Jalan Jejeran-Pleret : 650 m (2 Menit)
Infrastruktur/ <i>Infrastructure</i>	Jalan/ <i>Road</i> Listrik/ <i>Electricity</i> Air Tanah/ <i>Ground water</i>



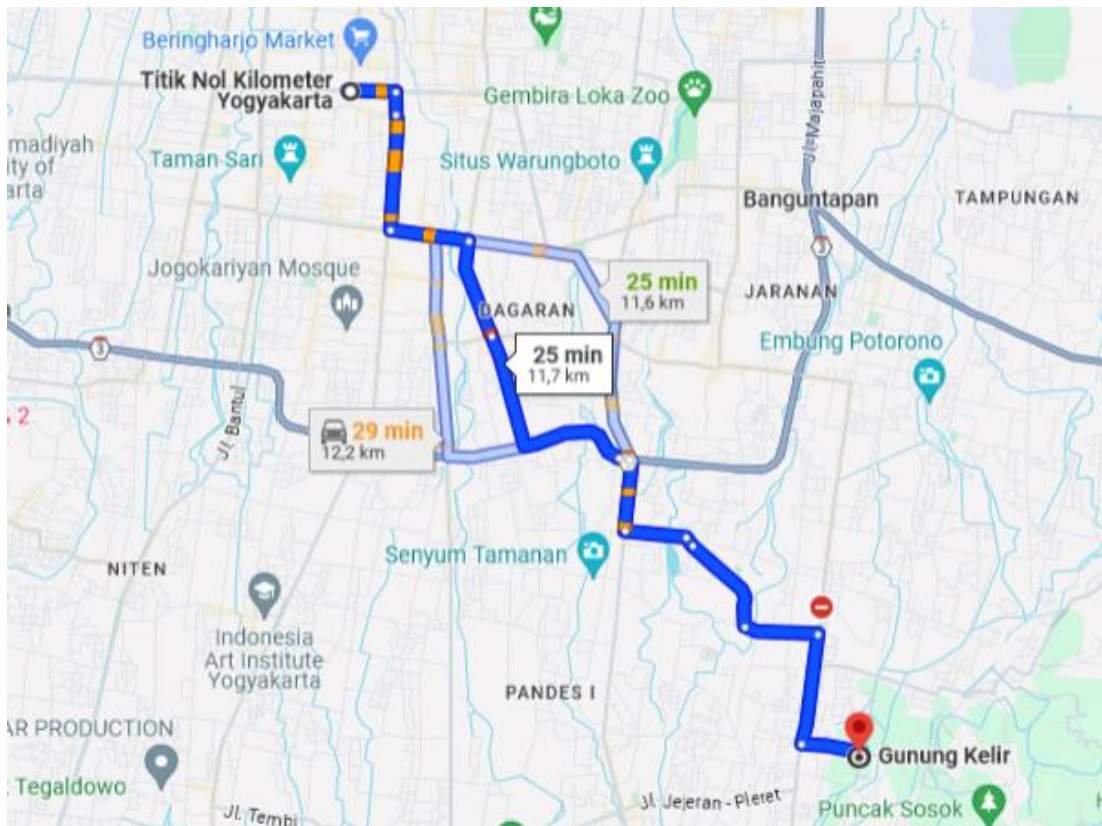
Gambar 4.48 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #7



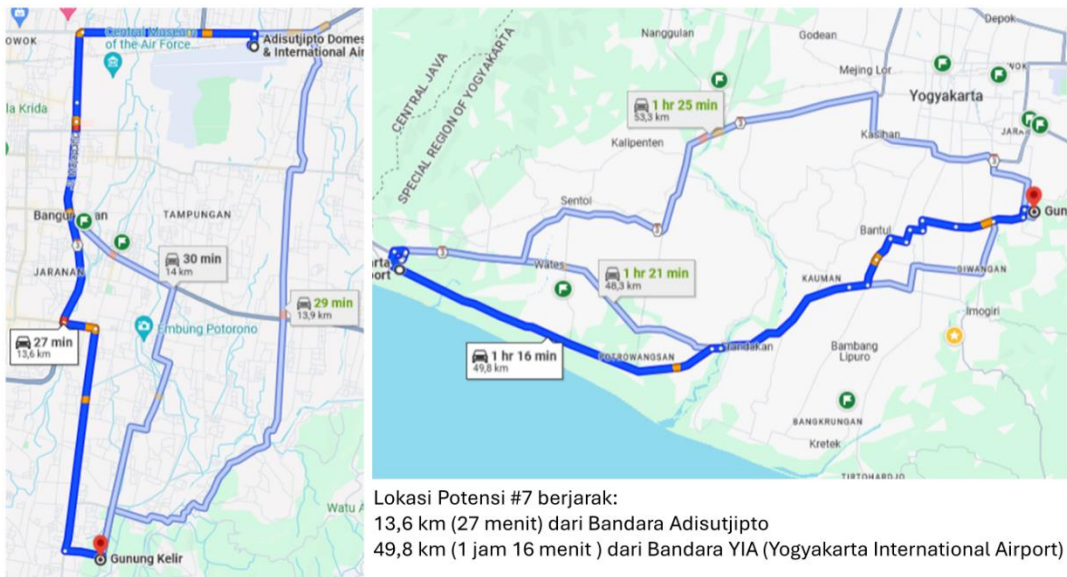
Gambar 4.49 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #7



Gambar 4.50 Peta Lokasi #7 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul



Gambar 4.51 Jarak Lokasi Potensi Investasi #7 dari Pusat Kota Yogyakarta



Lokasi Potensi #7 berjarak:
13,6 km (27 menit) dari Bandara Adisutjipto
49,8 km (1 jam 16 menit) dari Bandara YIA (Yogyakarta International Airport)

Gambar 4.52 Akses Lokasi #7 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo



Gambar 4.53 Perkembangan Kawasan Lokasi #7

4.9.2 Gambaran Pasar Lokasi Investasi #7

Laju pertumbuhan pariwisata di Kabupaten Bantul mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya Daya Tarik Wisata (DTW) yang ada di Kabupaten Bantul dan semakin berkembang. Dengan adanya lokasi potensi investasi pariwisata maka diharapkan sektor pariwisata bisa menjadi sebuah solusi peningkatan ekonomi masyarakat dan bisa mengundang investor untuk berinvestasi di Kabupaten Bantul.



Gambar 4.54 DTW disekitar Lokasi #7

Berikut ini adalah beberapa lokasi DTW yang ada di sekitar lokasi potensi investasi :

- Mbulak Wikel
- Lereng Sentono
- History Museum of Antiquities Pleret
- Benteng Mataram Park

Lokasi yang strategis menjadi kekuatan yang sangat baik untuk pengembangan lokasi DTW di lokasi potensi investasi. Dengan hal ini kegiatan operasional akan berjalan dengan lancar dengan aksesibilitas yang memadai di lokasi potensi investasi. Aksesibilitas lokasi juga memudahkan transportasi melalui akses jalan daerah yang dekat dengan jalan utama.

4.9.3 Keunggulan Potensi Investasi #7

Keunggulan potensi investasi di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), sangat beragam dan menjanjikan, salah satunya adalah potensi pasar yang tinggi. Setiap tahunnya, DIY dikunjungi oleh lebih dari 6 juta wisatawan, baik domestik maupun mancanegara. Angka ini menunjukkan bahwa wilayah ini memiliki daya tarik yang luar biasa bagi para wisatawan. Kabupaten Bantul sendiri mencatat pertumbuhan pasar wisatawan sebesar 10% setiap tahunnya. Pertumbuhan ini

menunjukkan peningkatan minat dan kepercayaan wisatawan terhadap potensi pariwisata Bantul. Hal ini tidak hanya membuka peluang bagi sektor pariwisata tetapi juga sektor-sektor lain yang terkait, seperti kuliner, kerajinan, dan akomodasi. Dengan jumlah kunjungan yang terus meningkat, investasi di sektor ini dipastikan akan memberikan keuntungan yang signifikan.

Potensi Pasar (<i>Market Potentials</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Setiap tahun DIY dikunjungi lebih dari 6 juta wisatawan• Pasar wisatawan Kabupaten Bantul tumbuh 10% setiap tahunnya.
Ketersediaan Lahan (<i>Land Availability</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Lahan tersedia dengan luasan cukup• Status lahan adalah Tanah Kas Desa & Pelungguh
Aksesibilitas dan Infrastruktur (<i>Accessibility and Infrastructure</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Aksesibilitas ke Lokasi sudah tersedia dalam kondisi baik• Jarak yang terjangkau dari pusat kota Yogyakarta• Infrastruktur berupa air tanah dan listrik sudah tersedia
Potensi Kawasan (<i>Potentials of the Area</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Kawasan ini terletak dalam jalan antara antara Yogyakarta dan Kawasan Wisata di Imogiri.• Kawasan ini merupakan sentrum baru dalam pengembangan kepariwisataan di DIY.

Gambar 4.55 Keunggulan Potensi Investasi #7

Selain potensi pasar yang besar, ketersediaan lahan juga menjadi faktor penting dalam menunjang investasi di Kabupaten Bantul. Lahan yang tersedia memiliki luasan yang cukup untuk berbagai jenis investasi. Status lahan yang merupakan Tanah Kas Desa dan Pelungguh memberikan kepastian hukum bagi para investor. Kepemilikan lahan yang jelas ini sangat penting untuk menghindari sengketa yang dapat menghambat proses investasi. Tidak hanya itu, aksesibilitas dan infrastruktur di wilayah ini juga sudah memadai. Akses ke lokasi investasi dalam kondisi baik dan jaraknya cukup dekat dari pusat kota Yogyakarta, sehingga memudahkan mobilitas baik bagi wisatawan maupun investor. Infrastruktur penunjang seperti air tanah dan listrik juga sudah tersedia, sehingga investasi dapat berjalan tanpa kendala. Kawasan ini juga strategis karena terletak di antara jalan utama Yogyakarta dan kawasan wisata di Imogiri, yang merupakan sentrum baru dalam pengembangan kepariwisataan di DIY. Kombinasi dari semua faktor ini menjadikan Kabupaten Bantul sebagai lokasi yang sangat potensial untuk investasi, khususnya di sektor pariwisata dan industri pendukungnya.



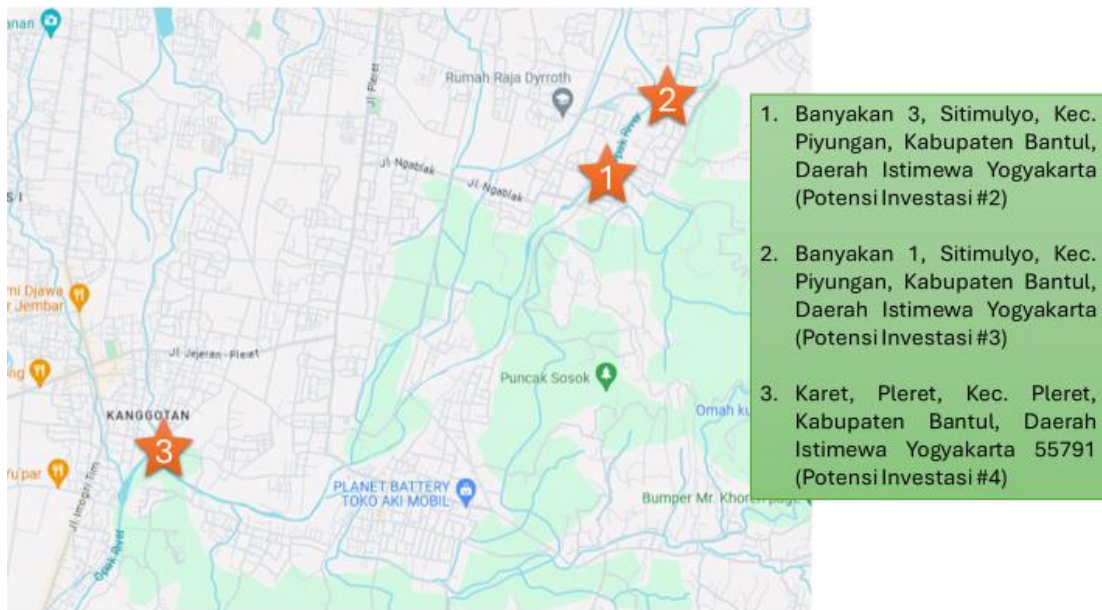
4.10 Pemilihan Potensi Investasi yang Paling Prospektif

Skor akhir dari setiap lokasi investasi dihitung dengan mengalikan bobot dengan nilai yang diperoleh dari penilaian masing-masing kriteria. Lokasi dengan nilai akhir tertinggi kemudian dapat diidentifikasi sebagai pilihan investasi yang paling menarik dan berpotensi memberikan hasil yang optimal bagi investor.

Tabel 4.9 Skor Tiap Lokasi Potensi Investasi

No	Kriteria	Peringkat	Skor	Lokasi						
				1	2	3	4	5	6	7
1	Potensi pasar dari investasi tersebut	1	10	5	10	8	8	7	5	6
2	Kepastian ketersediaan lahan	2	9	8	9	9	8	8	8	8
3	Peruntukan lahan sesuai RTRW	3	8	8	8	8	8	8	8	8
4	Dukungan kepemimpinan desa dan masyarakat	4	7	7	7	7	7	7	7	7
5	Posisi strategis lokasi	5	6	2	6	6	6	4	2	3
6	Infrastruktur energi	6	5	5	5	5	5	5	5	5
7	Ketersediaan air	7	4	4	4	4	4	4	4	4
8	Infrastruktur jalan (aksesibilitas)	8	3	1	3	3	3	3	2	3
9	Luasan lahan untuk fleksibilitas investasi	9	2	2	2	2	2	2	2	2
10	Kemudahan perizinan	10	1	1	1	1	1	1	1	1
SKOR				43	55	53	52	49	44	47

Total skor terbanyak ialah Lokasi 2 (Banyak 3 Stimulus) dengan total skor 55 poin. Lokasi ini dinilai memiliki potensi tertinggi dari kriteria potensi pasar hingga kemudahan perizinan. Berada dekat dengan jalan raya antar provinsi dinilai lebih prospek dan berpotensi tinggi menarik wisatawan. Total skor terbanyak kedua ialah Lokasi 3 (Banyak 1 Stimulus) dengan jumlah 53 poin. Jumlah poin lebih sedikit daripada lokasi 2 karena lokasi ini sedikit berbeda yaitu berada ditengah perkampungan. Namun demikian kriteria lain tetap unggul hingga kemudahan perizinan.



Gambar 4.56 Tiga Lokasi Paling Potensial

Lokasi 4 (Karet, Pleret) merupakan skor terbanyak ketiga dengan total 52 poin. Skor Lokasi ini berbeda dikriteria kepastian ketersediaan lahan karena merupakan Tanah Kas Desa, Namun demikian Lurah Pleret tetap menghendaki lokasi tersebut karena sudah masuk dalam Masterplan Kelurahan Pleret. Kriteria lain tetap berskor maksimal sesuai keadaan lokasi.

BAB 5

POTENSI INVESTASI LAYAK JUAL



5.1 Pesona Daya Tarik Wisata di Bantul

Pantai Selatan Yogyakarta merupakan sebuah surga bagi pecinta pantai dengan keindahan yang memikat dari Pantai Parangtritis hingga Pantai Samas. Pantai Parangtritis dikenal sebagai ikon pariwisata DIY yang menawarkan panorama pasir putih yang luas serta ombak yang cocok bagi para peselancar dan penggemar olahraga air lainnya. Tak jauh dari Parangtritis, Pantai Depok menawarkan pesona pantai yang lebih tenang dengan pemandangan alam yang memukau dan suasana yang lebih sepi, ideal bagi wisatawan yang mencari ketenangan. Pantai Baru yang terletak di sebelah timur Pantai Parangtritis menawarkan panorama yang masih alami dan belum begitu ramai, membuatnya menjadi destinasi yang menarik bagi mereka yang ingin menjauh dari keramaian. Sedangkan Pantai Samas yang terletak lebih jauh di sebelah barat Parangtritis menawarkan keindahan alam yang memesona dengan pasir putih yang lembut dan ombak yang tenang, cocok untuk kegiatan berenang dan bersantai. Keempat pantai ini tidak hanya menawarkan keindahan alam yang memukau, tetapi juga menjadi saksi perkembangan pariwisata DIY yang terus berkembang, menarik pengunjung dari berbagai penjuru untuk menikmati keunikan dan pesona masing-masing pantai di Pantai Selatan Yogyakarta.



Gambar 5.1 Pesona Daya Tarik Wisata di Bantul

Wisata Budaya di Bantul tidak hanya menawarkan pengalaman yang memikat bagi para pengunjung, tetapi juga menyuguhkan kekayaan budaya yang mendalam dan autentik. Bantul, sebagai salah satu kabupaten di DIY yang kaya akan tradisi dan kebudayaan, menawarkan berbagai atraksi seperti pagelaran seni tradisional, workshop kerajinan tangan, serta festival budaya yang memukau. Pengalaman ini tidak hanya memberikan



kesempatan bagi wisatawan untuk menikmati keindahan seni dan budaya lokal, tetapi juga mendalami nilai-nilai kearifan lokal yang terpelihara dengan baik. Selain itu, partisipasi langsung dalam kegiatan budaya seperti upacara adat atau tur ke desa-desa tradisional menghadirkan pengalaman interaktif yang tak terlupakan, memperkaya pemahaman tentang kehidupan masyarakat lokal dan nilai-nilai yang mereka anut. Dengan demikian, wisata budaya di Bantul bukan hanya sekadar destinasi liburan biasa, tetapi juga merupakan jendela yang menghubungkan generasi masa kini dengan warisan budaya yang berharga, menjadikan setiap kunjungan sebagai perjalanan yang mendalam dan bermakna dalam memahami keberagaman budaya Indonesia.

Wisata buatan di Kabupaten Bantul menawarkan beragam wahana dan atraksi yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan rekreasi keluarga. Lokasi-lokasi ini tidak hanya mengundang pengunjung untuk menikmati keindahan alam dan kultur lokal, tetapi juga menyediakan berbagai aktivitas yang cocok untuk semua anggota keluarga. Mulai dari taman bermain interaktif untuk anak-anak dengan fasilitas keamanan yang baik, hingga spot-spot menarik untuk bersantai dan berpiknik bersama keluarga. Wahana-wahana seperti kolam renang, *flying fox*, dan area bermain air menjadi daya tarik utama yang menghibur serta mendidik. Selain itu, tersedia pula restoran dan kafe yang menyajikan kuliner khas daerah dan internasional, menjadikan kunjungan sebagai pengalaman yang lengkap dalam mengeksplorasi budaya dan kuliner lokal.

Kabupaten Bantul tidak hanya dikenal dengan kekayaan budaya dan alamnya yang menakjubkan, tetapi juga dengan ragam kuliner. Sate klatak yang terkenal dengan potongan daging kambing menjadi salah satu ikon kuliner yang wajib dicicipi. Selain itu, ingkung ayam, hidangan ayam utuh yang dimasak dengan rempah-rempah tradisional. Mie letheak, mie khas Bantul yang diwarnai dengan pewarna alami dari daun pepaya atau daun kacang tanah, memberikan pengalaman unik dengan tekstur yang lembut dan aroma rempah yang khas. Peyek tumpuk, camilan renyah dari kacang tanah yang digoreng dengan tepung dan rempah, serta geplak, jajanan manis dari ketan yang dipadukan dengan kelapa parut dan gula merah, melengkapi keanekaragaman kuliner Bantul. Keberagaman ini tidak hanya memanjakan selera tetapi juga menjadi bagian tak terpisahkan dari kekayaan budaya lokal yang terus dilestarikan dan disukai oleh wisatawan yang mencari pengalaman kuliner yang autentik dan bercita rasa tinggi.

Bantul menawarkan pengalaman wisata belanja yang unik dengan langsung berinteraksi dengan para perajin lokal yang menghasilkan produk orisinal seperti batik, produk kulit, gerabah, dan desain interior. Destinasi ini tidak hanya menawarkan berbagai produk yang khas dan berkualitas tinggi, tetapi juga memberikan kesempatan bagi pengunjung untuk melihat secara langsung proses pembuatan dari para pengrajin. Pengalaman ini tidak hanya memperkaya pengetahuan budaya lokal tetapi juga mendukung perekonomian lokal dengan membeli langsung dari produsen, menjadikan setiap pembelian memiliki nilai tambah dalam mendukung keberlangsungan industri kreatif di Bantul.

5.2 Kabupaten Bantul Memiliki Desa Wisata yang Sangat Populer Secara Nasional Maupun Internasional

5.2.1 Desa Wisata Wukirsari

Desa Wisata Wukirsari, Imogiri, Bantul, dinobatkan menjadi salah satu dari 75 desa wisata terbaik untuk Indonesia Bangkit 2023. Penobatan ini ditetapkan oleh Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif RI (Kemenparekraf) pada Minggu (28/05) di Kampung Batik Giriloyo, Bantul.



Gambar 5.2 Menparekraf Sandiaga Uno saat menyambangi Desa Wisata Wukirsari

Desa Wukirsari memiliki paket lengkap yaitu wisata budaya dan edukasi batik di Giriloyo. Kemudian memiliki wisata alam di kawasan pesisir Sungai Opak, wisata religi di kawasan Makam Raja-raja Pajimatan dan Makam Sunan Giriloyo, serta wisata ekonomi budaya di Kawasan Pasar Tradisional Sor Jati. Selain itu, Dusun Pucung difokuskan pada pengembangan edu-wisata satwa burung berbasis penangkaran burung, serta memaksimalkan potensi kerajinan tatah sungging wayang.

Selain mencakup berbagai wisata alam, wisata religi hingga wisata budaya dan kuliner, Desa Wisata Wukirsari sudah memiliki beberapa sertifikat. Salah satunya yaitu sertifikat desa wisata berkelanjutan. Desa ini juga kerap kali menjuarai di setiap kegiatan yang diadakan oleh Dinas Pariwisata Bantul maupun Daerah Istimewa Yogyakarta.

5.2.2 Desa Wisata Kasongan

Desa wisata Kasongan merupakan sentral kerajinan gerabah atau tanah liat. Secara turun temurun, masyarakat membuat aneka kerajinan tanah liat. Bahkan di sepanjang jalan utama, warga memajang karyanya di dalam galeri mulai dari suvenir, peralatan rumah tangga, guci, pot bunga, dan lainnya.



Gambar 5.3 Kerajinan Gerabah Kasongan



Hingga saat ini Desa Kasongan menjadi salah satu tujuan desa wisata di Yogyakarta yang banyak diminati oleh wisatawan. Deretan show room atau rumah-rumah galeri di desa wisata Kasongan ini menawarkan barang-barang kerajinan dari gerabah serta dari bahan lainnya seperti guci, pot bunga, lampu hias, miniatur alat transportasi (becak, sepeda, mobil), aneka tas, patung, souvenir untuk pengantin, serta hiasan lainnya yang menarik untuk dipajang di rumah.

Salah satu patung yang legendaris di Desa Kasongan adalah patung Loro Blonyo. Loro Blonyo adalah patung sepasang pengantin yang dipercaya akan memberikan keberuntungan jika ditaruh di dalam rumah. Kita bisa menjumpai patung ini dalam berbagai pose. Patung ini pertama kali dikenalkan oleh Galeri Loro Blonyo yang diadopsi dari patung pengantin milikKraton Yogyakarta.

5.2.3 Desa Wisata Krebet

Desa wisata krebet adalah salah satu destinasi pariwisata yang berada di Dusun Krebet, Kelurahan Sendangsari, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Desa wisata Krebet ini menawarkan kerajinan batik, namun batik di desa wisata Krebet ini berbeda dengan batik biasanya. Jika biasanya batik menggunakan kain sebagai medianya, desa wisata Krebet menawarkan batik dengan media kayu.

Kegiatan membatik merupakan kegiatan sehari-hari yang dilakukan oleh sebagian besar warga krebet. Komoditas batik kayu produksi Desa Wisata Krebet sudah menjangkau skala nasional dan internasional. Batik kayu saat ini menjadi andalan di Desa Wisata Krebet.



Gambar 5.4 Topeng kayu andalan Kreet

Wisatawan yang berkunjung juga dapat mengikuti aktivitas belajar membuat dengan datang langsung ke galeri perajin yang ada, ataupun melalui pengelola desa wisata. Fasilitas yang didapatkan oleh pengunjung yaitu, media batik seperti topeng atau wayang, canting, kompor beserta lilin, celemek pelindung, peralatan membuat lainnya. Selain peralatan membuat peserta juga mendapatkan fasilitas lain seperti obat-obatan keselamatan, snack, serta minuman legen. Setelah selesai kegiatan belajar membuat, wisatawan dapat membawa pulang hasilnya. Dengan adanya pariwisata di kreet ini juga memberikan dampak positif di sektor ekonomi masyarakat kreet seperti menawarkan penginapan atau homestay.

5.2.4 Desa Wisata Kaki Langit Mangunan

Desa wisata Kaki Langit Mangunan terletak di Bantul timur tepatnya di Mangunan, Dlingo, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Desa wisata ini, berjarak 22 km dari pusat kota Yogyakarta.

Kaki Langit sendiri sebenarnya merupakan sebuah padukuhan yang memiliki luas 180 hektare, 54 hektare merupakan hutan rakyat karena ketika ditanami tanaman pertanian mengalami gagal panen sehingga diubah menjadi hutan. Ketika konsep “Kaki Langit” ini dibentuk, jumlah penduduk di Mangunan ada sebanyak 724 jiwa (bayi-lansia), pemudanya ada 68 orang, ada 8 RT.



Gambar 5.5 Desa Wisata Kaki Langit Mangunan

Berbekal semua hal ini konsep pun dibentuk selama 1 bulan penuh. Bapak Purwasono (Pengelola Desa Wisata Kaki Langit) pun akhirnya mulai membangun desa ini dengan berbasis budaya yang mana budaya ini juga merupakan salah satu pilar dari 5 pilar terpenting undang-undang 13 tahun 2012 tentang keistimewaan.

Nama “Kaki Langit” ini memiliki filosofi yang mendalam bagi kesejahteraan masyarakat setempat. Arti “Kaki” sendiri merupakan pemaknaan dari bagian tubuh yang diberikan oleh Tuhan sebagai bekal utama untuk melangkah. Maksud dari “melangkah” di sini yakni dengan adanya Desa Wisata Kaki Langit ini diharapkan dapat mengubah masyarakat melangkah dari kemelaratan dan kemiskinan menuju ke kesejahteraan.

Kemudian kata “Langit” dimaknakan sebagai pralambang dari keberadaan dan kebesaran Tuhan yang selanjutnya digabungkan menjadi “Kaki Langit” yang berarti melangkah menuju kehidupan yang lebih sejahtera tanpa meninggalkan eksistensi Yang Maha Kuasa. Desa wisata ini mulai berdiri sejak tanggal 9 Maret 2014 dan dikelola oleh masyarakat setempat.

5.2.5 Desa Wisata Tembi

Desa Wisata Tembi terletak di Desa Timbulharjo, Sewon, sekitar 8 Km selatan Kota Yogyakarta. Jika anda datang kesini anda bisa tinggal dan merasakan kehidupan sehari-hari masyarakat setempat seperti beternak, bertani, dan berolah seni.

Desa wisata Tembi juga memiliki kondisi alam yang cukup asri dan hijau. Pepohonan memberi kesan teduh dan adem ayem. Banyak rumah joglo dan limasan yang siap dijadikan sarana interaksi antara tamu dengan warga.



Gambar 5.6 Desa Wisata Tembi

Ada beberapa kerajinan yang dihasilkan dari tempat ini. Diantaranya berbahan dasar serat alami seperti enceng gondok, mendong, pelepah pisang, daun pandan dan kulit, baik asli ataupun sintetis. Anda juga bisa belajar secara langsung ke para pengrajin sehingga mendapatkan pengalaman yang tak terlupakan.

Di desa wisata ini juga ada satu kesenian yang menjadi ikon yaitu musik Bambung. Selain Bambung juga ada kesenian karawitan, Gejog Lesung, Hadroh, seni musik dolanan anak-anak yang semuanya bisa dinikmati sembari merasakan kuliner khas setempat. Sembari menginap di homestay, wisatawan bisa mengikuti adat budaya setempat seperti genduren, merti dusun, wiwitan, dll. Destinasi terdekat dari desa wisata ini adalah sentra industri kulit Manding, sentra batik Wukirsari, dan Kawasan Parangtritis.

5.2.6 Sentra Industri Kerajinan Kulit Manding

Sentra Industri Kerajinan Kulit Manding terletak di jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Manding, Sabdodadi, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul. Desa Sabdodadi memiliki luas wilayah 2733.06 ha yang merupakan wilayah pengembangan industri kerajinan kulit khususnya Manding.

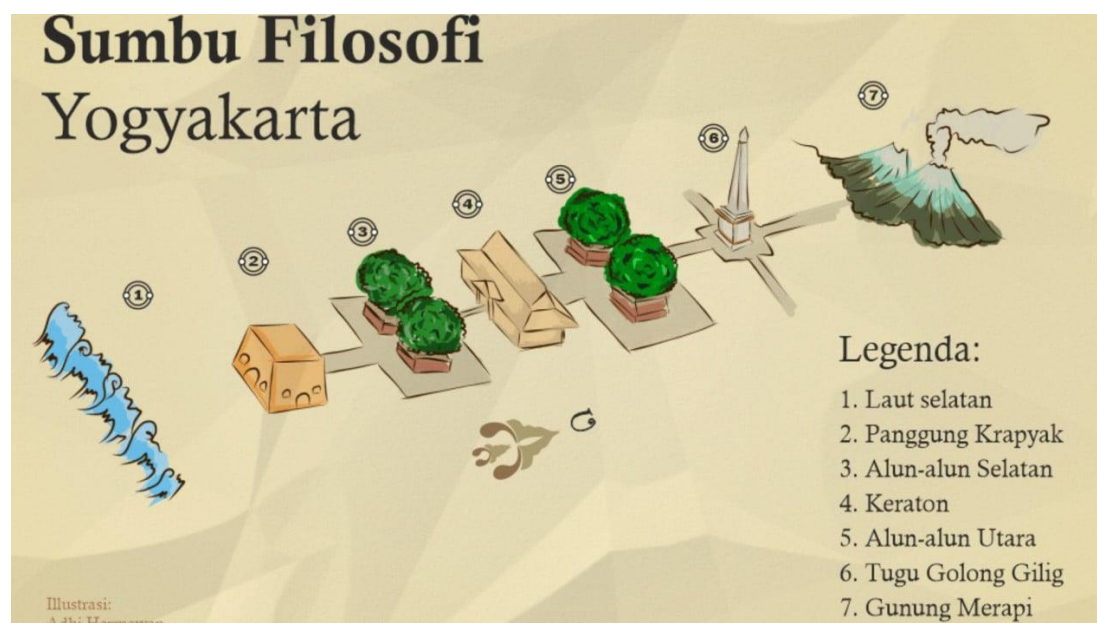


Gambar 5.7 Sentra Industri Kerajinan Kulit Manding

Aneka produk kerajinan berbahan dasar kulit hewan terutama sapi, domba, dan kambing dihasilkan oleh tangan-tangan terampil dari Manding. Kerajinan kulit Manding tidak semata-mata menggunakan bahan kulit sebagai bahan kerajinan tetapi juga memadukan kulit dengan bahan baku lain seperti serat alam pandan, mendong, eceng gondok, agel dan lidi. Aneka kerajinan berbahan dasar kulit yang bisa didapatkan dari Manding, antara lain: tas kulit, kipas, souvenir pernikahan, dompet, kap lampu, sepatu, sandal, gantungan kunci, ikat pinggang dan lain sebagainya.

5.3 Pengakuan Sumbu Filosofis Sebagai Warisan Budaya Dunia

Penetapan Sumbu Filosofis sebagai Warisan Budaya Dunia di Kabupaten Bantul merupakan langkah monumental yang berpotensi mengakselerasi pengembangan pariwisata berbasis budaya di wilayah tersebut. Sebagai bagian dari warisan budaya dunia, Sumbu Filosofis menjadi pusat perhatian internasional yang dapat meningkatkan daya tarik Kabupaten Bantul sebagai destinasi wisata budaya. Keberadaannya tidak hanya memperkaya pengetahuan akan sejarah dan kebudayaan lokal, tetapi juga menarik minat wisatawan yang mencari pengalaman unik dan mendalam dalam eksplorasi warisan budaya.



Gambar 5.8 Sumbu Filosofis Yogyakarta

Dengan demikian, penetapan ini berpotensi untuk meningkatkan kunjungan wisatawan, memperluas ekonomi lokal melalui sektor pariwisata, serta menginspirasi pengembangan infrastruktur pendukung seperti akomodasi, restoran, dan fasilitas wisata lainnya. Selain itu, pengakuan sebagai Warisan Budaya Dunia juga memberikan kesempatan bagi Kabupaten Bantul untuk mempromosikan keberagaman budaya kepada dunia, memperkuat identitas lokal, dan mendorong pelestarian serta revitalisasi warisan budaya yang menjadi ciri khas dan kebanggaan masyarakat setempat. Dengan memanfaatkan potensi ini secara optimal, Kabupaten Bantul dapat membangun fondasi pariwisata yang berkelanjutan dan inklusif, memberikan dampak positif bagi pertumbuhan ekonomi lokal dan kesejahteraan masyarakat.

5.4 Kabupaten Bantul Adalah Cikal Bakal Kerajaan Mataram Islam

Kawasan Kerto-Pleret di Kabupaten Bantul memiliki sejarah yang sangat kaya sebagai cikal bakal Kerajaan Mataram Islam. Sebagai bagian dari Jawa yang kaya akan warisan budaya, Kawasan Makam Raja-Raja Mataram di Imogiri dan Kawasan Masjid serta Makam Raja Mataram di Kotagede memainkan peran penting dalam mempertahankan dan mewariskan kejayaan Kerajaan Mataram Islam. Imogiri terkenal dengan kompleks pemakaman yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi para raja dan keluarga kerajaan Mataram, sementara Kotagede menyimpan sejarah berharga melalui peninggalan arsitektur Islam dan tradisi pemakaman yang kental.

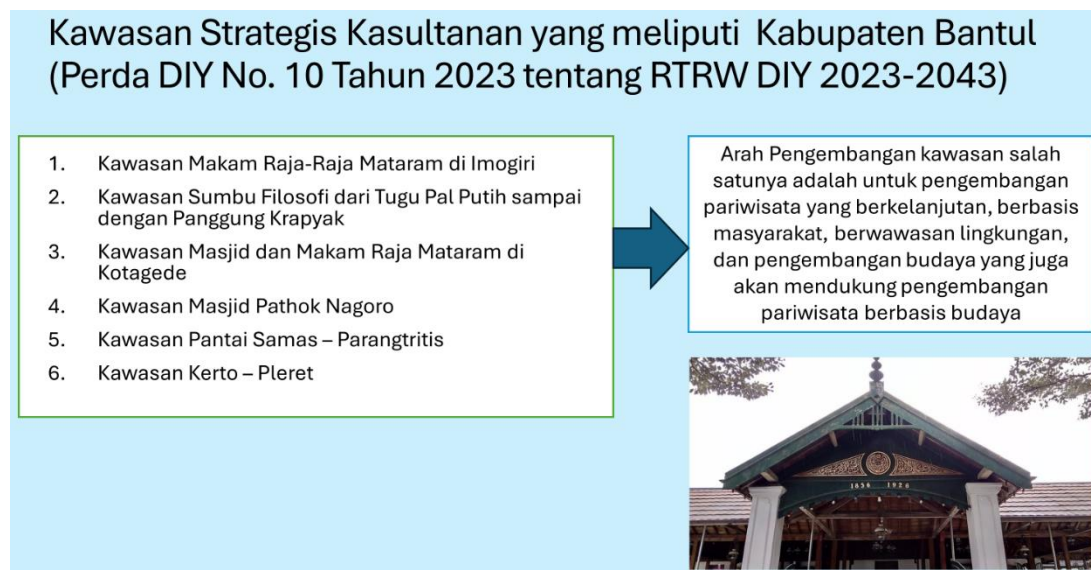


Gambar 5.9 Gapura Supit Urang Kompleks Makam Imogiri

Dengan kekayaan sejarah ini, Kabupaten Bantul memegang peran strategis sebagai The Origin of Mataram, yang secara alami akan menarik perhatian wisatawan yang tertarik pada sejarah dan budaya Jawa. Potensi ini menjadikan Kabupaten Bantul sebagai pusat perjalanan wisata yang mengangkat kebudayaan Mataram, tidak hanya dari segi sejarah dan arsitektur, tetapi juga dalam aspek kehidupan masyarakat dan kearifan lokal yang terus dilestarikan. Dengan mempromosikan warisan budaya yang unik ini, Kabupaten Bantul dapat mengembangkan pola perjalanan wisata yang berkelanjutan dan berkontribusi positif bagi pengembangan ekonomi dan kehidupan masyarakat setempat.

5.5 Kawasan Strategis Kasultanan yang Meliputi Kabupaten Bantul

Kawasan Strategis Kasultanan DIY, yang meliputi Kabupaten Bantul sebagaimana diatur dalam **Peraturan Daerah DIY No. 10 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) DIY 2023-2043**, memaparkan visi pengembangan yang holistik untuk mendukung pertumbuhan pariwisata yang berkelanjutan, berbasis masyarakat, berwawasan lingkungan, dan berorientasi pada pengembangan budaya. Kawasan-kawasan yang termasuk dalam strategi ini mencakup berbagai situs bersejarah dan alam yang memiliki potensi besar untuk dikembangkan menjadi destinasi pariwisata unggulan.



Gambar 5.10 Kawasan Strategis Kasultanan yang Meliputi Kabupaten Bantul



Salah satu kawasan utama adalah Kawasan Makam Raja-Raja Mataram di Imogiri, yang menjadi pusat spiritual dan sejarah bagi masyarakat setempat serta menjadi objek kunjungan wisatawan yang tertarik akan sejarah kerajaan Mataram. Keberadaan makam-makam ini tidak hanya menjadi tempat ziarah spiritual tetapi juga menyimpan nilai-nilai budaya yang kaya, yang secara berkesinambungan dikembangkan untuk meningkatkan pengalaman wisatawan dan memberdayakan ekonomi lokal.

Selanjutnya, Kawasan Sumbu Filosofi dari Tugu Pal Putih hingga Panggung Krapyak menjadi jantung intelektual dan artistik DIY, yang melambangkan keberagaman budaya dan sejarah daerah ini. Di sini, tugu-tugu bersejarah dan panggung seni tradisional menghadirkan pengalaman unik bagi pengunjung, sambil mempromosikan kegiatan budaya dan seni yang merupakan warisan tak ternilai dari Kasultanan DIY.

Kawasan Masjid dan Makam Raja Mataram di Kotagede serta Kawasan Masjid Pathok Nagoro menghidupkan kembali kejayaan arsitektur dan spiritualitas Islam di DIY. Masjid-masjid bersejarah ini tidak hanya menjadi pusat kegiatan keagamaan tetapi juga menjadi destinasi wisata religi yang menarik bagi wisatawan domestik maupun mancanegara. Dengan mengembangkan infrastruktur pariwisata yang sesuai, kawasan ini mampu mendukung pertumbuhan ekonomi lokal sambil melestarikan warisan budaya yang kaya.

Kawasan Pantai Samas - Parangtritis dan Kawasan Kerto - Pleret menawarkan keindahan alam yang menakjubkan dan potensi untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata alam yang berkelanjutan. Pantai-pantai ini tidak hanya menarik bagi penggemar pantai dan olahraga air tetapi juga memberikan peluang untuk pengembangan ekowisata yang memperhatikan kelestarian lingkungan. Sementara itu, Kawasan Kerto - Pleret dengan kekayaan alamnya menjadi titik fokus untuk pengembangan agrowisata dan pariwisata budaya yang dapat melibatkan masyarakat setempat secara langsung.

Dengan mempertimbangkan semua potensi dan nilai strategis dari kawasan-kawasan tersebut, DIY berkomitmen untuk mengembangkan pengelolaan pariwisata yang

berkelanjutan dan berdaya guna tinggi. Melalui pendekatan yang holistik dan terpadu, Kasultanan DIY berupaya mempertahankan warisan budaya dan alamnya sambil menciptakan peluang ekonomi yang adil dan berkelanjutan bagi masyarakat setempat serta memperkaya pengalaman pariwisata bagi para pengunjung.

5.6 Perkembangan Infrastruktur Pendukung Kepariwisata di Kabupaten Bantul dan DIY

Pembangunan infrastruktur transportasi Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) telah menjadi tonggak penting dalam menghubungkan serta mengoptimalkan potensi pariwisata di Pantai Selatan Pulau Jawa, termasuk di Kabupaten Bantul. JJLS dirancang untuk meningkatkan konektivitas antarwilayah, memfasilitasi aksesibilitas yang lebih baik bagi wisatawan, serta mendukung pengembangan ekonomi lokal melalui potensi pariwisata yang besar. Dengan penghubungan yang lebih lancar antara Kabupaten Bantul, Kulon Progo, dan Gunungkidul melalui JJLS pada tahun 2025, diharapkan akan tercipta sinergi yang positif dalam pengembangan destinasi wisata di sepanjang Pantai Selatan DIY.



Gambar 5.11 JJLS di DIY



Infrastruktur transportasi JJLS tidak hanya menghadirkan manfaat dalam sektor pariwisata, tetapi juga berdampak positif dalam pengembangan ekonomi secara menyeluruh. Aksesibilitas yang lebih baik akan meningkatkan kunjungan wisatawan ke Kawasan Pantai Selatan Kabupaten Bantul serta memperluas distribusi dan pemasaran produk lokal. Ini menciptakan peluang baru bagi pelaku usaha lokal untuk mengembangkan layanan pariwisata.

Selain itu, pengembangan JJLS juga memberikan dampak positif terhadap infrastruktur pendukung seperti akses jalan, fasilitas transportasi umum, dan pelayanan publik lainnya. Hal ini tidak hanya mempermudah mobilitas penduduk lokal, tetapi juga mendukung pertumbuhan ekonomi di sekitar kawasan Pantai Selatan DIY secara keseluruhan. Dengan adanya infrastruktur yang memadai, termasuk perbaikan jalan dan pengembangan transportasi publik, DIY dan Kabupaten Bantul dapat memanfaatkan potensi wisata mereka secara lebih optimal, menjadikan wilayah ini destinasi yang lebih menarik bagi wisatawan lokal maupun mancanegara.

5.7 Perkembangan Regulasi tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan

Peraturan Gubernur DIY No 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan mengatur secara rinci mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanah di tingkat kalurahan.

Pasal 9

1. Pengguna Tanah Kalurahan meliputi: a. Kasultanan atau Kadipaten; b. Pemerintah Kalurahan; dan/atau c. Pengguna Lain.
2. Tanah Kalurahan tidak dapat digunakan untuk: a. tempat tinggal pribadi/perorangan, villa, homestay, guest house, hotel, rumah toko, atau sebutan lain; b. bangunan bawah tanah (basement) kecuali bangunan untuk fungsi struktur dan fungsi utilitas; dan c. kegiatan pertambangan. (4) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, untuk Instansi Pemerintah dapat menggunakan Tanah Kalurahan untuk asrama dan/atau rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah.



Pasal 11

1. Penggunaan Tanah Kas Kalurahan oleh Pemerintah Kalurahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b diperuntukkan sebagai: a. Lahan Pertanian dengan luasan minimal 50% (lima puluh persen) dari luas keseluruhan; dan/atau b. kegiatan non pertanian dengan luasan maksimal 50% (lima puluh persen) dari luas keseluruhan.

Pasal 13

1. Pemerintah Kalurahan yang menggunakan sendiri Tanah Kas Kalurahan harus mendapat izin tertulis dari Kasultanan atau Kadipaten dan izin dari Gubernur dalam hal: a. diperuntukkan sebagai kegiatan non pertanian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf b; dan b. dialihfungsikan untuk kegiatan non pertanian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (5).
2. Pemerintahan Kalurahan untuk mendapatkan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengajukan surat permohonan izin kepada Gubernur melalui Bupati.

Pasal 32

1. Penggunaan Tanah Kalurahan oleh Pengguna Lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c yang diperuntukkan untuk kegiatan non pertanian dilaksanakan dalam bentuk:
 - a. Sewa; atau
 - b. Kerja Sama Pemanfaatan.

Pasal 34

1. Jangka waktu Sewa atas Tanah Kalurahan paling lama 5 (lima) tahun sejak perjanjian Sewa ditandatangani dan dapat diperpanjang.
2. Perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali dengan jangka waktu perpanjangan paling lama 5 (lima) tahun.

3. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikecualikan bagi Pengguna Lain Tanah Kalurahan meliputi: a. Instansi Pemerintah; b. BUMN; dan c. BUMD.
4. Jangka waktu Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling lama 20 (dua puluh) tahun sejak perjanjian Sewa ditandatangani dan dapat diperpanjang.

Pasal 50

1. Jangka waktu Kerja Sama Pemanfaatan paling lama 20 (dua puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.
2. Pemerintah Kalurahan melakukan evaluasi perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk memastikan Mitra Kerja Sama Pemanfaatan telah memenuhi seluruh ketentuan dalam perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan.

5.8 Bandar Udara Yogyakarta International Airport

Bandara Internasional Yogyakarta (YIA) menonjol sebagai salah satu dari 17 bandara internasional di Indonesia, yang menjadi salah satu titik penting dalam infrastruktur transportasi udara di wilayah tersebut. Dengan kapasitasnya yang mencapai 20 juta penumpang per tahun, YIA telah dirancang untuk melayani jumlah yang besar dan terus meningkatnya lalu lintas udara, baik domestik maupun internasional.





Gambar 5.12 *Yogyakarta International Airport*

Letaknya yang strategis, sekitar 37 km atau sekitar 49 menit perjalanan dari pusat kota Bantul, menjadikannya akses yang cukup mudah dijangkau dari berbagai kota besar di Indonesia. Bandara YIA juga dilengkapi dengan fasilitas modern seperti terminal yang luas, sistem navigasi udara terkini, serta layanan yang mendukung kenyamanan dan keselamatan penumpang. Dengan infrastruktur yang memadai dan kapasitas besar, YIA tidak hanya menjadi gerbang utama untuk pariwisata di Daerah Istimewa Yogyakarta, tetapi juga mendukung pertumbuhan ekonomi regional melalui konektivitas yang lebih baik dalam skala nasional dan internasional.

5.9 Potensi Investasi #1

5.9.1 Gambaran Lokasi Investasi #1

Lokasi yang berada di Padukuhan banyakan 3, Kalurahan Sitimulyo, Kecamatan Piyungan, Kab. Bantul ini terletak di lokasi yang strategis. Lokasi potensi investasi berada di tepi jalan raya Sitimulyo-Segoroyoso. Sementara itu untuk mencapai lokasi ini dari Bandara Adisutjipto dapat ditempuh dalam waktu 24 menit (11,5 Km) dan 1 jam 26 menit (53,9 Km) dari bandara YIA Kulon Progo.

Di sekitar lokasi investasi merupakan area pemukiman warga dan Kali Opak. Pemukiman warga yang ada di lokasi potensi investasi ini cukup padat. Lokasi potensi investasi ini berbatasan langsung dengan Kali Opak disebelah barat dan sungai kecil disebelah utara. Lokasi ini berada ditepi jalan provinsi sehingga kontur tanah datar dan cukup baik. Lebar jalan beraspal cukup untuk dilewati kendaraan roda 4. Lokasi berada dekat dengan pemukiman warga sehingga pengadaan jalur listrik lebih mudah. Untuk memenuhi kebutuhan air dilokasi sudah ada sumur air tanah dan jalur PDAM.

Lahan lokasi potensi investasi ini terdiri dari 5 sertifikat dengan total 7500 m². Status kepemilikan tanah ialah Surat Hak Milik (SHM). Berdasarkan hasil wawancara, pemilik lahan menghendaki musyawarah bersama dinas terkait mengenai lahan tersebut disewakan atau dijual belikan. Harga jual lahan tersebut ialah Rp.2.000.000 per m². Sedangkan jika disewakan Rp.20.000/m².

Tabel 5.1 Deskripsi Lokasi Potensi Investasi #1

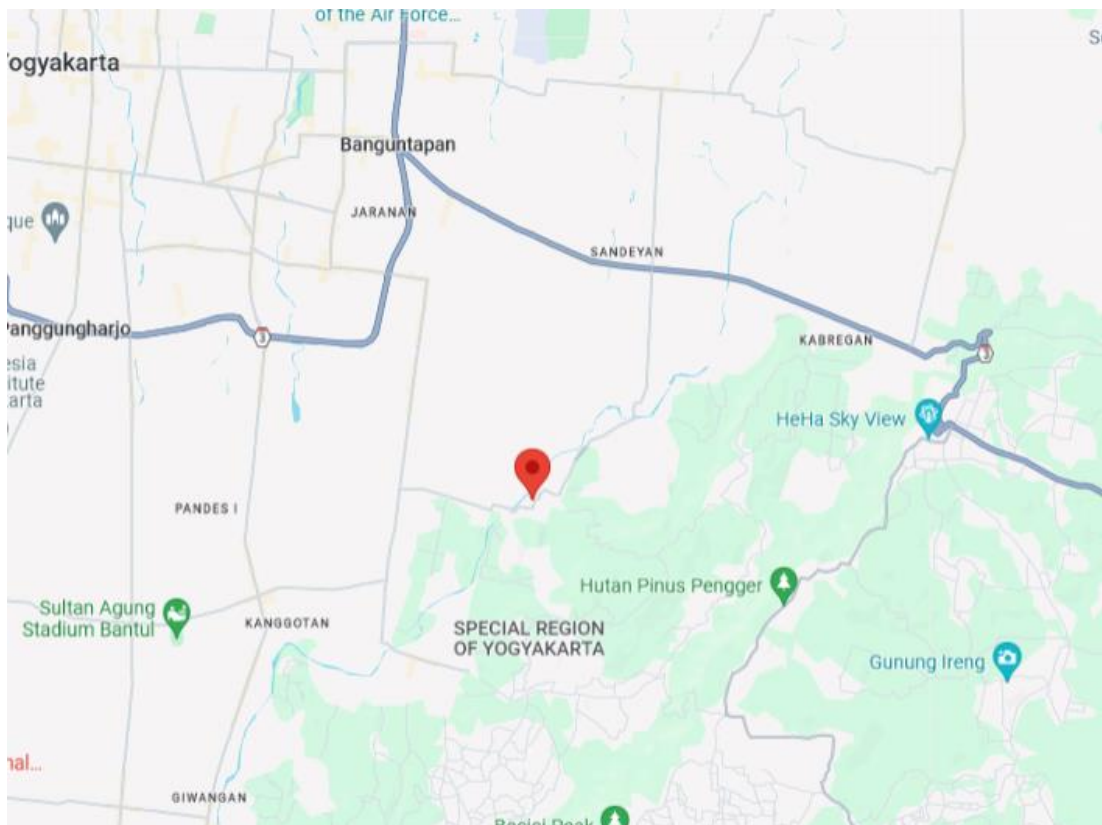
LOKASI/ LOCATION #1	
Lokasi/ <i>Location</i>	Banyakan 3, Sitimulyo, Kec. Piyungan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta
Koordinat/ <i>Coordinate</i>	7°51'25.8"S 110°25'35.9"E
Luas Lahan/ <i>Land Area</i>	7,500 m ²
Status Lahan/ <i>Land Ownership status</i>	Sertifikat Hak Milik (<i>Individual Ownership</i>)
Perkiraan harga/ <i>Price estimate</i>	Jika dijual (<i>For Sale</i>): Rp2.000.000 per m ² . Jika disewakan (<i>For Rent</i>): Rp20.000 per m ² .
Kondisi Eksisting/ <i>Existing condition</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Lahan merupakan Kawasan Pemukiman • Kawasan di sekitar Lokasi investasi sudah cukup berkembang dengan fasilitas hotel, restoran, dan daya Tarik wisata • Pemerintah Desa mengharapkan investasi dapat mengembangkan perekonomian masyarakat
Aksesibilitas/ <i>Accessibility</i>	<i>Adisutjipto Airport</i> : 11 Km (24 menit) <i>Yogyakarta International Airport</i> : 53,9 Km (1 jam 26 menit) Jalan Wonosari Km.10 : 4,4 Km (8 Menit)
Infrastruktur/ <i>Infrastructure</i>	Jalan/ <i>Road</i> Listrik/ <i>Electricity</i> Air Tanah/ <i>Ground water</i>



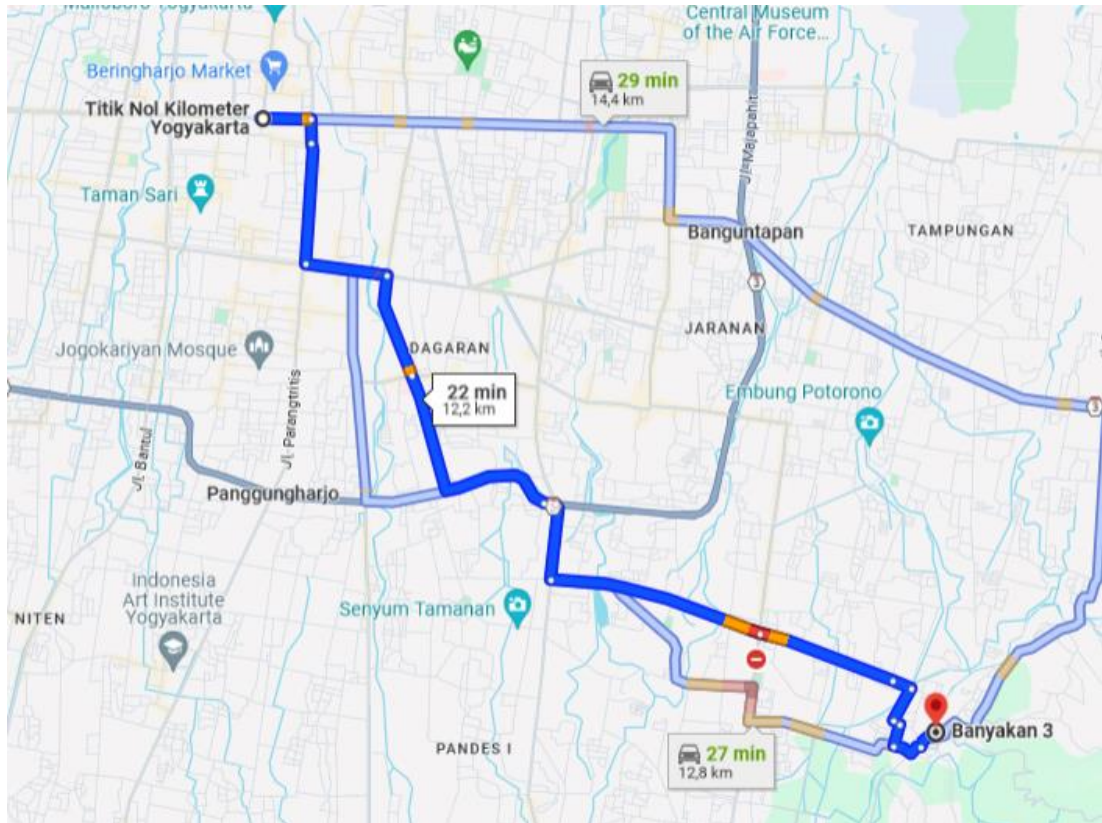
Gambar 5.13 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #1



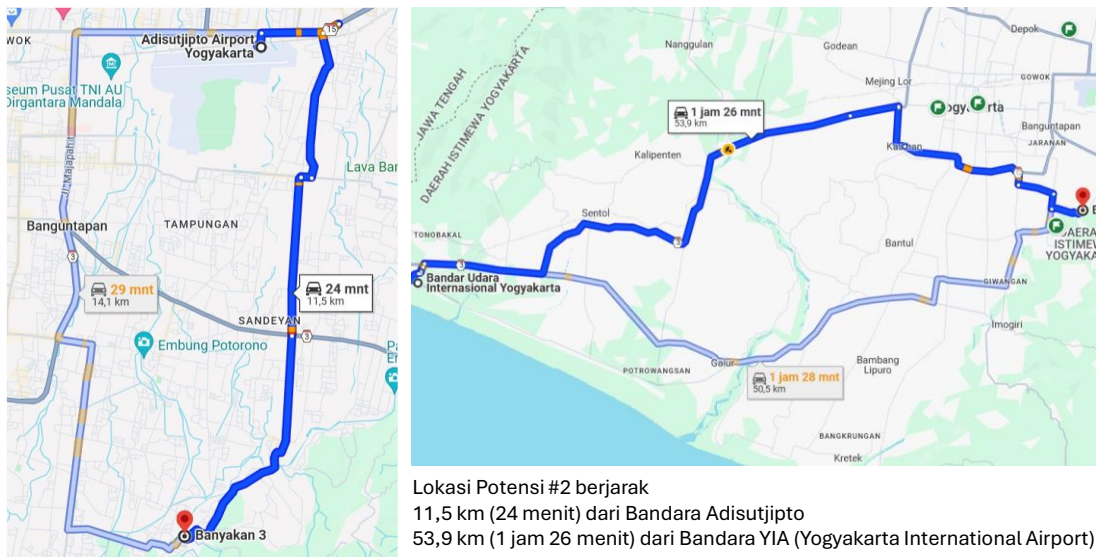
Gambar 5.14 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #1



Gambar 5.15 Peta Lokasi #1 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul

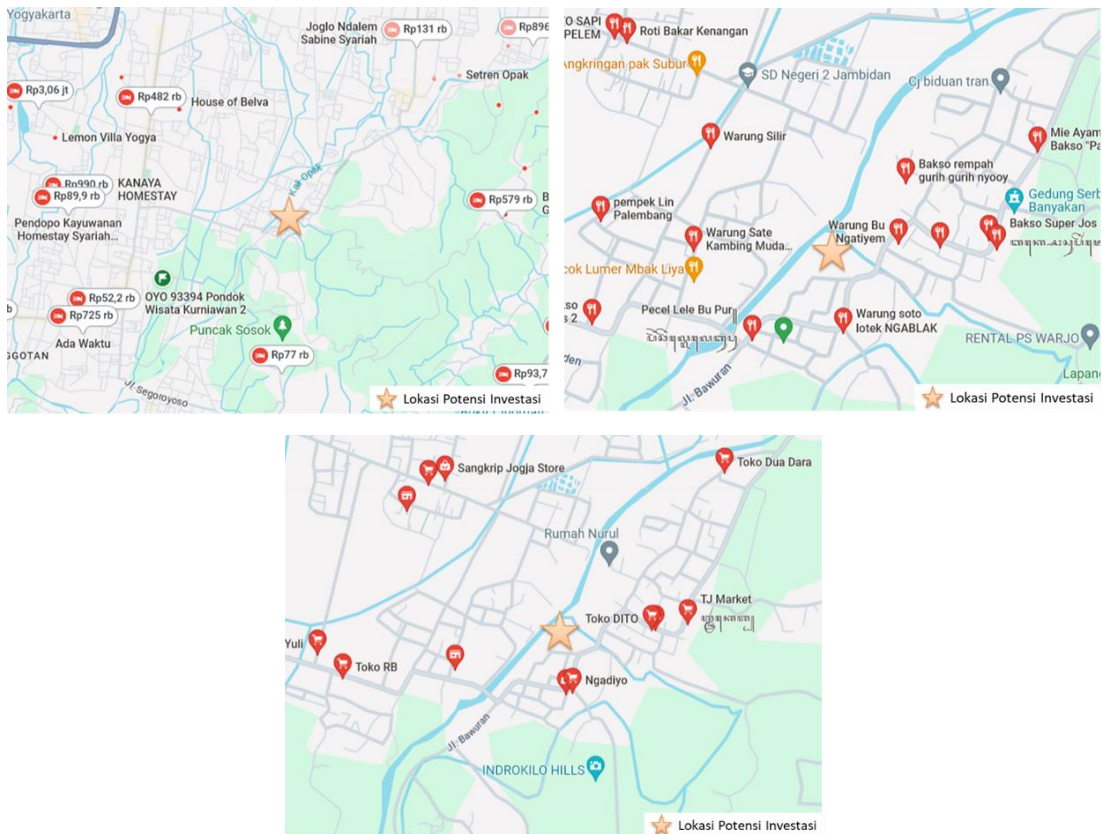


Gambar 5.16 Jarak Lokasi Potensi #1 Investasi dari Pusat Kota Yogyakarta



Lokasi Potensi #2 berjarak
11,5 km (24 menit) dari Bandara Adisutjipto
53,9 km (1 jam 26 menit) dari Bandara YIA (Yogyakarta International Airport)

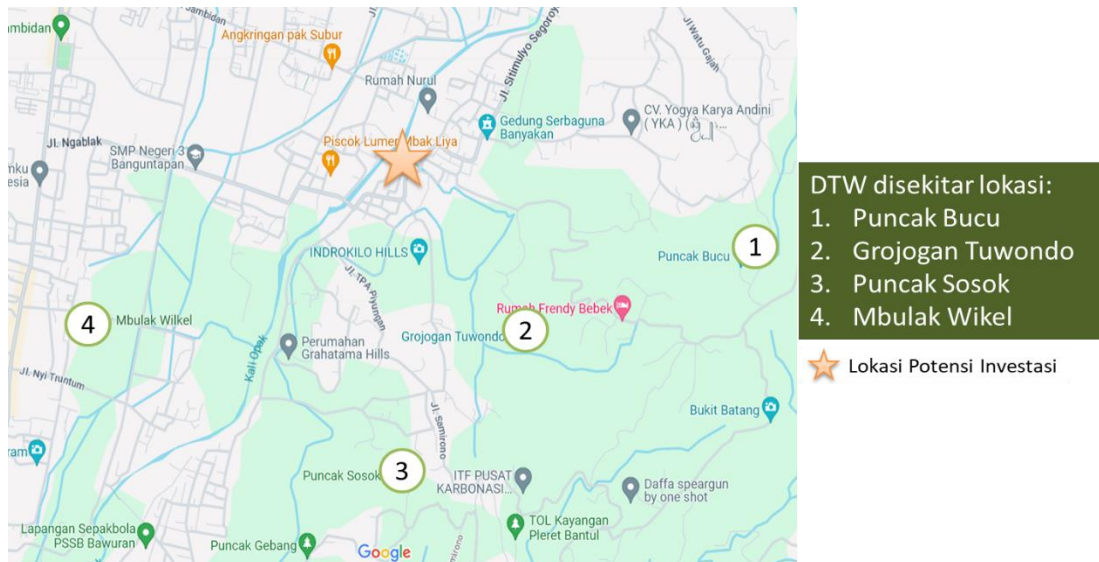
Gambar 5.17 Akses Lokasi #1 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo



Gambar 5.18 Perkembangan Kawasan Lokasi #1

5.9.2 Gambaran Pasar Lokasi Investasi #1

Laju pertumbuhan pariwisata di Kabupaten Bantul mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya Daya Tarik Wisata (DTW) yang ada di Kabupaten Bantul dan semakin berkembang. Dengan adanya lokasi potensi investasi pariwisata maka diharapkan sektor pariwisata bisa menjadi sebuah solusi peningkatan ekonomi masyarakat dan bisa mengundang investor untuk berinvestasi di Kabupaten Bantul.



Gambar 5.19 DTW disekitar Lokasi #1

Berikut ini adalah beberapa lokasi DTW yang ada di sekitar lokasi potensi investasi :

- Puncak Bucu
- Grojogan Tuwondo
- Puncak Sosok
- Bulak Wikel

Lokasi yang strategis menjadi kekuatan yang sangat baik untuk pengembangan lokasi DTW di lokasi potensi investasi. Dengan hal ini kegiatan operasional akan berjalan dengan lancar dengan aksesibilitas yang memadahi di lokasi potensi investasi. Aksesibilitas lokasi juga memudahkan transportasi melalui akses jalan daerah yang dekat dengan jalan utama yaitu Jalan Sitimulyo-Segoroyoso.

5.9.3 Keunggulan Potensi Investasi #1

Keunggulan potensi investasi di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) sangat menjanjikan dan menarik untuk dipertimbangkan oleh para investor. Salah satu keunggulan utamanya adalah potensi pasar (market potentials) yang sangat besar. DIY setiap tahunnya dikunjungi oleh lebih dari 6 juta wisatawan, yang menciptakan pasar yang luas untuk berbagai sektor industri, terutama sektor pariwisata. Kabupaten Bantul, salah satu wilayah di DIY, menunjukkan pertumbuhan pasar wisatawan sebesar 10% setiap tahunnya. Pertumbuhan ini mengindikasikan adanya peningkatan minat wisatawan terhadap destinasi-destinasi di DIY, yang pada gilirannya membuka

peluang besar bagi pengembangan usaha pariwisata, seperti hotel, restoran, dan fasilitas rekreasi lainnya. Selain itu, peningkatan jumlah wisatawan juga menciptakan permintaan yang lebih tinggi untuk produk dan jasa lokal, yang dapat dimanfaatkan oleh para investor untuk mengembangkan berbagai sektor usaha di daerah ini.

Potensi Pasar (<i>Market Potentials</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Setiap tahun DIY dikunjungi lebih dari 6 juta wisatawan• Pasar wisatawan Kabupaten Bantul tumbuh 10% setiap tahunnya.
Ketersediaan Lahan (<i>Land Availability</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Lahan tersedia dengan luasan cukup• Status lahan adalah hak milik perseorangan (SHM)
Aksesibilitas dan Infrastruktur (<i>Accessibility and Infrastructure</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Aksesibilitas ke Lokasi sudah tersedia dalam kondisi baik• Jarak yang terjangkau dari bandar udara dan pusat kota Yogyakarta• Infrastruktur berupa air tanah dan listrik sudah tersedia
Potensi Kawasan (<i>Potentials of the Area</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Kawasan ini terletak dalam jalan antara antara Yogyakarta dan Kawasan Wisata di Kabupaten Gunungkidul• Kawasan ini sudah cukup berkembang menjadi kawasan wisata (dengan daya Tarik wisata, hotel dan restoran yang sudah beroperasi di kawasan ini)

Gambar 5.20 Keunggulan Potensi Investasi #1

Ketersediaan lahan (*land availability*) di DIY juga merupakan faktor yang mendukung potensi investasi. Lahan yang tersedia di daerah ini memiliki luas yang cukup untuk mendirikan berbagai jenis usaha dan pembangunan infrastruktur. Status lahan yang sebagian besar berupa hak milik perseorangan (SHM) juga memberikan kepastian hukum bagi para investor, sehingga meminimalisir risiko konflik atau sengketa lahan di kemudian hari. Dengan adanya kepastian hukum atas kepemilikan lahan, para investor dapat lebih fokus pada pengembangan proyek-proyek mereka tanpa harus khawatir terhadap masalah legalitas lahan. Selain itu, luasnya lahan yang tersedia juga memungkinkan untuk pengembangan proyek-proyek skala besar, seperti kawasan wisata terpadu, pusat perbelanjaan, atau kawasan industri yang dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap perekonomian lokal.

Aksesibilitas dan infrastruktur (*accessibility and infrastructure*) di DIY juga sangat memadai dan mendukung aktivitas investasi. Aksesibilitas ke lokasi-lokasi investasi sudah tersedia dalam kondisi baik, dengan jalan-jalan yang terawat dan mudah dijangkau dari berbagai arah. Jarak yang terjangkau dari bandar udara dan pusat kota

Yogyakarta juga menjadi keunggulan tersendiri, karena memudahkan mobilitas wisatawan dan pelaku bisnis. Selain itu, infrastruktur dasar seperti air tanah dan listrik sudah tersedia, sehingga para investor tidak perlu mengeluarkan biaya tambahan yang besar untuk penyediaan infrastruktur dasar tersebut. Potensi kawasan (potentials of the area) juga tidak kalah menarik, terutama kawasan yang terletak di antara Yogyakarta dan Kabupaten Gunungkidul. Kawasan ini telah berkembang menjadi kawasan wisata dengan daya tarik wisata, hotel, dan restoran yang sudah beroperasi. Hal ini menambah nilai strategis bagi para investor yang ingin mengembangkan usaha di bidang pariwisata dan perhotelan, karena mereka dapat memanfaatkan fasilitas dan infrastruktur yang sudah ada, serta menjangkau pasar wisatawan yang sudah terbentuk.

5.9.4 Rencana Pengembangan Investasi Hotel dan Restoran

Rencana pengembangan investasi Hotel & Restoran di Jl. Sitimulyo Segoroyoso, tepat di tepi Kali Opak, menjanjikan konsep yang menggabungkan kemewahan dan keindahan alam. Restoran akan dilengkapi dengan meja *outdoor*, gazebo, dan panggung terbuka untuk menyajikan pengalaman kuliner yang eksklusif sambil menikmati pemandangan alam yang memesona.



Gambar 5.21 Denah Siteplan #1

Konsep *glamping* akan menjadi daya tarik tambahan dengan penginapan yang menyatu dengan alam, menawarkan pengalaman menginap yang unik dan dekat dengan alam sekitar. Kolam renang yang dirancang dengan estetika modern akan

menjadi pusat relaksasi bagi tamu, sementara fasilitas tempat parkir yang luas akan memastikan kenyamanan dan kepraktisan bagi pengunjung. Dengan lokasi strategis di sepanjang Kali Opak, pengembangan ini tidak hanya menawarkan kemudahan akses tetapi juga mengambil manfaat dari keindahan alam sekitar untuk menciptakan destinasi wisata dan hunian yang istimewa.



Gambar 5.22 *Bird Eye View #1*



Gambar 5.23 Contoh Konsep Pengembangan Lokasi #1

5.9.5 Analisis Kelayakan Finansial #1

Tabel 5.2 menunjukkan bahwa total estimasi biaya investasi untuk pembangunan *glamping* di Kabupaten Bantul adalah sebesar Rp 22.450.000.000. Biaya ini terdiri dari beberapa komponen penting yang mencakup berbagai aspek pembangunan. Pertama, biaya terbesar berasal dari pembelian lahan yang diperkirakan sebesar Rp 15.000.000.000. Lahan seluas 7.500 meter persegi ini akan menjadi fondasi bagi pembangunan fasilitas *glamping* yang direncanakan. Biaya ini mencakup tidak hanya harga tanah, tetapi juga berbagai pajak dan biaya administrasi yang terkait dengan proses pembelian lahan tersebut.

Tabel 5.2 Besaran Investasi #1

No.	Deskripsi	Harga Satuan	Volume	Satuan	Total
1	Pembelian Lahan	2.000.000	7.500	m2	15.000.000.000
2	Pematangan lahan	500.000	7.500	m2	3.750.000.000
3	Pembangunan <i>glamping</i>	75.000 .000	7	unit	525.000.000
4	Pembangunan resto	500.000.000	1	unit	500.000.000
5	Pembangunan kolam renang anak	3.500.000	150	m2	525.000.000
6	Sarana pendukung kolam renang	150.000.000	1	unit	150.000.000
7	<i>Landscaping</i>	1.500.000	1.000	m2	1.500.000.000
8	Pembangunan sarana pendukung (parkir dll)	500.000.000	1	unit	500.000.000
				TOTAL	22.450.000.000



Setelah lahan berhasil dibeli, tahap berikutnya adalah pematangan lahan yang memerlukan biaya sebesar Rp 3.750.000.000. Kegiatan pematangan lahan mencakup pembersihan lahan dari vegetasi dan bebatuan, pengurukan tanah untuk meratakan permukaan, serta pembangunan jalan akses yang memadai. Pematangan lahan ini sangat penting untuk memastikan bahwa semua struktur yang akan dibangun memiliki fondasi yang kokoh dan area sekitar yang siap untuk konstruksi lebih lanjut. Proses ini juga mencakup pengelolaan drainase dan infrastruktur dasar lainnya yang akan mendukung pembangunan fasilitas *glamping*.

Selanjutnya, biaya pembangunan fasilitas *glamping* itu sendiri diperkirakan mencapai Rp 525.000.000. Angka ini mencakup pembangunan tujuh unit *glamping* yang masing-masing dirancang dengan konsep yang unik dan menarik untuk memberikan pengalaman berkemah yang mewah bagi para tamu. Selain unit *glamping*, pembangunan resto yang menjadi sarana penunjang bagi para tamu juga memerlukan biaya sebesar Rp 500.000.000. Resto ini direncanakan untuk menyediakan berbagai pilihan makanan dan minuman yang dapat dinikmati oleh para tamu sambil menikmati keindahan alam sekitar.

Selain itu, pembangunan kolam renang anak juga menjadi bagian penting dari keseluruhan proyek dengan biaya sebesar Rp 525.000.000. Kolam renang ini dirancang seluas 150 meter persegi dan dilengkapi dengan sarana pendukung yang memadai, yang biayanya diperkirakan sebesar Rp 150.000.000. *Landscaping* atau penataan taman dan area terbuka juga memerlukan alokasi biaya sebesar Rp 1.500.000.000 untuk menciptakan lingkungan yang asri dan nyaman. Terakhir, pembangunan sarana pendukung lainnya seperti area parkir membutuhkan biaya sebesar Rp 500.000.000. Semua komponen biaya ini sangat penting untuk menciptakan fasilitas *glamping* yang lengkap dan menarik bagi para wisatawan, yang diharapkan dapat meningkatkan perekonomian lokal dan sektor pariwisata di Kabupaten Bantul.



Tabel 5.3 Estimasi Pasar, Discount Rate, dan Profit Margin #1

No.	Deskripsi	Jumlah
1	Jumlah pengunjung restoran/ kolam renang (per hari)	500
2	Pembelanjaan per orang	70.000
3	<i>Occupancy rate</i> untuk <i>glamping</i>	70%
4	Biaya sewa per <i>glamping</i>	700.000
5	Jumlah hari operas ional per tahun	350
6	<i>Discount rate</i>	9%
7	Masa ekonomis investasi	20
8	Kenaikan harga per 5 tahun	10%
9	Profit Margin	35%

Tabel 5.3 menunjukkan analisis kelayakan finansial untuk proyek Potensi 1, yang kemungkinan besar merupakan usaha di bidang pariwisata atau perhotelan. Proyek ini memiliki potensi besar untuk menjadi destinasi favorit para wisatawan, mengingat berbagai asumsi yang digunakan dalam perhitungannya menunjukkan prospek yang menjanjikan. Dalam analisis ini, jumlah pengunjung diperkirakan mencapai 500 orang per hari, sebuah angka yang cukup realistis mengingat tren peningkatan wisata domestik. Setiap pengunjung diproyeksikan membelanjakan sekitar Rp70.000, yang mencakup berbagai pengeluaran seperti tiket masuk, makanan, minuman, dan souvenir. Jumlah ini cukup wajar dan mencerminkan pola pengeluaran rata-rata wisatawan di destinasi sejenis.

Salah satu komponen utama dari proyek ini adalah fasilitas *glamping* (glamorous camping), yang diharapkan memiliki occupancy rate sebesar 70%. Ini berarti dari setiap 10 unit *glamping* yang tersedia, sekitar 7 unit terisi setiap harinya. Tingkat okupansi ini menunjukkan optimisme yang didasarkan pada tren meningkatnya minat masyarakat terhadap pengalaman berkemah yang mewah dan nyaman. Biaya sewa per unit *glamping* dipatok sebesar Rp700.000 per malam, sebuah harga yang kompetitif jika dibandingkan dengan akomodasi lain yang menawarkan fasilitas serupa. Tingginya minat terhadap *glamping* diyakini akan memberikan kontribusi signifikan terhadap pendapatan proyek ini.



Proyek ini direncanakan beroperasi selama 350 hari dalam setahun, memberikan fleksibilitas yang cukup untuk pemeliharaan dan perbaikan fasilitas. Dengan menggunakan discount rate sebesar 9%, analisis ini memperhitungkan nilai waktu dari uang, memastikan bahwa investasi yang dilakukan saat ini akan memberikan keuntungan yang layak di masa depan. Masa ekonomis investasi ditetapkan selama 20 tahun, periode yang cukup panjang untuk memberikan pengembalian yang memadai bagi para investor. Selain itu, kenaikan harga setiap lima tahun sebesar 10% diantisipasi untuk menyesuaikan dengan inflasi dan peningkatan biaya operasional, memastikan bahwa pendapatan tetap kompetitif dan relevan sepanjang masa investasi.

Profit margin yang diharapkan dari proyek ini adalah 35%, sebuah angka yang menunjukkan potensi keuntungan yang signifikan. Dengan profit margin ini, proyek Potensi 1 tidak hanya menjanjikan pengembalian investasi yang solid, tetapi juga membuka peluang untuk reinvestasi dan pengembangan lebih lanjut.

Tabel 5.4 Aliran kas #1

Tahun ke-	Cashflow	Cashflow (Cumulative)
0	-22.450.000.000	-22.450.000.000
1	4.035.150.000	-18.414.850.000
2	4.035.150.000	-14.379.700.000
3	4.035.150.000	-10.344.550.000
4	4.035.150.000	-6.309.400.000
5	4.035.150.000	-2.274.250.000
6	4.438.665.000	2.164.415.000
7	4.438.665.000	6.603.080.000
8	4.438.665.000	11.041.745.000
9	4.438.665.000	15.480.410.000
10	4.438.665.000	19.919.075.000
11	4.640.422.500	24.559.497.500
12	4.640.422.500	29.199.920.000
13	4.640.422.500	33.840.342.500
14	4.640.422.500	38.480.765.000
15	4.640.422.500	43.121.187.500
16	4.842.180.000	47.963.367.500
17	4.842.180.000	52.805.547.500
18	4.842.180.000	57.647.727.500
19	4.842.180.000	62.489.907.500
20	4.842.180.000	67.332.087.500



Tabel 5.4 menunjukkan aliran kas yang masuk dan keluar. Aliran kas di tahun ke-0 menunjukkan besaran investasi yang dikeluarkan untuk mengembangkan potensi investasi #1 yakni Rp 22.450.000.000. Pada tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-5, sudah terjadi *cash inflow* dari pemasukan netto dari operasional perusahaan sebesar Rp4.035.150.000. Pemasukan netto ini bertambah 10% tiap 5 tahun. Secara kumulatif, besaran investasi (*cash outflows*) yang ditambah hasil operasional proyek (*cash inflows*) akan menghasilkan *positif cashflow*.

Hasil kumulatif menunjukkan bahwa pada tahun ke-6, *cash inflows* sudah positif sebesar Rp 2.164.415.000. *Cash inflow* dari pemasukan netto dari operasional perusahaan pada tahun ke-6 sampai dengan tahun ke-10 sebesar Rp4.438.665.000. Pada tahun ke-11 sampai dengan tahun ke-15 *cash inflow* dari pemasukan netto dari operasional perusahaan sebesar Rp4.640.422.500. Pada tahun ke-16 sampai dengan tahun ke-20 *cash* mencapai *inflow* sebesar Rp4.842.180.000. Secara kumulatif pendapatan netto pada tahun ke-20 telah mencapai Rp 67.332.087.500

Tabel 5.5 Kelayakan Finansial #1

NPV	Rp47.153.086.150,73
IRR	14,52%
Payback Period	5 tahun 6 bulan

NPV (*Net Present Value*) adalah nilai bersih sekarang dari semua arus kas proyek selama periode proyek. NPV positif menunjukkan bahwa proyek menghasilkan keuntungan, sedangkan NPV negatif menunjukkan bahwa proyek menghasilkan kerugian. Dalam tabel ini, NPV sebesar Rp47.153.086.150,73 menunjukkan bahwa proyek ini menguntungkan dan menghasilkan nilai yang signifikan.

IRR (*Internal Rate of Return*) adalah tingkat diskon yang membuat NPV proyek sama dengan nol. IRR dapat digunakan untuk membandingkan kelayakan berbagai proyek investasi. Dalam tabel ini, IRR sebesar 14,52% menunjukkan bahwa proyek ini memiliki tingkat pengembalian yang tinggi dan lebih menarik dibandingkan dengan tingkat diskonto rata-rata di pasar.

Payback Period adalah Waktu yang dibutuhkan untuk menutupi biaya awal investasi dengan arus kas proyek. *Payback Period* yang lebih pendek menunjukkan bahwa proyek lebih cepat menghasilkan keuntungan dan mengurangi risiko. Dalam tabel 5.5, *Payback Period* sebesar 5 tahun 6 bulan.

5.9.6 Kesimpulan Daya Tarik Investasi #1

Kawasan ini memiliki daya tarik yang sangat signifikan karena lokasinya yang strategis. Terletak dekat dengan pusat kota Yogyakarta, kawasan ini menawarkan akses yang mudah dan cepat ke berbagai fasilitas dan layanan yang tersedia di kota. Pusat kota Yogyakarta dikenal sebagai pusat kegiatan ekonomi, pendidikan, dan budaya, sehingga kehadiran kawasan ini di dekatnya memberikan keuntungan besar bagi penghuninya. Selain itu, keberadaan berbagai pusat perbelanjaan, rumah sakit, sekolah, dan universitas di sekitar kawasan ini menambah nilai tambah yang tidak bisa diabaikan. Para penghuni dan pelaku usaha di kawasan ini akan mendapatkan manfaat dari kedekatan dengan berbagai sarana dan prasarana tersebut, yang tidak hanya memudahkan kehidupan sehari-hari, tetapi juga meningkatkan kualitas hidup secara keseluruhan.



Gambar 5.24 Kesimpulan Daya Tarik Investasi #1

Tidak hanya itu, kawasan ini juga terletak di jalur utama yang menghubungkan pusat kota Yogyakarta dengan kawasan wisata populer di Kabupaten Gunungkidul. Jalur ini merupakan salah satu rute wisata utama yang banyak dilalui oleh wisatawan domestik maupun mancanegara. Gunungkidul sendiri dikenal dengan berbagai destinasi wisata alam yang mempesona, seperti pantai-pantai indah, gua-gua menakjubkan, dan



pegunungan yang eksotis. Posisi kawasan ini yang berada di tengah-tengah antara pusat kota dan kawasan wisata menjadikannya sebagai tempat yang ideal untuk transit atau sebagai titik pemberhentian bagi para wisatawan. Dengan demikian, potensi kawasan ini untuk berkembang sebagai pusat bisnis dan layanan wisata sangat besar, mengingat tingginya lalu lintas pengunjung yang melewati daerah ini setiap harinya.

Daya tarik pasar dari kawasan ini juga tidak kalah menariknya. Dekatnya lokasi kawasan dengan pusat kota Yogyakarta membuatnya menjadi pilihan yang menarik bagi berbagai jenis usaha dan investor. Pasar potensial yang bisa dijangkau sangat luas, mulai dari warga lokal hingga wisatawan yang datang dari berbagai daerah. Dengan populasi Yogyakarta yang terus berkembang dan meningkatnya jumlah wisatawan setiap tahunnya, kebutuhan akan berbagai layanan dan fasilitas di kawasan ini pun semakin tinggi. Hal ini menciptakan peluang besar bagi berbagai jenis bisnis untuk tumbuh dan berkembang di kawasan ini, mulai dari perhotelan, restoran, kafe, hingga pusat perbelanjaan dan hiburan.

Selain itu, lokasi kawasan yang berada di jalur utama menuju Kabupaten Gunungkidul juga menambah daya tarik pasar yang ada. Banyak wisatawan yang membutuhkan berbagai layanan selama perjalanan mereka, seperti tempat makan, penginapan, dan area istirahat. Dengan keberadaan kawasan ini di jalur tersebut, peluang untuk menarik minat dan kunjungan dari para wisatawan sangatlah besar. Pasar yang terbentuk tidak hanya dari penduduk lokal Yogyakarta, tetapi juga dari arus wisatawan yang terus menerus melewati jalur ini, menjadikan kawasan ini sebagai titik strategis untuk berbagai jenis usaha yang dapat memenuhi kebutuhan mereka. Dengan begitu, kawasan ini memiliki potensi pasar yang sangat luas dan beragam.

Kelayakan investasi di kawasan ini sangatlah menjanjikan. Dukungan penuh dari masyarakat setempat dan pimpinan kalurahan menjadi salah satu faktor utama yang membuat kawasan ini sangat layak untuk dijadikan lokasi investasi. Dukungan ini tidak hanya sebatas persetujuan, tetapi juga berupa kemudahan dalam proses perizinan dan birokrasi, yang tentunya akan sangat menguntungkan bagi para investor. Selain itu, masyarakat yang ramah dan terbuka terhadap perubahan juga menjadi nilai

tambah, karena mereka akan lebih mudah menerima dan mendukung adanya pembangunan dan perkembangan di kawasan mereka. Hal ini menciptakan iklim investasi yang kondusif dan bersahabat, sehingga para investor dapat merasa lebih aman dan nyaman dalam mengembangkan bisnisnya di kawasan ini.

Secara finansial, investasi di kawasan ini juga sangat layak. Pertumbuhan ekonomi di Yogyakarta yang cukup pesat, ditambah dengan meningkatnya jumlah wisatawan yang datang setiap tahunnya, menjadikan kawasan ini sebagai lokasi yang potensial untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal. Harga tanah dan properti yang masih relatif terjangkau dibandingkan dengan kawasan lain di pusat kota, memberikan peluang bagi para investor untuk mendapatkan return on investment (ROI) yang tinggi. Selain itu, berbagai program pemerintah yang mendukung pembangunan infrastruktur di daerah ini, seperti perbaikan jalan dan fasilitas umum, juga akan meningkatkan nilai investasi di kawasan ini. Dengan berbagai faktor pendukung tersebut, tidak diragukan lagi bahwa kawasan ini memiliki kelayakan investasi yang sangat baik dan menjanjikan keuntungan jangka panjang.

5.10 Potensi Investasi #2

5.10.1 Gambaran Lokasi Investasi #2

Lokasi yang berada di Padukuhan Banyakan 1, Kalurahan Sitimulyo, Kecamatan Piyungan, Kab. Bantul ini terletak di lokasi yang strategis. Lokasi potensi investasi berada tidak jauh jalan raya Sitimulyo-Segoroyoso yaitu 140 meter dengan waktu tempuh 1 menit. Sementara itu untuk mencapai lokasi ini dari Bandara Adisutjipto dapat ditempuh dalam waktu 22 menit (10,5 Km) dan 1 jam 23 menit (51,8 Km) dari bandara YIA Kulon Progo.

Di sekitar lokasi investasi merupakan area pemukiman warga dan Kali Opak. Pemukiman warga yang ada di lokasi potensi investasi ini cukup padat. Lokasi potensi investasi ini berbatasan langsung dengan Kali Opak disebelah barat. Kali Opak dengan lebar yang cukup besar dan bersih berpotensi sebagai daya tarik yang dapat dimanfaatkan.



Lokasi ini berada ditengah pemukiman penduduk sehingga kontur tanah datar dan cukup baik. Lebar jalan beraspal cukup untuk dilewati kendaraan roda 4. Lokasi berada dekat dengan pemukiman warga sehingga pengadaan jalur listrik lebih mudah. Untuk memenuhi kebutuhan air dilokasi sudah ada sumur air tanah dan jalur PDAM.

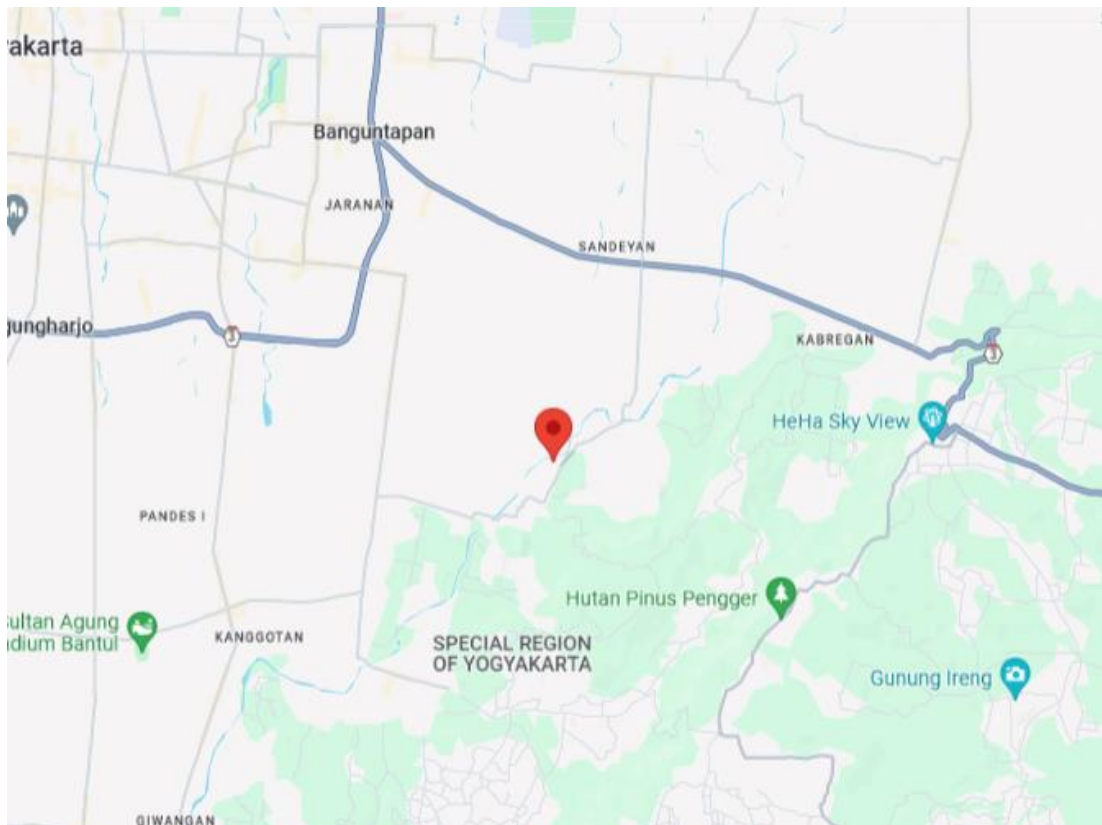
Lahan lokasi potensi investasi ini adalah 2700 m². Status kepemilikan tanah ialah Surat Hak Milik (SHM). Berdasarkan hasil wawancara, pemilik lahan menghendaki musyawarah bersama dinas terkait mengenai lahan tersebut disewakan atau dijual belikan. Harga jual lahan tersebut ialah Rp.2.500.000 per m². Sedangkan jika disewakan Rp.15.000/m².

Tabel 5.6 Deskripsi Lokasi Potensi Investasi #2

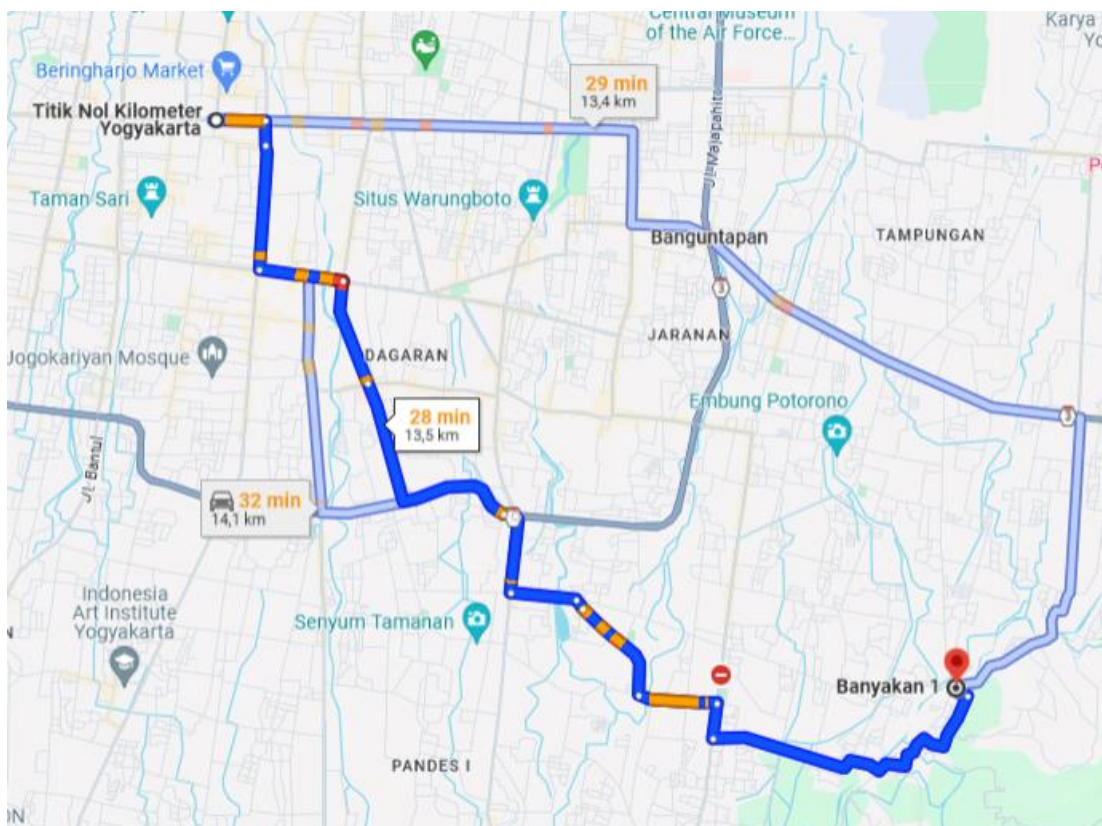
LOKASI/ LOCATION #2	
Lokasi/ <i>Location</i>	Banyakan 1, Sitimulyo, Kec. Piyungan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta
Koordinat/ <i>Coordinate</i>	7°51'06.3"S 110°25'52.7"E
Luas Lahan/ <i>Land Area</i>	2,700 m ²
Status Lahan/ <i>Land Ownership status</i>	Sertifikat Hak Milik (<i>Individual Ownership</i>)
Perkiraan harga/ <i>Price estimate</i>	Jika dijual (<i>For Sale</i>): Rp2.500.000 per m ² . Jika disewakan (<i>For Rent</i>): Rp15.000 per m ² .
Kondisi Eksisting/ <i>Existing condition</i>	<ul style="list-style-type: none">• Lahan merupakan Kawasan Pemukiman• Kawasan di sekitar Lokasi investasi sudah cukup berkembang dengan fasilitas hotel, restoran, dan daya tarik wisata• Pemerintah Desa mengharapkan investasi dapat mengembangkan perekonomian masyarakat
Aksesibilitas/ <i>Accessibility</i>	<i>Adisutjipto Airport</i> : 10,5 Km (22 menit) <i>Yogyakarta International Airport</i> : 51,8 Km (1 jam 23 menit) <i>Jalan Wonosari Km.10</i> : 4,4 Km (8 Menit)
Infrastruktur/ <i>Infrastructure</i>	<i>Jalan/ Road</i> <i>Listrik/ Electricity</i> <i>Air Tanah/ Ground water</i>



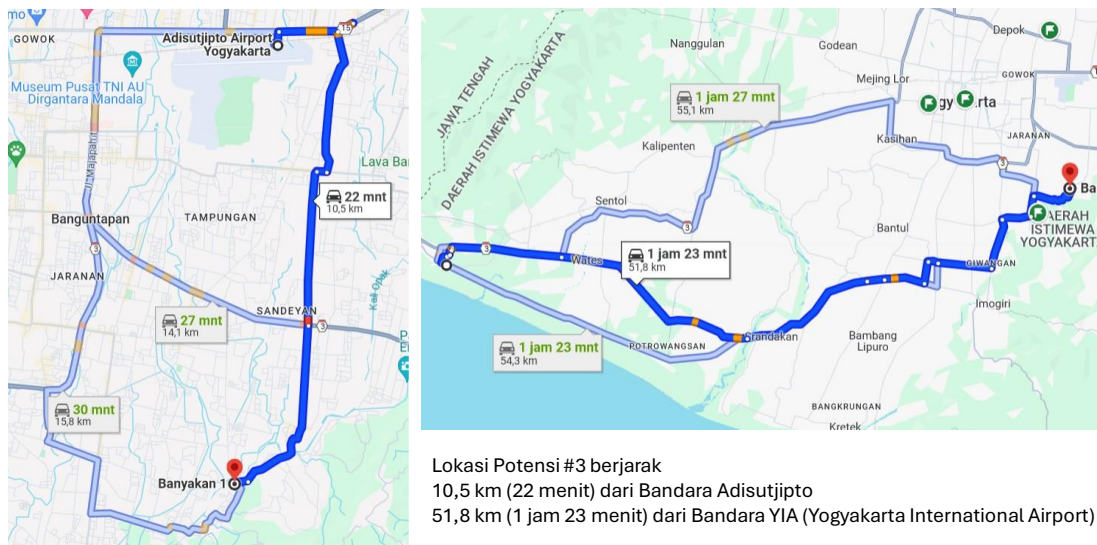
Gambar 5.25 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #2



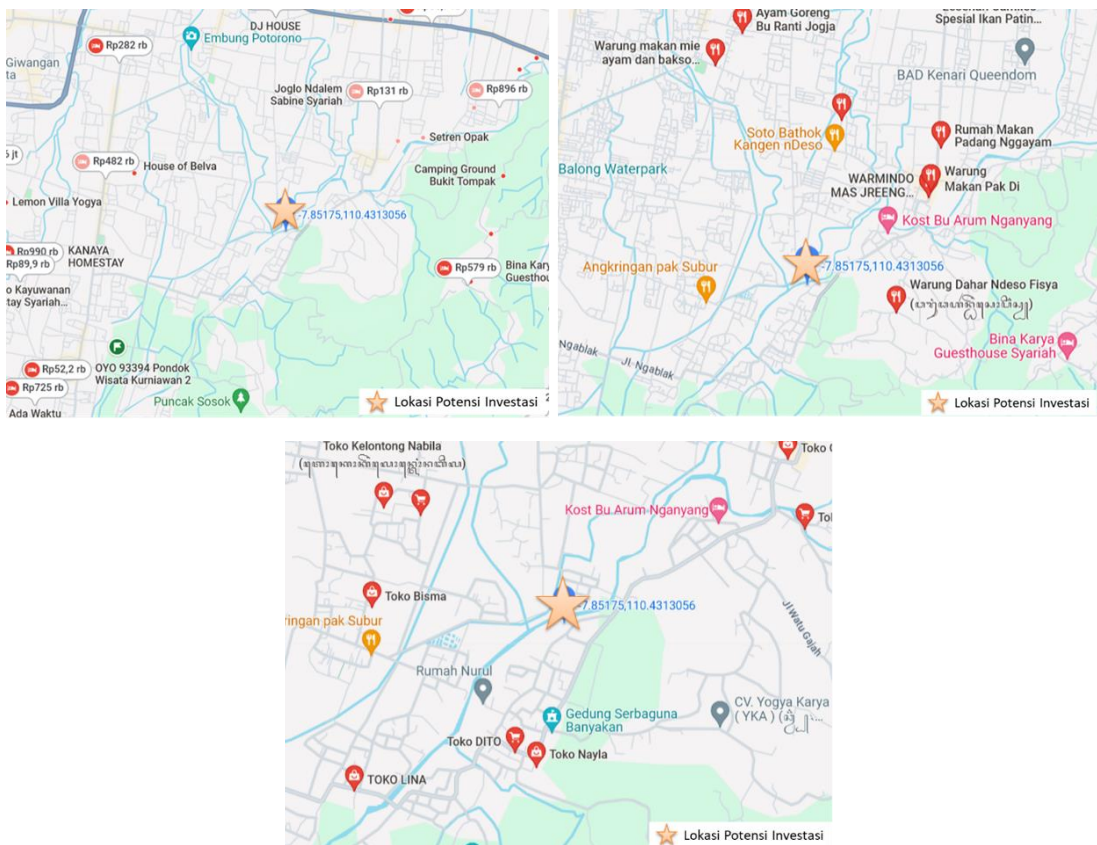
Gambar 5.26 Peta Lokasi #2 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul



Gambar 5.27 Jarak Lokasi Potensi Investasi #2 dari Pusat Kota Yogyakarta



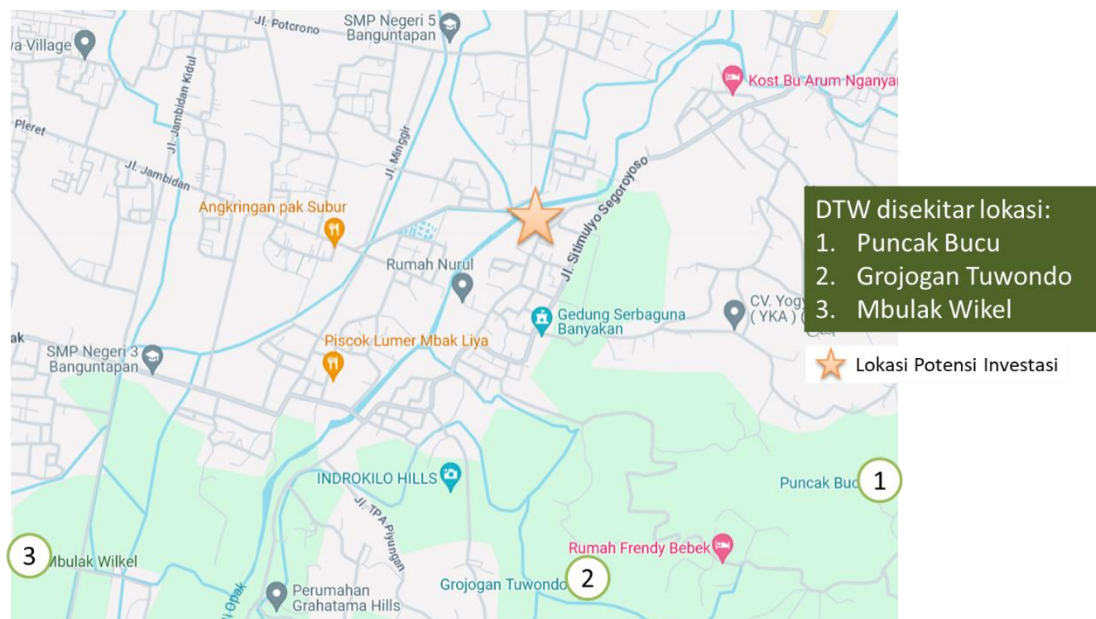
Gambar 5.28 Akses Lokasi #2 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo



Gambar 5.29 Perkembangan Kawasan Lokasi Investasi #2

5.10.2 Gambaran Pasar Lokasi Investasi #2

Laju pertumbuhan pariwisata di Kabupaten Bantul mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya Daya Tarik Wisata (DTW) yang ada di Kabupaten Bantul dan semakin berkembang. Dengan adanya lokasi potensi investasi pariwisata maka diharapkan sektor pariwisata bisa menjadi sebuah solusi peningkatan ekonomi masyarakat dan bisa mengundang investor untuk berinvestasi di Kabupaten Bantul.



Gambar 5.30 DTW disekitar Lokasi #2

Berikut ini adalah beberapa lokasi DTW yang ada di sekitar lokasi potensi investasi:

1. Puncak Bucu
2. Grojogan Tuwondo
3. Bulak Wikel

Lokasi yang strategis menjadi kekuatan yang sangat baik untuk pengembangan lokasi DTW di lokasi potensi investasi. Dengan hal ini kegiatan operasional akan berjalan dengan lancar dengan aksesibilitas yang memadahi di lokasi potensi investasi. Aksesibilitas lokasi juga memudahkan transportasi melalui akses jalan daerah yang dekat dengan jalan utama yaitu Jalan Sitimulyo-Segoroyoso.

5.10.3 Keunggulan Potensi Investasi #2

Keunggulan potensi investasi di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) sangat menarik dan beragam, menjadikannya destinasi yang ideal bagi para investor yang mencari peluang yang menjanjikan. Salah satu aspek yang paling menonjol adalah potensi pasar yang besar di wilayah ini. Setiap tahun, DIY dikunjungi oleh lebih dari 6 juta wisatawan, baik domestik maupun internasional. Wisatawan ini tidak hanya datang untuk menikmati keindahan alam dan budaya Yogyakarta, tetapi juga berkontribusi secara signifikan terhadap perekonomian lokal melalui pengeluaran mereka di berbagai sektor, seperti akomodasi, makanan, transportasi, dan belanja. Khususnya di Kabupaten Bantul, pasar wisatawan tumbuh dengan cepat, mencapai pertumbuhan 10% setiap tahunnya. Ini menunjukkan adanya minat yang terus meningkat dari wisatawan untuk mengunjungi dan menikmati daya tarik yang ditawarkan oleh Kabupaten Bantul, membuatnya menjadi peluang emas bagi para investor yang ingin berinvestasi dalam sektor pariwisata dan perhotelan.

Potensi Pasar (<i>Market Potentials</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Setiap tahun DIY dikunjungi lebih dari 6 juta wisatawan• Pasar wisatawan Kabupaten Bantul tumbuh 10% setiap tahunnya.
Ketersediaan Lahan (<i>Land Availability</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Lahan tersedia dengan luasan cukup• Status lahan adalah hak milik perseorangan (SHM)
Aksesibilitas dan Infrastruktur (<i>Accessibility and Infrastructure</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Aksesibilitas ke Lokasi sudah tersedia dalam kondisi baik• Jarak yang terjangkau dari bandar udara dan pusat kota Yogyakarta• Infrastruktur berupa air tanah dan listrik sudah tersedia
Potensi Kawasan (<i>Potentials of the Area</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Kawasan ini terletak dalam jalan antara antara Yogyakarta dan Kawasan Wisata di Kabupaten Gunungkidul• Kawasan ini sudah cukup berkembang menjadi kawasan wisata (dengan daya Tarik wisata, hotel dan restoran yang sudah beroperasi di kawasan ini)

Gambar 5.31 Keunggulan Potensi Investasi #2

Selain potensi pasar yang besar, ketersediaan lahan di DIY juga menjadi faktor penarik bagi investasi. Lahan yang tersedia memiliki luas yang mencukupi untuk berbagai jenis proyek investasi, mulai dari pembangunan hotel, *resort*, hingga fasilitas wisata lainnya. Status kepemilikan lahan yang umumnya berupa hak milik perseorangan (SHM) memberikan keamanan hukum bagi investor, mengurangi risiko yang mungkin timbul terkait dengan kepemilikan lahan. Ini sangat penting bagi investor yang membutuhkan



jaminan stabilitas dan kepastian hukum dalam investasi jangka panjang. Dengan adanya lahan yang siap pakai dan status kepemilikan yang jelas, investor dapat merencanakan dan melaksanakan proyek mereka dengan lebih efisien dan efektif, tanpa harus menghadapi hambatan birokrasi yang rumit.

Aksesibilitas dan infrastruktur yang baik di DIY juga menambah daya tarik investasi di wilayah ini. Aksesibilitas ke lokasi-lokasi investasi sudah tersedia dalam kondisi yang baik, memudahkan pergerakan barang dan orang. Jarak yang terjangkau dari bandar udara dan pusat kota Yogyakarta membuat transportasi menjadi lebih mudah dan cepat, baik bagi wisatawan maupun penduduk lokal. Infrastruktur dasar seperti air tanah dan listrik juga sudah tersedia dan memadai, mendukung operasional berbagai jenis bisnis. Selain itu, potensi kawasan yang terletak di antara Yogyakarta dan kawasan wisata di Kabupaten Gunungkidul memberikan keuntungan strategis bagi investor. Kawasan ini sudah berkembang dengan baik, dengan berbagai daya tarik wisata, hotel, dan restoran yang sudah beroperasi. Ini menciptakan lingkungan yang mendukung bagi bisnis baru untuk tumbuh dan berkembang, serta meningkatkan daya tarik wilayah ini sebagai destinasi investasi.

5.10.4 Rencana Pengembangan Investasi Restoran

Restoran yang akan dikembangkan ini memiliki potensi besar untuk menjadi destinasi kuliner dan rekreasi yang menarik bagi berbagai kalangan. Rencana pengembangan investasi restoran ini mencakup berbagai aspek yang dirancang untuk menciptakan pengalaman makan yang unik dan menyenangkan. Salah satu fitur utama dari restoran ini adalah taman bermain anak yang akan dibangun dengan berbagai fasilitas yang aman dan menyenangkan. Taman bermain ini akan dilengkapi dengan perosotan, ayunan, dan area bermain pasir, sehingga anak-anak dapat menikmati waktu bermain sementara orang tua mereka bersantap dengan tenang. Selain itu, restoran ini juga akan dilengkapi dengan kolam ikan yang indah, yang tidak hanya menambah estetika tetapi juga memberikan suasana yang tenang dan damai. Pengunjung dapat duduk di sekitar kolam ikan sambil menikmati hidangan mereka, menciptakan pengalaman yang berbeda dan lebih dekat dengan alam.

Banyakan 1, Sitimulyo
7°51'06.3"S 110°25'52.7"E



Gambar 5.32 Denah Siteplan #2

Meja *outdoor* juga menjadi salah satu elemen penting dalam rencana pengembangan ini. Dengan menyediakan area makan di luar ruangan, pengunjung dapat menikmati suasana alami sambil menikmati hidangan mereka. Meja-meja ini akan ditempatkan di bawah pohon rindang dan dilengkapi dengan payung untuk melindungi dari sinar matahari langsung, menciptakan suasana yang nyaman dan menyegarkan. Tempat duduk yang tersedia akan dirancang dengan ergonomis dan estetik, menggunakan bahan yang tahan lama dan nyaman untuk memastikan pengunjung merasa betah berlama-lama. Selain itu, lokasi restoran yang strategis di tepi Kali Opak memberikan pemandangan yang indah dan menenangkan, menambah daya tarik tersendiri bagi para pengunjung. Suara gemericik air dari kali ini akan menjadi latar belakang yang menenangkan dan memberikan pengalaman makan yang tak terlupakan.

Dengan semua fasilitas ini, restoran ini tidak hanya akan menjadi tempat makan yang populer tetapi juga destinasi rekreasi yang menarik bagi keluarga dan individu. Taman bermain anak dan kolam ikan menambah nilai rekreasi, sementara meja *outdoor* dan lokasi tepi Kali Opak menawarkan pengalaman makan yang unik dan menyenangkan. Tempat parkir yang memadai dan akses jalan yang baik memastikan kenyamanan dan kemudahan bagi pengunjung. Investasi dalam pengembangan restoran ini diharapkan dapat menarik lebih banyak pengunjung, meningkatkan pendapatan, dan memberikan pengalaman yang memuaskan bagi semua yang datang. Dengan

demikian, restoran ini memiliki potensi besar untuk menjadi salah satu destinasi kuliner dan rekreasi terbaik di daerah ini.



Gambar 5.33 *Bird Eye View #2*



Gambar 5.34 Contoh Konsep Pengembangan Lokasi #2

5.10.5 Analisis Kelayakan Finansial #2

Tabel 5.7 menunjukkan bahwa total estimasi biaya investasi untuk pembangunan sebesar Rp 10.575.000. Biaya ini terdiri dari beberapa komponen penting yang mencakup berbagai aspek pembangunan. Pertama, biaya terbesar berasal dari pembelian lahan yang diperkirakan sebesar Rp 6.750.000.000. Lahan seluas 2.700 meter persegi. Biaya ini mencakup tidak hanya harga tanah, tetapi juga berbagai pajak dan biaya administrasi yang terkait dengan proses pembelian lahan tersebut. Selain itu, pemilihan lokasi yang strategis dan potensial untuk menarik wisatawan juga menjadi pertimbangan utama dalam alokasi biaya ini.

Tabel 5.7 Besaran investasi #2

No.	Deskripsi	Harga Satuan	Volume	Satuan	Total
1	Pembelian Lahan	2.500.000	2.700	m2	6.750.000.000
2	Pematangan lahan	1.000.000	2.700	m2	2.700.000.000
3	Pembangunan resto	750.000.000	1	unit	750.000.000
4	Pembangunan kolam ikan	75.000.000	1	unit	75.000.000
5	<i>Landscaping</i>	1.000.000	200	m2	200.000.000
6	Pembangunan sarana pendukung (parkir dll)	100.000.000	1	unit	100.000.000
TOTAL					10.575.000.000

Setelah lahan berhasil dibeli, tahap berikutnya adalah pematangan lahan yang memerlukan biaya sebesar Rp 2.700.000.000. Kegiatan pematangan lahan mencakup pembersihan lahan dari vegetasi dan bebatuan, pengurukan tanah untuk meratakan



permukaan, serta pembangunan jalan akses yang memadai. Pematangan lahan ini sangat penting untuk memastikan bahwa semua struktur yang akan dibangun memiliki fondasi yang kokoh dan area sekitar yang siap untuk konstruksi lebih lanjut. Proses ini juga mencakup pengelolaan drainase dan infrastruktur dasar lainnya yang akan mendukung pembangunan.

Selanjutnya, biaya pembangunan diperkirakan mencapai Rp 750.000.000. Angka ini mencakup pembangunan resto dengan konsep yang unik dan menarik untuk memberikan pengalaman bagi para tamu. Selain itu, pembangunan kolam ikan yang menjadi sarana penunjang bagi para tamu juga memerlukan biaya sebesar Rp 75.000.000. selain itu juga ada pembangunan *landscaping* sebesar Rp 200.000.000. Dan yang terakhir, pembangunan sarana pendukung lainnya seperti area parkir membutuhkan biaya sebesar Rp 100.000.000. Semua komponen biaya ini sangat penting untuk menciptakan fasilitas *glamping* yang lengkap dan menarik bagi para wisatawan, yang diharapkan dapat meningkatkan perekonomian lokal dan sektor pariwisata di Kabupaten Bantul.

Tabel 5.8 Estimasi Pasar, Discount Rate,dan Profit Margin #2

No.	Deskripsi	Jumlah
1	Jumlah pengunjung restoran (per hari)	300
2	Pembelanjaan per orang	60.000
3	Jumlah harioperasionalper tahun	350
4	Discount rate	9%
5	Masa ekonomis investasi	20
6	Kenaikan harga per 5 tahun	10%
7	Profit Margin	30%

Tabel 5.8 menjelaskan tentang Penjelasan Estimasi Pasar. Restoran ini akan dikunjungi oleh 300 orang per hari, jumlah ini merupakan estimasi berdasarkan analisis pasar dan lokasi restoran. Pengunjung restoran akan membelanjakan Rp60.000, jumlah ini merupakan estimasi berdasarkan rata-rata pembelanjaan di restoran sejenis. Restoran ini akan beroperasi 350 hari per tahun, jumlah ini merupakan estimasi berdasarkan jam operasional restoran pada umumnya.

Tabel di atas juga menunjukkan discount rate yang digunakan dalam analisis ini adalah 9%. Discount rate ini merupakan rata-rata tertimbang dari biaya modal ekuitas dan



biaya modal utang perusahaan. Masa ekonomis investasi untuk proyek ini adalah 20 tahun. Masa ekonomis investasi adalah periode waktu di mana proyek ini diharapkan dapat menghasilkan keuntungan yang cukup untuk menutupi biaya awal investasi. Diperkirakan harga produk atau layanan restoran akan naik 10% setiap 5 tahun. Kenaikan harga ini merupakan estimasi berdasarkan inflasi dan tren harga di industri restoran. Profit margin untuk proyek ini adalah 30%. Profit margin adalah persentase keuntungan yang diperoleh perusahaan dari penjualan produk atau layanannya.

Tabel 5.9 Aliran Kas #2

Tahun ke-	Cashflow	Cashflow (Cumulative)
0	-10.575.000.000	-10.575.000.000
1	1.890.000.000	-8.685.000.000
2	1.890.000.000	-6.795.000.000
3	1.890.000.000	-4.905.000.000
4	1.890.000.000	-3.015.000.000
5	1.890.000.000	-1.125.000.000
6	2.079.000.000	954.000.000
7	2.079.000.000	3.033.000.000
8	2.079.000.000	5.112.000.000
9	2.079.000.000	7.191.000.000
10	2.079.000.000	9.270.000.000
11	2.079.000.000	11.349.000.000
12	2.079.000.000	13.428.000.000
13	2.079.000.000	15.507.000.000
14	2.079.000.000	17.586.000.000
15	2.173.500.000	19.759.500.000
16	2.173.500.000	21.933.000.000
17	2.173.500.000	24.106.500.000
18	2.173.500.000	26.280.000.000
19	2.173.500.000	28.453.500.000
20	2.173.500.000	30.627.000.000

Tabel 5.9 menunjukkan aliran kas yang masuk dan keluar. Aliran kas di tahun ke-0 menunjukkan besaran investasi yang dikeluarkan untuk mengembangkan potensi investasi #1 yakni Rp10.575.000.000. Pada tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-5, sudah terjadi *cash inflow* dari pemasukan netto dari operasional perusahaan sebesar Rp1.890.000.000. Pemasukan netto ini bertambah 10% tiap 5 tahun. Secara kumulatif, besaran investasi (*cash outflows*) yang ditambah hasil operasional proyek (*cash inflows*) akan menghasilkan *positif cashflow*.



Hasil kumulatif menunjukkan bahwa pada tahun ke-6, *cash inflows* sudah positif sebesar Rp954.000.000. *Cash inflow* dari pemasukan netto dari operasional perusahaan pada tahun ke-6 sampai dengan tahun ke-14 sebesar Rp2.079.000.000.. Pada tahun ke-15 sampai dengan tahun ke-20 *cash* mencapai *inflow* sebesar Rp. 2.173.500.000 Secara kumulatif pendapatan netto pada tahun ke-20 telah mencapai Rp30.627.000.000.

Tabel 5.10 Kelayakan Finansial #2

NPV	Rp30.904.201.161,27
IRR	15,55%
<i>Payback Period</i>	5 tahun 1 bulan

NPV (*Net Present Value*) merupakan nilai bersih sekarang dari semua arus kas proyek selama periode proyek. NPV positif menunjukkan bahwa proyek menghasilkan keuntungan, sedangkan NPV negatif menunjukkan bahwa proyek menghasilkan kerugian. Dalam tabel ini, NPV sebesar Rp30.904.201.161,27 menunjukkan bahwa proyek ini menguntungkan dan menghasilkan nilai yang signifikan bagi perusahaan.

IRR (*Internal Rate of Return*) ialah tingkat diskonto yang membuat NPV proyek sama dengan nol. IRR dapat digunakan untuk membandingkan kelayakan berbagai proyek investasi. Dalam tabel ini, IRR sebesar 15,55% menunjukkan bahwa proyek ini memiliki tingkat pengembalian yang tinggi dan lebih menarik dibandingkan dengan tingkat diskonto rata-rata di pasar.

Payback Period adalah waktu yang dibutuhkan untuk menutupi biaya awal investasi dengan arus kas proyek. *Payback Period* yang lebih pendek menunjukkan bahwa proyek lebih cepat menghasilkan keuntungan dan mengurangi risiko. Dalam tabel 5.10, *Payback Period* sebesar 5 tahun 1 bulan.

5.10.6 Kesimpulan Daya Tarik Investasi #2

Potensi investasi di kawasan ini memiliki daya tarik yang kuat, baik dari segi lokasi maupun pasar yang tersedia. Kawasan yang terletak dekat dengan pusat kota Yogyakarta ini menawarkan aksesibilitas yang sangat baik. Kedekatan dengan pusat kota memudahkan akses bagi para wisatawan maupun penduduk lokal yang ingin menikmati fasilitas dan layanan yang ada. Selain itu, kawasan ini juga berada di jalur

strategis antara pusat kota Yogyakarta dan kawasan wisata populer di Kabupaten Gunungkidul. Hal ini menjadikan kawasan ini sebagai titik transit yang ideal bagi wisatawan yang ingin melanjutkan perjalanan mereka ke destinasi wisata di Gunungkidul, seperti pantai-pantai yang indah dan gua-gua eksotis.



Gambar 5.35 Kesimpulan Daya Tarik Investasi #2

Daya tarik pasar di kawasan ini juga sangat menjanjikan. Data menunjukkan bahwa setiap tahunnya, lebih dari 6 juta wisatawan datang ke Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Jumlah ini mencerminkan potensi pasar yang sangat besar, terutama bagi bisnis yang berfokus pada sektor pariwisata. Selain itu, penduduk DIY yang berjumlah sekitar 3 juta orang juga memiliki kebutuhan untuk berwisata. Hal ini membuka peluang bagi berbagai jenis usaha, mulai dari perhotelan, restoran, hingga pusat hiburan dan rekreasi, untuk memenuhi kebutuhan wisatawan dan penduduk lokal. Kombinasi antara wisatawan yang datang dari luar daerah dan penduduk lokal menciptakan pasar yang berkelanjutan dan dinamis.

Dari segi kelayakan investasi, kawasan ini menunjukkan potensi yang sangat baik secara finansial. Analisis keuangan menunjukkan bahwa investasi di kawasan ini layak dan menguntungkan. Return on Investment (ROI) yang tinggi menjadi daya tarik tersendiri bagi para investor yang mencari peluang investasi yang aman dan menguntungkan. Selain itu, dukungan dari masyarakat dan pimpinan kalurahan setempat menjadi faktor penentu keberhasilan investasi. Dukungan ini tidak hanya dalam bentuk izin dan regulasi yang mempermudah proses investasi, tetapi juga



dalam bentuk kerjasama dan partisipasi aktif masyarakat dalam mengembangkan kawasan tersebut.

Secara keseluruhan, daya tarik investasi di kawasan ini didukung oleh lokasi yang strategis, pasar yang besar dan beragam, serta kelayakan finansial yang kuat. Dukungan dari masyarakat dan pimpinan lokal menambah nilai positif bagi para investor yang tertarik untuk menanamkan modal mereka di sini.

5.11 Potensi Investasi #3

5.11.1 Gambaran Lokasi Investasi #3

Lokasi yang berada di Padukuhan Karet, Kalurahan Pleret, Kecamatan Pleret, Kab. Bantul ini terletak di lokasi yang strategis. Lokasi potensi investasi berada tidak jauh jalan raya Jejeran-Pleret yaitu 950 meter dengan waktu tempuh 3 menit. Sementara itu untuk mencapai lokasi ini dari Bandara Adisutjipto dapat ditempuh dalam waktu 31 menit (14,7 Km) dan 1 jam 17 menit (48,8 Km) dari bandara YIA Kulon Progo. Berdasarkan data dari masterplan kelurahan pleret, lokasi ini direncanakan akan dibangun resto dan wisata air. Kondisi eksisting di lokasi sudah terbangun beberapa bangunan berdiri namun proses pembangunan belum selesai.

Lokasi potensi investasi ini berada di tempuran Kali Opak dan Kali Gajahwong. Kali Opak dengan lebar yang cukup besar dan bersih berpotensi sebagai daya tarik yang dapat dimanfaatkan. Lokasi ini berada dekat dengan pemukiman penduduk sehingga kontur tanah datar dan cukup baik. Lebar jalan beraspal cukup untuk dilewati kendaraan roda 4.

Lokasi berada dekat dengan pemukiman warga sehingga pengadaan jalur listrik lebih mudah. Untuk memenuhi kebutuhan air di lokasi sudah ada sumur air tanah. Luas lahan lokasi potensi investasi ini adalah 4.000 m². Status tanah ialah Tanah Kas Desa (TKD). Berdasarkan hasil wawancara, Lurah Kelurahan Pleret menghendaki proses appraisal untuk menentukan biaya sewa lahan tersebut.

Tabel 5.11 Deskripsi Lokasi Potensi Investasi #3

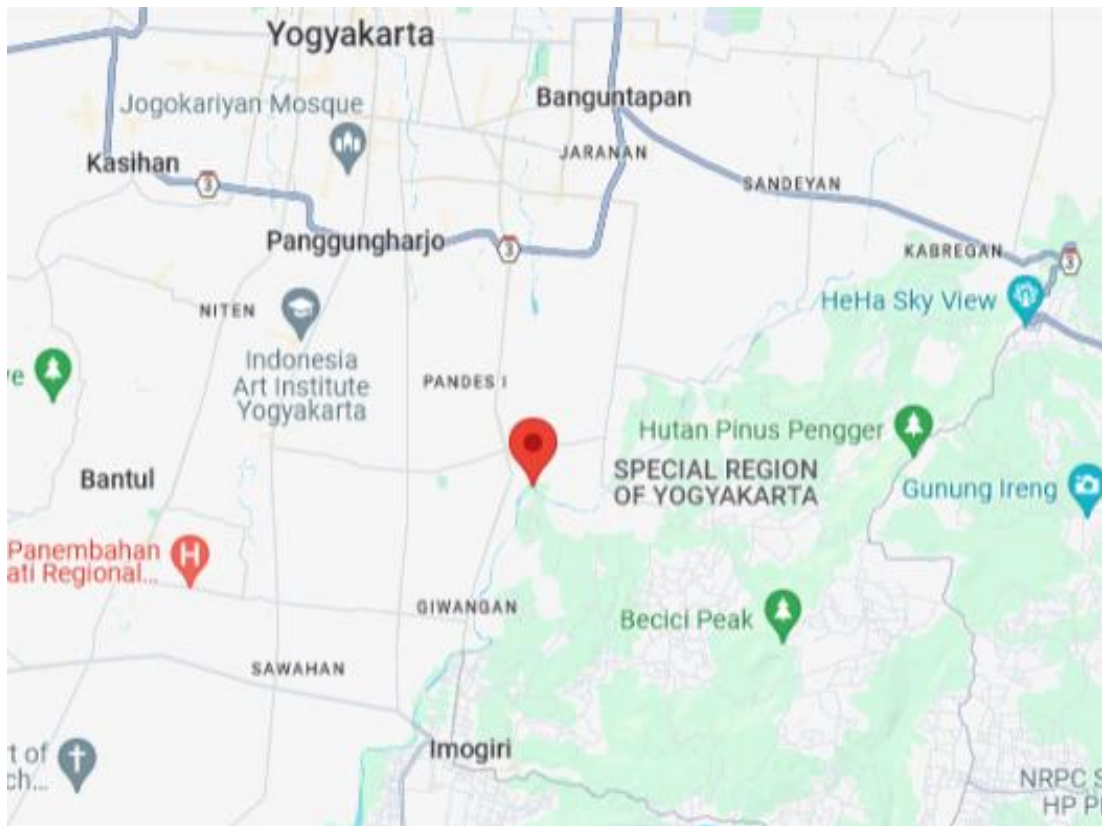
LOKASI/ LOCATION #3	
Lokasi/ <i>Location</i>	Karet, Pleret, Kec. Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta 55791
Koordinat/ <i>Coordinate</i>	7°52'32.2"S 110°23'44.1"E
Luas Lahan/ <i>Land Area</i>	4.000 m ²
Status Lahan/ <i>Land Ownership status</i>	Tanah Kas Desa
Perkiraan harga/ <i>Price estimate</i>	Appraisal
Kondisi Eksisting/ <i>Existing condition</i>	<ul style="list-style-type: none"> Lahan merupakan Kawasan Pertanian Kawasan di sekitar Lokasi investasi sudah cukup berkembang dengan fasilitas hotel, restoran, dan daya Tarik wisata Pemerintah Desa mengharapkan investasi dapat mengembangkan perekonomian masyarakat
Aksesibilitas/ <i>Accessibility</i>	<i>Adisutjipto Airport</i> : 14,7 Km (31 menit) <i>Yogyakarta International Airport</i> : 48,8 Km (1 jam 17 menit) Jalan jejeran-Pleret : 950 m (3 Menit)
Infrastruktur/ <i>Infrastructure</i>	Jalan/ <i>Road</i> Listrik/ <i>Electricity</i> Air Tanah/ <i>Ground water</i>



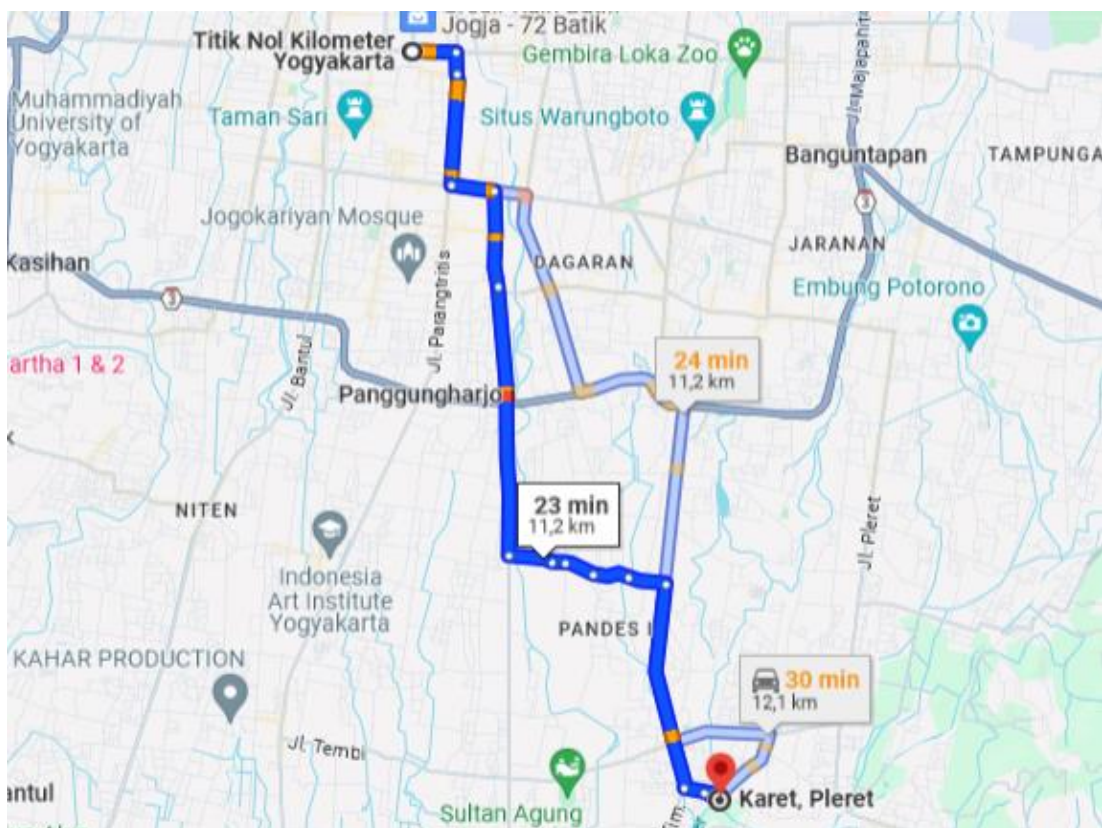
Gambar 5.36 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #3



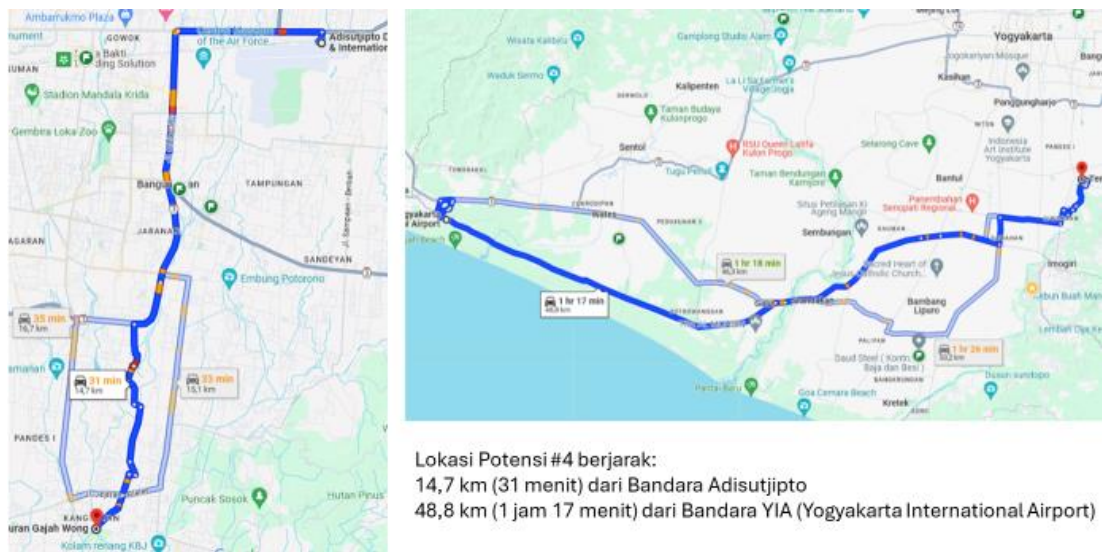
Gambar 5.37 Kondisi Eksisting Lokasi Investasi #3



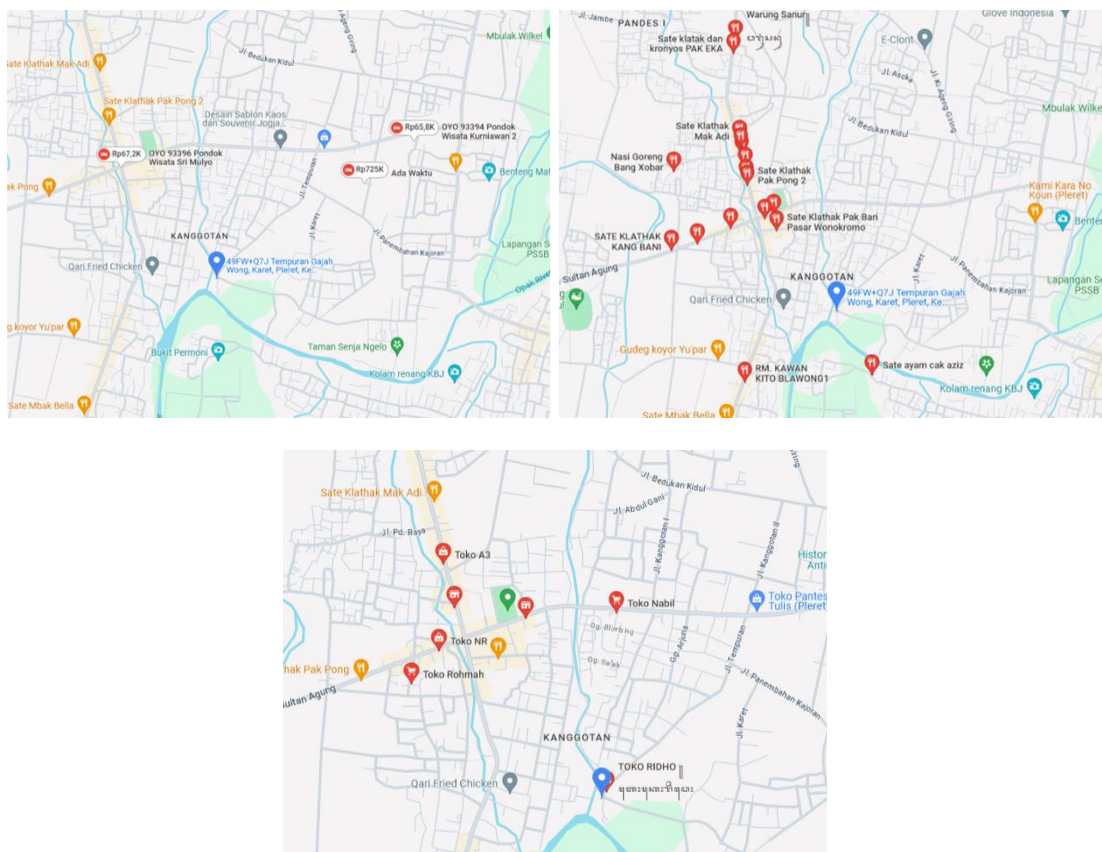
Gambar 5.38 Peta Lokasi #3 dalam Konstelasi Jalan Jogja-Gunungkidul



Gambar 5.39 Jarak Lokasi Potensi Investasi #3 dari Pusat Kota Yogyakarta



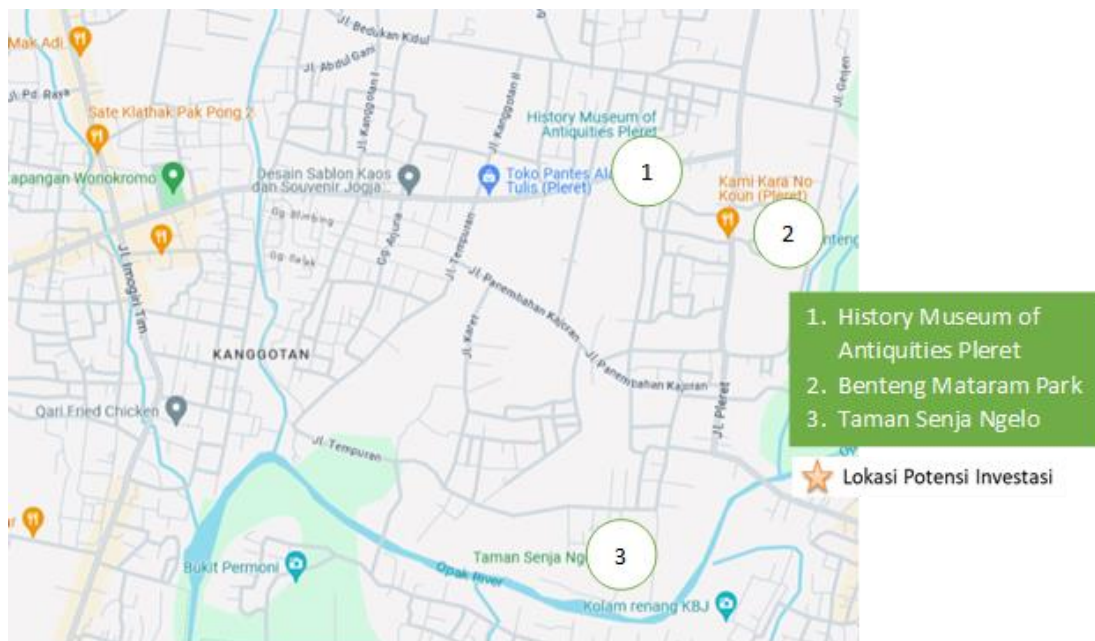
Gambar 5.40 Akses Lokasi #3 dari Bandara Adisutjipto dan Bandara YIA Kulon Progo



Gambar 5.41 Perkembangan Kawasan Lokasi #3

5.11.2 Gambaran Pasar #3

Laju pertumbuhan pariwisata di Kabupaten Bantul mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya Daya Tarik Wisata (DTW) yang ada di Kabupaten Bantul dan semakin berkembang. Dengan adanya lokasi potensi investasi pariwisata maka diharapkan sektor pariwisata bisa menjadi sebuah solusi peningkatan ekonomi masyarakat dan bisa mengundang investor untuk berinvestasi di Kabupaten Bantul.



Gambar 5.42 DTW disekitar Lokasi #3

Berikut ini adalah beberapa lokasi DTW yang ada di sekitar lokasi potensi investasi :

- a. *History Museum of Antiquities Pleret*
- b. *Benteng Mataram Park*
- c. *Taman Senja Ngelo*

Lokasi yang strategis menjadi kekuatan yang sangat baik untuk pengembangan lokasi DTW di lokasi potensi investasi. Dengan hal ini kegiatan operasional akan berjalan dengan lancar dengan aksesibilitas yang memadai di lokasi potensi investasi. Aksesibilitas lokasi juga memudahkan transportasi melalui akses jalan daerah yang dekat dengan jalan utama yaitu Jalan Jejeran-Pleret

5.11.3 Keunggulan Potensi Investasi #3

Keunggulan potensi investasi di DIY sangat menjanjikan dengan beberapa faktor utama yang perlu dipertimbangkan secara mendalam. Pertama-tama, potensi pasar merupakan salah satu faktor kunci yang menarik bagi para investor. Setiap tahun, DIY menerima lebih dari 6 juta wisatawan, menunjukkan potensi pasar yang besar untuk pengembangan berbagai jenis usaha, termasuk pariwisata dan layanan terkait. Selain itu, pasar wisatawan di Kabupaten Bantul mengalami pertumbuhan sebesar 10% setiap tahunnya, menciptakan peluang yang signifikan bagi investasi di sektor ini.

Potensi Pasar (<i>Market Potentials</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Setiap tahun DIY dikunjungi lebih dari 6 juta wisatawan• Pasar wisatawan Kabupaten Bantul tumbuh 10% setiap tahunnya.
Ketersediaan Lahan (<i>Land Availability</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Lahan tersedia dengan luasan cukup• Status lahan adalah Tanah Kas Desa
Aksesibilitas dan Infrastruktur (<i>Accessibility and Infrastructure</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Aksesibilitas ke Lokasi sudah tersedia dalam kondisi baik• Jarak yang terjangkau dari bandar udara dan pusat kota Yogyakarta• Infrastruktur berupa air tanah dan listrik sudah tersedia
Potensi Kawasan (<i>Potentials of the Area</i>)	<ul style="list-style-type: none">• Kawasan ini terletak dalam jalan antara antara Yogyakarta dan Kawasan Wisata di Imogiri• Kawasan ini sudah cukup berkembang menjadi kawasan wisata (dengan daya Tarik wisata, hotel dan restoran yang sudah beroperasi di kawasan ini)

Gambar 5.43 Keunggulan Potensi Investasi #3

Ketersediaan lahan juga menjadi keunggulan yang signifikan. Wilayah ini memiliki luas lahan yang cukup untuk dikembangkan, dengan status tanah sebagian besar merupakan Tanah Kas Desa. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi investor dalam memulai proyek-proyek mereka tanpa hambatan yang berarti terkait kepemilikan lahan.

Aksesibilitas dan infrastruktur yang baik merupakan faktor pendukung lainnya. Lokasi investasi ini mudah diakses dengan kondisi akses yang baik menuju bandara dan pusat kota Yogyakarta. Selain itu, infrastruktur dasar seperti pasokan air tanah dan listrik sudah tersedia secara memadai, mendukung kelancaran operasional serta keberlanjutan proyek-proyek investasi jangka panjang.

Dilihat dari potensi kawasan, DIY dan khususnya kawasan antara Yogyakarta dan Imogiri menawarkan keunggulan tersendiri. Lokasinya strategis sebagai jalur utama antara pusat kota Yogyakarta dengan kawasan wisata di Imogiri, menjadikannya potensi untuk dikembangkan sebagai pusat ekonomi baru dengan berbagai fasilitas pendukung seperti hotel, restoran, dan atraksi wisata yang sudah mapan di area tersebut. Secara keseluruhan, DIY tidak hanya menawarkan potensi pasar yang besar dan ketersediaan lahan yang cukup, tetapi juga dukungan infrastruktur dan aksesibilitas yang memadai.

5.11.4 Rencana Pengembangan Potensi Investasi Daya Tarik Wisata Alam

Pengembangan potensi investasi dalam sektor daya tarik wisata alam memerlukan perencanaan yang matang dan menyeluruh. Salah satu rencana pengembangan yang menjanjikan adalah menciptakan area *foodcourt* yang menawarkan berbagai macam kuliner lokal dan internasional. Dengan adanya *foodcourt*, wisatawan tidak hanya dapat menikmati keindahan alam tetapi juga kuliner khas yang dapat menjadi daya tarik tambahan. Menyediakan tempat makan yang nyaman dan bersih akan meningkatkan kepuasan wisatawan dan mendorong mereka untuk menghabiskan lebih banyak waktu di area wisata tersebut, sehingga meningkatkan potensi ekonomi lokal melalui peningkatan transaksi dan kunjungan wisata.

Karet, Pleret
7°52'32.2"S 110°23'44.1"E



Gambar 5.44 Denah Siteplan #3



Selanjutnya, pembangunan taman bermain anak adalah investasi penting dalam rencana pengembangan ini. Taman bermain yang dirancang dengan berbagai permainan modern dan aman bagi anak-anak akan menjadi daya tarik bagi keluarga yang berlibur. Taman ini bisa dilengkapi dengan fasilitas seperti ayunan, perosotan, dan area pasir yang luas. Dengan adanya taman bermain, orang tua dapat merasa tenang karena anak-anak mereka memiliki tempat yang aman dan menyenangkan untuk bermain. Selain itu, taman bermain ini juga bisa menjadi tempat edukasi dengan memasukkan elemen permainan yang mengedukasi, seperti permainan interaktif yang mengajarkan tentang lingkungan dan alam.

Selain itu, pengembangan *jogging/bike track* juga menjadi bagian integral dari rencana ini. Jalur jogging dan sepeda yang mengelilingi area wisata akan menarik para pecinta olahraga dan pengunjung yang ingin menikmati keindahan alam sambil berolahraga. Jalur ini akan dirancang dengan pemandangan yang indah, melewati hutan kecil, tepi sungai, dan area taman bunga, memberikan pengalaman yang menyegarkan bagi pengunjung. Penambahan jalur ini tidak hanya akan menarik pengunjung tetapi juga mendukung gaya hidup sehat, yang semakin diminati oleh masyarakat modern. Fasilitas seperti penyewaan sepeda dan stasiun istirahat juga akan disediakan untuk menambah kenyamanan para pengunjung.

Rencana ini juga mencakup pengembangan taman bunga yang luas dan mempesona. Taman bunga ini akan menjadi daya tarik utama dengan berbagai jenis bunga yang ditanam dan dirawat dengan baik, menciptakan pemandangan yang menakjubkan sepanjang tahun. Pengunjung dapat berjalan-jalan di antara hamparan bunga, mengambil foto, dan menikmati aroma yang menyegarkan. Selain menjadi tempat rekreasi, taman bunga ini juga dapat digunakan untuk acara-acara khusus seperti pernikahan dan sesi foto profesional, yang akan menambah sumber pendapatan. Wisata perahu kano di Kali Opak juga menjadi bagian dari rencana ini, memberikan pengalaman wisata air yang unik dan menyenangkan. Dengan tempat parkir yang luas dan aman, pengunjung dapat dengan mudah mengakses semua fasilitas ini tanpa khawatir tentang keamanan kendaraan mereka. Rencana pengembangan ini diharapkan dapat menarik lebih banyak wisatawan, meningkatkan pendapatan daerah, dan memberikan dampak positif bagi perekonomian lokal.



Gambar 5.45 Bird eye view #3



Gambar 5.46 Contoh Konsep Pengembangan Lokasi #3

5.11.5 Analisis Kelayakan Finansial #3

Tabel 5.12 menunjukkan bahwa total estimasi biaya investasi untuk pembangunan sebesar Rp5.700.000.000. Biaya ini terdiri dari beberapa komponen penting yang mencakup berbagai aspek pembangunan. Pertama, biaya sewa lahan per 20 tahun adalah Rp200.000 per m². Total luas lahan yang disewa adalah 4.000 m². Oleh karena itu, total biaya sewa lahan adalah Rp800.000.000. Biaya pematangan lahan adalah Rp250.000 per m². Total luas lahan yang dimatangkan adalah 4.000 m². Oleh karena itu, total biaya pematangan lahan adalah Rp1.000.000.000. Biaya pembangunan *foodcourt* adalah Rp750.000.000 per unit. Jumlah *foodcourt* yang akan dibangun adalah 1 unit. Oleh karena itu, total biaya pembangunan *foodcourt* adalah Rp750.000.000.

Tabel 5.12 Besaran Investasi #3

No.	Deskripsi	Harga Satuan	Volume	Satuan	Total
1	Sewa Lahan per 20 tahun*)	200.000	4.000	m2	800.000.000
2	Pematangan lahan	250.000	4.000	m2	1.000.000.000
3	Pembangunan foodcourt	750.000.000	1	unit	750.000.000
4	Pembangunan taman bermain anak	300.000.000	1	unit	300.000.000
5	Pembangunan taman bunga	2.000.000	1.000	m2	2.000.000.000
6	Pembangunan wisata kano	650.000.000	1	unit	650.000.000
7	Pembangunan sarana pendukung (parkir dll)	200.000.000	1	unit	200.000.000
TOTAL					5.700.000.000



Biaya pembangunan taman bermain anak adalah Rp300.000.000 per unit. Jumlah taman bermain anak yang akan dibangun adalah 1 unit. Oleh karena itu, total biaya pembangunan taman bermain anak adalah Rp300.000.000. Biaya pembangunan taman bunga adalah Rp2.000.000 per m². Total luas taman bunga yang akan dibangun adalah 400 m². Oleh karena itu, total biaya pembangunan taman adalah Rp2.000.000.000. Biaya pembangunan wisata kano adalah Rp650.000.000 per unit. Jumlah wisata kano yang akan dibangun adalah 1 unit. Total biaya pembangunan wisata kano adalah Rp650.000.000. Biaya pembangunan sarana pendukung (parkir dll) adalah Rp200.000.000 per unit. Jumlah sarana pendukung (parkir dll) yang akan dibangun adalah 1 unit. Oleh karena itu, total biaya pembangunan sarana pendukung (parkir dll) adalah Rp200.000.000.

Tabel 5.13 Estimasi Pasar, Discount Rate, dan Profit Margin #3

No	Deskripsi	Jumlah
1	Jumlah pengunjung taman per hari	250
2	Tiket masuk taman	5.000
3	Jumlah pengunjung resto	300
4	Pembelanjaan per orang	35.000
5	Jumlah hari operasional per tahun	35.000
6	<i>Discount rate</i>	9%
7	Masa ekonomis investasi	20
8	Kenaikan harga per 5 tahun	10%
9	Profit Margin	30%

Tabel 5.13 menunjukkan Estimasi Pasar, diperkirakan taman ini akan dikunjungi oleh 250 orang per hari. Jumlah ini merupakan estimasi berdasarkan analisis pasar dan lokasi taman. Harga tiket masuk taman ditetapkan sebesar Rp5.000. Harga ini merupakan pertimbangan dari harga tiket masuk taman lain yang sejenis dan daya beli masyarakat. Diperkirakan restoran ini akan dikunjungi oleh 300 orang per hari. Jumlah ini merupakan estimasi berdasarkan analisis pasar dan lokasi restoran. Setiap pengunjung restoran akan membelanjakan Rp35.000. Jumlah ini merupakan estimasi berdasarkan rata-rata pembelanjaan di restoran sejenis. Taman dan restoran ini akan beroperasi selama 350 hari per tahun. Jumlah ini merupakan pertimbangan dari jam



operasional taman dan restoran pada umumnya. Discount rate yang digunakan dalam analisis ini adalah 9%. Discount rate ini merupakan rata-rata tertimbang dari biaya modal ekuitas dan biaya modal utang perusahaan. Masa ekonomis investasi untuk proyek ini adalah 20 tahun. Masa ekonomis investasi adalah periode waktu di mana proyek ini diharapkan dapat menghasilkan keuntungan yang cukup untuk menutupi biaya awal investasi. Diperkirakan harga tiket masuk taman dan harga menu restoran akan naik 10% setiap 5 tahun. Kenaikan harga ini merupakan estimasi berdasarkan inflasi dan tren harga di industri pariwisata dan restoran. Profit margin untuk proyek ini adalah 30%. Profit margin adalah persentase keuntungan yang diperoleh perusahaan dari penjualan produk atau layanannya.

Tabel 5.14 Aliran Kas #3

Tahun ke-	Cashflow	Cashflow (Cumulative)
0	-5.700.000.000	-5.700.000.000
1	772.125.000	- 4.927.875.000
2	882.375.000	-4.045.500.000
3	992.625.000	-3.052.875.000
4	1.102.875.000	- 1.950.000.000
5	1.102.875.000	-847.125.000
6	1.102.875.000	255.750.000
7	1.102.875.000	1.358.625.000
8	1.102.875.000	2.461.500.000
9	1.102.875.000	3.564.375.000
10	1.213.125.000	4.777.500.000
11	1.213.125.000	5.990.625.000
12	1.213.125.000	7.203.750.000
13	1.213.125.000	8.416.875.000
14	1.213.125.000	9.630.000.000
15	1.213.125.000	10.843.125.000
16	1.323.375.000	12.166.500.000
17	1.323.375.000	13.489.875.000
18	1.323.375.000	14.813.250.000
19	1.323.375.000	16.136.625.000
20	1.323.375.000	17.460.000.000

Tabel 5.14 menunjukkan aliran kas yang masuk dan keluar. Aliran kas di tahun ke-0 menunjukkan besaran investasi yang dikeluarkan untuk mengembangkan potensi investasi #1 yakni Rp5.700.000.000. Pada tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-5, sudah terjadi *cash inflow* dari pemasukan netto dari operasional perusahaan sebesar Rp772.125.000. Pemasukan netto ini bertambah 10% tiap 5 tahun. Secara kumulatif,



besaran investasi (*cash outflows*) yang ditambah hasil operasional proyek (*cash inflows*) akan menghasilkan *positif cashflow*.

Cash inflow dari pemasukan netto dari operasional perusahaan pada tahun ke-6 sampai dengan tahun ke-9 sebesar Rp1.102.875.000. Hasil kumulatif menunjukkan bahwa pada tahun ke-6, *cash inflows* sudah positif sebesar Rp255.750.000. Pada tahun ke-10 sampai dengan tahun ke-15 *cash inflow* dari pemasukan netto dari operasional perusahaan sebesar Rp1.213.125.000. Pada tahun ke-16 sampai dengan tahun ke-20 *cash* mencapai *inflow* sebesar Rp1.323.375.000. Secara kumulatif pendapatan netto pada tahun ke-20 telah mencapai Rp17.460.000.000.

Tabel 5.15 Kelayakan Finansial #3

NPV	Rp15.538.778.037,57
IRR	14,82%
<i>Payback Period</i>	5 tahun 2 bulan

NPV adalah nilai sekarang bersih dari arus kas proyek selama masa ekonomisnya. NPV dihitung dengan menjumlahkan nilai sekarang dari semua arus kas masuk dan keluar proyek, dengan menggunakan discount rate yang sesuai. NPV positif menunjukkan bahwa proyek ini menguntungkan, sedangkan NPV negatif menunjukkan bahwa proyek ini merugi. Dalam tabel di atas menunjukkan NPV proyek ini adalah Rp15.538.778.037,57. Nilai NPV yang positif ini menunjukkan bahwa proyek ini diperkirakan menghasilkan keuntungan.

IRR adalah tingkat diskonto yang membuat NPV proyek sama dengan nol. IRR dapat diinterpretasikan sebagai tingkat keuntungan internal proyek. IRR yang lebih tinggi menunjukkan bahwa proyek ini lebih menguntungkan. Dalam tabel di atas menunjukkan, IRR proyek ini adalah 14,82%. Nilai IRR yang lebih tinggi dari discount rate (9%) menunjukkan bahwa proyek ini diperkirakan menghasilkan keuntungan yang lebih tinggi dari biaya modalnya.

Payback Period adalah waktu yang dibutuhkan proyek untuk menghasilkan arus kas yang cukup untuk menutupi biaya awal investasinya. *Payback Period* yang lebih pendek menunjukkan bahwa proyek ini lebih cepat menghasilkan keuntungan. Dalam tabel di atas, *Payback Period* proyek ini adalah 5 tahun 2 bulan.

5.11.6 Kesimpulan Daya Tarik Investasi #3

Kawasan yang terletak dekat dengan pusat kota Yogyakarta memiliki daya tarik investasi yang sangat kuat. Sebagai salah satu kota budaya dan pendidikan terbesar di Indonesia, Yogyakarta menawarkan berbagai kemudahan akses dan fasilitas yang memadai. Lokasi yang strategis ini tidak hanya mempermudah mobilitas wisatawan, tetapi juga memaksimalkan potensi pengembangan pariwisata dan ekonomi lokal. Kawasan ini juga terletak di zona prioritas pengembangan kepariwisataan di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), yang berarti pemerintah daerah memberikan dukungan penuh terhadap pembangunan infrastruktur dan fasilitas pendukung. Dengan adanya masterplan pengembangan yang sudah tersedia, investor memiliki panduan yang jelas dan terarah untuk mengoptimalkan potensi kawasan ini. Masterplan ini mencakup perencanaan tata ruang, pengelolaan lingkungan, serta pengembangan fasilitas pariwisata yang berkelanjutan dan ramah lingkungan.



Gambar 5.47 Kesimpulan Daya Tarik Investasi #3

Daya tarik pasar kawasan ini sangat signifikan, terutama dengan adanya lebih dari 6 juta wisatawan yang datang ke Yogyakarta setiap tahunnya. Jumlah ini mencerminkan potensi pasar yang besar dan beragam, mulai dari wisatawan domestik hingga mancanegara. Selain itu, penduduk DIY yang berjumlah sekitar 3 juta orang juga memiliki kebutuhan berwisata yang tidak kalah penting. Kombinasi antara wisatawan dan penduduk lokal ini menciptakan pasar yang stabil dan berkelanjutan bagi berbagai sektor usaha, terutama di bidang pariwisata, perhotelan, dan kuliner. Keberadaan berbagai objek wisata terkenal, seperti Candi Borobudur, Keraton Yogyakarta, dan



Malioboro, semakin menambah daya tarik kawasan ini sebagai destinasi investasi. Pasar yang besar ini tidak hanya menjanjikan keuntungan finansial, tetapi juga membuka peluang bagi inovasi dan pengembangan produk wisata yang kreatif dan menarik.

Kelayakan investasi di kawasan ini juga didukung oleh data pasar yang menjanjikan. Dengan lebih dari 6 juta wisatawan yang datang ke DIY setiap tahunnya dan penduduk lokal yang mencapai 3 juta orang, potensi pendapatan yang dapat dihasilkan dari sektor pariwisata sangat besar. Infrastruktur yang memadai dan dukungan pemerintah daerah melalui kebijakan pengembangan pariwisata menjadikan kawasan ini sebagai pilihan yang tepat untuk investasi jangka panjang. Masterplan yang telah disusun memberikan jaminan bahwa pengembangan kawasan ini akan berjalan secara terstruktur dan terintegrasi, mengurangi risiko investasi dan meningkatkan potensi keuntungan. Selain itu, adanya berbagai fasilitas pendukung seperti transportasi, akomodasi, dan pelayanan publik yang baik akan memastikan kenyamanan dan kepuasan wisatawan, yang pada gilirannya akan meningkatkan reputasi kawasan ini sebagai destinasi wisata unggulan. Semua faktor ini menjadikan kawasan ini sebagai pilihan investasi yang sangat layak dan menguntungkan.

5.12 Dukungan Kebijakan

Pemerintah telah mengeluarkan dukungan kebijakan, dukungan kebijakan merupakan serangkaian tindakan atau keputusan yang diambil oleh pemerintah atau otoritas terkait untuk mendukung dan memperkuat pelaksanaan suatu program, proyek, atau inisiatif tertentu. Dukungan ini bisa berupa undang-undang, peraturan, kebijakan fiskal, insentif, atau berbagai bentuk bantuan lainnya yang ditujukan untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Dukungan kebijakan ini sangat penting karena dapat menciptakan lingkungan yang kondusif bagi tercapainya tujuan-tujuan tertentu, meningkatkan efektivitas program, dan memastikan keberlanjutan inisiatif yang diambil.



5.12.1 Kebijakan Pariwisata

1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan
2. Peraturan Pemerintah No 50 Tahun 2011 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Nasional Tahun 2010–2025
3. Peraturan Daerah (PERDA) Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Perda DIY No.1 Tahun 2012 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Daerah Provinsi DIY Tahun 2012 – 2025
4. Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Bantul Nomor 11 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Perda Nomor 18 Tahun 2015 Tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Daerah Tahun 2015-2025

5.12.2 Kebijakan Tentang Tata Ruang

1. Peraturan Daerah (PERDA) Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 10 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2023 – 2043
2. Peraturan Daerah Tahun 2011 Nomor 4 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bantul Tahun 2010 – 2030
3. Peraturan Gubernur DIY Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan

5.12.3 Kebijakan Terkait Kemudahan Perizinan dan Insentif Berusaha

1. Undang-Undang No 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.
2. Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.
3. Peraturan Pemerintah No 6 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Di Daerah.
4. Peraturan Pemerintah No 7 Tahun 2021 Tentang Kemudahan, Pelindungan, Dan Pemberdayaan Koperasi Dan Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah.
5. Peraturan Pemerintah No 9 Tahun 2021 Tentang Perlakuan Perpajakan Untuk Mendukung Kemudahan Berusaha.



6. Peraturan Presiden No 49 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No10 Tahun 2021 Tentang Bidang Usaha Penanaman Modal.
7. Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif/ Kepala Badan Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif No4 Tahun 2021 Tentang Standar Kegiatan Usaha Pada Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Sektor Pariwisata.
8. Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Indonesia No 3 Tahun 2021 Tentang Sistem Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Terintegrasi Secara Elektronik.
9. Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Indonesia No4 Tahun 2021 Tentang Pedoman Dan Tata Cara Pelayanan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko Dan Fasilitas Penanaman Modal.
10. Peraturan Badan Koordinasi Penanaman Modal No 5 Tahun 2021 Tentang Pedoman Dan Tata Cara Pengawasan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko
11. Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Bantul Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal
12. Peraturan Bupati Tahun 2020 Nomor 133 tentang PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI BANTUL NOMOR 14 TAHUN 2015 TENTANG RENCANA UMUM PENANAMAN MODAL KABUPATEN

5.13 KBLI untuk Bidang Usaha Potensi Investasi yang Ditawarkan

Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) untuk bidang usaha potensi investasi yang ditawarkan adalah sebagai berikut:

- A. Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek (551)
 1. Hotel Bintang (55110)
 2. Pondok wisata (55130)
 3. Villa (55193)



KBLI 2020

KBLI = Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia



Gambar 5.48 KBLI 2020

B. Bidang Usaha Daya Tarik Wisata

1. Wisata Buatan/ Binaan Manusia (9323)
 - i. Wisata Agro (93231)
 - ii. Wisata Buatan/ Binaan Manusia Lainnya (93239)
2. Wisata Tirta (9324)
 - i. Wisata Memancing (93245)
 - ii. Kolam Pemancingan (93244)
 - iii. Wisata Tirta lainnya (93249)



DAFTAR PUSTAKA

Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul. (2024). Kabupaten Bantul dalam Angka 2024. Bantul: BPS Kabupaten Bantul.

Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul. (2024). Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Bantul Menurut Pengeluaran 2019-2023. Bantul: BPS Kabupaten Bantul.

Badan Pusat Statistik Provinsi D.I.Yogyakarta. (2024). Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Angka 2024. Yogyakarta: Badan Pusat Statistik Provinsi D.I.Yogyakarta

Bappeda Kabupaten Bantul. (2021). Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Bantul 2021-2026. Bantul: Bappeda Kabupaten Bantul.

Bappenas. (2022). Strategi Peningkatan Investasi Daerah. Jakarta: Bappenas.

Dyah, S. R., & Handayani, D. (2019). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penanaman Modal di Kabupaten Bantul. Jurnal Administrasi Publik, 8(2), 235-248.

Jurnal Ekonomi dan Pembangunan. (2021). Pengaruh Penanaman Modal terhadap Penyerapan Tenaga Kerja. Jakarta: Universitas Indonesia.

Kementerian Investasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM). (2023). Peran Investasi dalam Mendorong Pertumbuhan Ekonomi. Jakarta: BKPM.

Majalah Ekonomi Daerah. (2023). Implementasi Rencana Umum Penanaman Modal di Daerah. Jakarta: PT Media Ekonomi.

Mubyarto, M. (2018). Penanaman Modal dan Pertumbuhan Ekonomi: Studi Kasus di Kabupaten Bantul. Jurnal Ekonomi dan Bisnis, 17(1), 1-12.

Pemerintah Kabupaten Bantul. (2023). Profil Kabupaten Bantul. Diakses dari <https://bantulkab.go.id>.

Sugiyono, D. (2020). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Kombinasi. Alfabeta.



<https://bantulkab.bps.go.id/>

<https://bkpm.go.id>

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

<https://sdgs.un.org/goals>

<https://yogyakarta.bps.go.id/>