

# GUNUNGKIDUL INVESTMENT PROFILE

## PROSPECTUS 2025



**DPPTSP**  
Kab. Gunungkidul

 [dpmpt.gunungkidulkab.go.id](http://dpmpt.gunungkidulkab.go.id)

 [dpmptsp.gunungkidul](https://www.instagram.com/dpmptsp.gunungkidul)

 [Dpmptsp Kab. Gunungkidul](https://www.facebook.com/Dpmptsp Kab. Gunungkidul)

 [dpmptsp.gunungkidul](https://www.tiktok.com/@dpmptsp.gunungkidul)

 [DPMPTSP Kabupaten Gunungkidul](https://www.youtube.com/DPMPTSP Kabupaten Gunungkidul)



# DAFTAR ISI

<b>Kata Pengantar Kepala DPMPSTSP Kabupaten Gunungkidul .....</b>	<b>1</b>
<b>Sambutan Bupati Gunungkidul .....</b>	<b>2</b>
<b>Visi dan Misi Kepala Daerah.....</b>	<b>3</b>
<b>Tujuh Program Strategis .....</b>	<b>4</b>
<b>Sekilas Gunungkidul .....</b>	<b>5</b>
<b>Prospektus Investasi Kabupaten Gunungkidul Tahun 2025.....</b>	<b>7</b>
<b>Prospektus Investasi Agrowisata Pantai Baron.....</b>	<b>9</b>
<b>Prospektus Investasi Agribisnis <i>Coldstorage</i> .....</b>	<b>16</b>
<b>Prospektus Investasi Rest Area dan Akomodasi Kelok 23.....</b>	<b>28</b>





# KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,  
Salam sejahtera bagi kita semua.

Puji syukur kita panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan karunia-Nya, penyusunan *Gunungkidul Investment Profile Tahun 2025* ini dapat terlaksana dengan baik.

Kabupaten Gunungkidul sebagai bagian dari Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki potensi luar biasa di berbagai sektor, mulai dari pariwisata berbasis alam dan budaya, pertanian berkelanjutan, perikanan pesisir, industri hingga energi terbarukan dan pengolahan hasil bumi. Dengan adanya potensi luar biasa yang dimiliki, tentu akan memberikan nilai tambah yang dapat dinikmati dan dirasakan oleh masyarakat apabila dapat dioptimalkan. Selain itu, dalam menghadapi dinamika global dan tantangan perubahan iklim, kami berkomitmen untuk menghadirkan peluang investasi yang tidak hanya menguntungkan secara ekonomi tetapi juga inklusif dan berkelanjutan.

Penerbitan *Gunungkidul Investment Profile Tahun 2025* ini menjadi salah satu upaya Pemerintah Daerah Kabupaten Gunungkidul dalam menyebarluaskan informasi kepada kalangan dunia usaha sekaligus menjadi sumber informasi potensi investasi maupun proyek investasi yang siap jual untuk para investor baik dari dalam maupun luar negeri. Hal ini juga merupakan wujud nyata komitmen Pemerintah Daerah Kabupaten Gunungkidul dalam menyediakan informasi yang komprehensif dan akurat mengenai berbagai peluang investasi yang ada di Kabupaten Gunungkidul.

Pemerintah Kabupaten Gunungkidul senantiasa menyambut hangat para pelaku usaha yang berinvestasi di Kabupaten Gunungkidul, demi kemajuan Bersama dan untuk mendukung tercapainya kesejahteraan Masyarakat. Kami percaya bahwa kolaborasi, inovasi, dan komitmen bersama adalah kunci utama untuk membangun dan memberikan manfaat luas bagi Gunungkidul.

Mari bersama kita membangun Gunungkidul melalui investasi.

**“Investasi Cerdas, Investasi di Gunungkidul”**

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu  
Kabupaten Gunungkidul

Agung Danarta, S.Sos., M.SE.

# SAMBUTAN BUPATI GUNUNGKIDUL

PADA PENERBITAN  
GUNUNGKIDUL INVESTMENT PROFILE TAHUN 2025



*Bismillahirrahmanirrahim*

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,*

*Salam Sejahtera bagi kita sekalian;*

*Om swastiastu; Namo budaya;*

*Salam kebajikan; Rahayu*

Puji syukur kita panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga Pemerintah Kabupaten Gunungkidul dapat menyusun dan menerbitkan *Gunungkidul Investment Profile* Tahun 2025 sebagai wujud komitmen dalam menyebarluaskan informasi kepada kalangan dunia usaha.

Mengutip sebuah pesan dari Bapak Proklamator, "**Tanah air kita ini kaya, tetapi kekayaan itu harus dikelola untuk kemakmuran rakyat**". Pesan ini dapat dimaknai bahwa kekayaan alam Indonesia adalah amanah yang harus dikelola dengan baik demi kemaslahatan seluruh rakyat. Kabupaten Gunungkidul dianugerahi keindahan alam, kekayaan budaya, serta sumber daya manusia yang potensial menjadikan Kabupaten Gunungkidul siap melangkah maju menjadi destinasi investasi yang menjanjikan dan siap dikembangkan.

Penerbitan buku ini menjadi salah satu upaya Pemerintah untuk memperkenalkan secara lebih luas peluang investasi siap jual yang ada di Gunungkidul, sekaligus sebagai media komunikasi antara pemerintah dan para investor, baik dari dalam maupun luar negeri. Kami berkomitmen memberikan dukungan penuh melalui pelayanan terpadu yang cepat, transparan, dan profesional dalam mewujudkan iklim investasi yang kompetitif.

Akhir kata, saya mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam penyusunan buku ini. Mari kita bersama wujudkan Gunungkidul sebagai tujuan investasi yang unggul. Investasi Cerdas Investasi di Gunungkidul.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,*

**BUPATI GUNUNGKIDUL**

**ENDAH SUBEKTI K.**

# VISI DAN MISI KEPALA DAERAH KABUPATEN GUNUNGGKIDUL 2025 - 2030



Kepala Daerah Kabupaten Gunungkidul memiliki komitmen pada pengembangan investasi, visi Bupati dan Wakil Bupati Gunungkidul adalah

**“ Membangun Masyarakat Adil, Makmur, Lestari dan Berkeadaban ”**

Dengan enam misi yaitu :

1. Meningkatkan pembangunan manusia yang Produktif, berkualitas dan berkepribadian untuk siap kerja dan siap merintis usaha sendiri.
2. Memastikan akses kesehatan untuk rakyat guna menciptakan manusia Indonesia yang sehat jasmani dan rohani.
3. Mewujudkan keadilan sosial melalui kebijakan yang memperkuat kapasitas ekonomi rakyat, termasuk kapasitas produksi pangan oleh petani dan nelayan, serta mendukung kegiatan ekonomi skala kecil menengah yang inklusif dan kreatif.
4. Membangun Kemandirian Ekonomi Daerah berbasis potensi sumber daya lokal.
5. Setia pada Amanat Penderitaan Rakyat (Ampera), Pancasila, UUD 1945, menjunjung tinggi hukum demi menjamin hak-hak rakyat, serta menjalankan tata pemerintahan daerah yang bersih bebas dari korupsi dan berkeadaban.
6. Memajukan kebudayaan setempat dalam semangat kebhinekaan dan toleransi serta menjaga kelestarian lingkungan hidup warisan leluhur bangsa Indonesia.

# TUJUH PROGRAM STRATEGIS YANG DIUSUNG OLEH BUPATI GUNUNGKIDUL 2025-2030

- 1) **Bocah Pinter:**  
Meningkatkan kualitas pendidikan dasar yang merata melalui perbaikan fasilitas sekolah, peningkatan budi pekerti, dan kesejahteraan guru.
- 2) **Warga Sehat:**  
Meningkatkan kualitas dan keadilan dalam pelayanan kesehatan, termasuk pencegahan stunting dan gizi buruk, perbaikan fasilitas kesehatan, serta peningkatan kesejahteraan tenaga medis.
- 3) **Tani Makmur & UMKM Berdaya:**  
Meningkatkan produktivitas dan daya saing sektor pertanian, peternakan, perikanan, dan UMKM, termasuk pengembangan desa wisata berbasis Dana Keistimewaan.
- 4) **Gunungkidul Berdikari:**  
Meningkatkan kemandirian ekonomi daerah berbasis potensi sumber daya lokal dan investasi ramah lingkungan, didukung oleh infrastruktur berkualitas.
- 5) **Pamong Nglayani & Ngayomi:**  
Meningkatkan kualitas layanan publik, kepastian hukum, dan kesejahteraan ASN melalui tata kelola yang baik.
- 6) **Warga Gayeng-Guyub:**  
Meningkatkan kualitas kehidupan sosial yang harmonis, toleran, dan melestarikan budaya luhur.
- 7) **Alam Lestari:**  
Meningkatkan kelestarian lingkungan dan ketahanan bencana.



# SEKILAS GUNUNGKIDUL

Wilayah Kabupaten Gunungkidul terletak antara 7°46'- 8° 09' Lintang Selatan dan 110° 21' - 110° 50' Bujur Timur, yang berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah di sebelah utara. Kabupaten Wonogiri, Jawa Tengah di sebelah timur. Samudra Indonesia di sebelah selatan dan Kabupaten Bantul, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta di sebelah barat.

Luas wilayah Kabupaten Gunungkidul tercatat 1.475,147 km<sup>2</sup> yang meliputi 18 kapanewon dan 144 desa/kelurahan. Kapanewon Semanu merupakan kapanewon terluas dengan luas sekitar 108,39 Km<sup>2</sup> atau sekitar 7,35 persen luas Kabupaten Gunungkidul.



Penduduk Kabupaten Gunungkidul menurut BPS pada tahun 2024 sejumlah 752,19 ribu jiwa. Jumlah angkatan kerja di Kabupaten Gunungkidul tahun 2024 sejumlah 471.502 menurut survei angkatan kerja nasional Agustus 2024.

Di wilayah Selatan terdapat pantai dengan garis pantai sepanjang ± 70 km yang didukung dengan infrastruktur Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) yang membujur melintasi wilayah Selatan Kabupaten Gunungkidul. Infrastruktur yang lain seperti listrik, air, dan jaringan telekomunikasi sudah dapat di akses dengan baik di Kabupaten Gunungkidul.



Total Panjang Jalan di Gunungkidul 1.438,006 km  
Panjang jalan kabupaten 1.086,14 km



Jumlah Pelanggan Listrik  
252.850 pelanggan



Jumlah Pelanggan Air yang disalurkan  
61.095 pelanggan,



Telekomunikasi  
18 Kapanewon



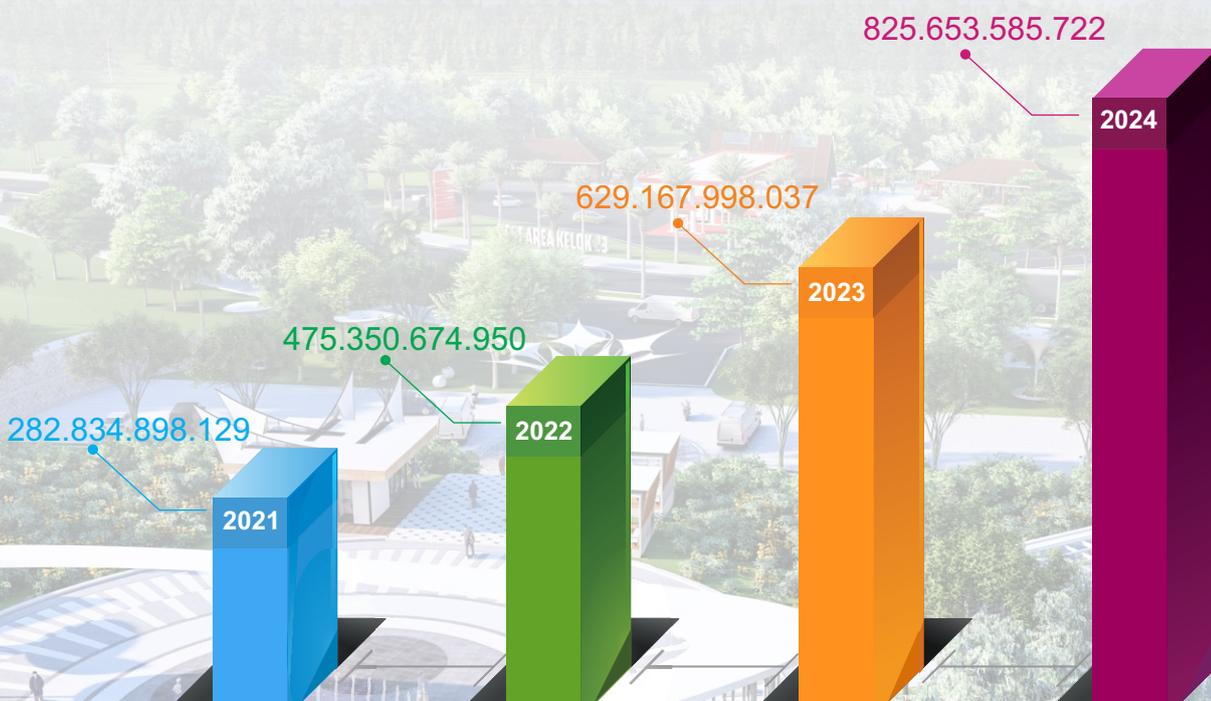
Air yang disalurkan  
10.804.427 m<sup>3</sup>

Potensi wisata yang dimiliki Kabupaten Gunungkidul sangat beragam. Dengan garis pantai sepanjang ± 70 km merupakan potensi yang besar untuk dikembangkan di sektor pariwisata alam pantai. Keindahan pantai pesisir putih yang berjajar di sisi selatan Kabupaten Gunungkidul merupakan sebuah keunikan dan membedakan karakteristik pesisirnya dengan Kabupaten lain di DIY. Pada tahun 2024, dari sebanyak 90 objek wisata, jumlah wisatawan yang datang berkunjung sebanyak 3.286.940 dimana wisatawan nusantara sebanyak 3.282.962 dan wisatawan mancanegara 3.978 orang. Paling banyak wisatawan datang ke objek wisata di kapanewon Tanjung Sari sebanyak 1.104.484 orang.

Perkembangan nilai investasi PMA dan PMDN menunjukkan hasil positif dari tahun ke tahun. Optimisme atas investasi di waktu mendatang tetap tinggi melihat peta kondisi penanaman modal yang tetap bergairah. Peningkatan investasi diyakini memiliki kontribusi terhadap bergeraknya pembangunan ekonomi daerah, pembentukan investasi merupakan faktor penting yang memainkan peran strategis terhadap pertumbuhan dan pembangunan ekonomi di kabupaten Gunungkidul.

## PERKEMBANGAN INVESTASI KABUPATEN GUNUNGKIDUL

### REALISASI INVESTASI KABUPATEN GUNUNGKIDUL TAHUN 2021 - 2024



# PROSPEKTUS INVESTASI

## KABUPATEN GUNUNGKIDUL TAHUN 2025



PEMERINTAH KABUPATEN  
GUNUNGKIDUL



REST AREA DAN AKOMODASI  
KELOK 23



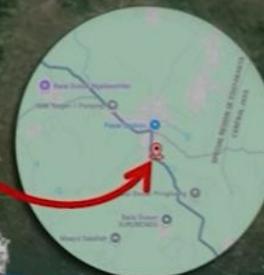
Rest Area & Akomodasi  
Kelok 23  
Lat: -8.009303°  
Lon: 110.333070°



AGROWISATA PANTAI BARON



AGROWISATA  
PANTAI BARON  
Lat: -8.124157°  
Lon: 110.549559°



AGRIBISNIS  
COLD STORAGE



Agribisnis  
Cold Storage  
Lat: -8.055915°  
Lon: 110.754285°



**SCAN UNTUK ARAH LOKASI**

# PROSPEKTUS INVESTASI

## AGROWISATA PANTAI BARON



## AGRIBISNIS COLD STORAGE



## REST AREA & AKOMODASI KELOK 23



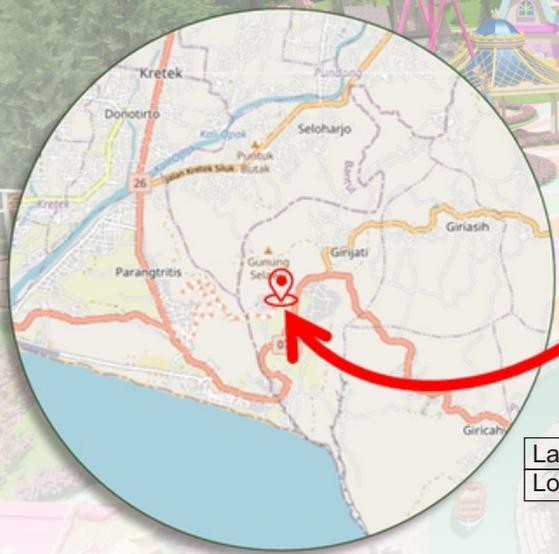


# **AGROWISATA PANTAI BARON**

## **DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

**Peluang Investasi Proyek Strategis  
Yang Siap Ditawarkan Di Sektor Pariwisata**

# PROFIL KAWASAN



Latitude	-8.124157°
Longitude	110.549559°



## AKSEBILITAS

Jarak dari Pantai Baron	1,5 km 3menit
Jarak dari Bundaran Plajan	3,3 km 5 menit
Jarak dari Pantai Indrayanti	10 km 20 menit
Jarak dari Pantai Ngobaran	14 km 33 menit
Jarak dari HeHa Ocean View	24 km 50 menit

### KAWASAN PANTAI BARON

Pantai Baron, salah satu ikon pariwisata tertua di Gunungkidul, kondisinya diwarnai oleh fenomena alam yang unik, yaitu ciri khas utama Pantai Baron adalah adanya pertemuan aliran sungai bawah tanah dengan air laut.

Baron tetap menjadi pusat aktivitas ekonomi penting bagi nelayan dan pedagang kuliner hasil laut. Aspek keamanan juga menjadi prioritas, dengan kehadiran tim SAR (Satlinmas Rescue Istimewa ) yang aktif berjaga dan berkoordinasi dengan aparat kepolisian untuk menjamin keselamatan wisatawan.

Pemerintah Kabupaten Gunungkidul telah mengalokasikan anggaran sebesar Rp350 juta pada APBD 2025 untuk penyusunan Detail *Engineering Design (DED)*. Studi *DED* ini akan dimulai pada triwulan kedua tahun 2025 dan menjadi cetak biru untuk dua hal utama yaitu perbaikan permanen dan penataan kawasan.

Pengembangan Pantai Baron diatur dalam Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Daerah (RIPPARDA) 2014-2025 yang menempatkannya sebagai Kawasan Strategis Pariwisata (KSP) II dengan unggulan wisata alam pantai dan kuliner hasil laut.

### KAWASAN PENGEMBANGAN

Total Luas Lahan **14,2 Ha**.  
**100%** Telah dibebaskan dan dalam penguasaan calon investor

### HARGA LAHAN

Sewa = Rp 3.000/m<sup>2</sup> / Tahun  
Skema Sewa 10 Th = Rp 4,75 milyar

### STATUS TANAH

- Kesiapan legalitas kawasan sudah *clean and clear*
- Kesiapan teknis pembangunan disesuaikan dengan kebutuhan investor



# PROFIL PROYEK

## AGROWISATA PANTAI BARON

Keunggulan Lokasi	Bersebelahan dengan destinasi wisata Pantai Baron
Alasan Pemilihan Lokasi	Berada di pantai selatan Gunungkidul dengan beragam destinasi wisata pantai; Ketersediaan lahan cukup luas dengan kepemilikan yang sudah free and clear diakuisisi
Akseibilitas	Akses melalui JJLS; +/- 3,3 km di sebelah Bunderan Planjan; +/- 10,7 km di sebelah timur Pantai Indrayanti
Kondisi Tapak	Relatif Berbukit
Konsep yang ditawarkan	<b>EDU-AGROWISATA</b>
Fasilitas dibangun	Taman Bunga; Taman Air Spot Foto; Wahana Permainan; Fasum; Cafe Restoran; Parkir
Target Konsumen	Wisatawan Masal
Biaya Proyek	62.932.418.284
Kelayakan	Parameter investasi NPV, IRR dan PBP layak

### DESKRIPSI PROYEK

Agrowisata Pantau Baron merupakan sebuah entitas agrowisata yang berfokus pada kultivasi masal Bunga Celosia serta varietas bunga hias lainnya, yang diintegrasikan dengan elemen rekreasi dan edukasi. Terletak di kawasan wisata Pantai Baron, Gunungkidul, taman ini memanfaatkan karakteristik geografis dan iklim mikro setempat untuk optimasi pertumbuhan tanaman.

### KEBUTUHAN LAHAN

Lahan yang diperlukan **± 14,2 Ha** dalam rencana pembangunan Taman Air, Taman Bunga dan berbagai wahana wisata serta fasilitas pendukung lainnya.

### INVESTMENT PLAN

- Taman Air
- Taman Bunga
- Wahana Permainan
- Resto & Cafe



# ASPEK TEKNIS

## DUKUNGAN INFRASTRUKTUR



### Listrik

Gardu Induk Semanu memiliki total pasokan Listrik sebesar 90 Megawatt. Beban puncak mencapai sekitar 54 MW, masih surplus 36 MW.



### Telekomunikasi

Pada tahun 2024, terdapat 261 menara telekomunikasi tersebar di 18 kapanewon. Program Smart City dari Pemda juga terus dikembangkan.



### Air Bersih

Kapasitas produksi terpasang Perumda Air Minum Tirta Handayani sebesar 512 liter per detik. Proyek SPAM Baron kini tengah digarap untuk bisa memanfaatkan debit sebesar 800 liter per detik.



### TPST

Pengelolaan limbah didukung oleh rencana pembangunan TPST baru di Kalurahan Banjarejo, mengurangi beban TPA Wukirsari

## STATUS KEPEMILIKAN LAHAN

No	Tanah	Luas	Harga/m2 (Rp)	Yield Tanah	Sewa/m2(Rp)	Masa Sewa	Biaya Total(Rp)
1	Lahan Agrowisata	142.509		1.50%	3.000	10	4.275.270.000
	<b>Jumlah</b>	<b>142.509</b>					<b>4.275.270.000</b>
	PPN 11%						470.279.700
	Total Biaya Pembuatan Setelah PPN						4.745.549.700
	<b>Pembuatan</b>						<b>4.745.550.000</b>

PARAMETER	TAMAN WISATA
KBLI	93239
DESKRIPSI	Daya Tarik Wisata Buatan/Binaan Manusia Lainnya
RISIKO	Menengan Rendah
IZIN BERUSAHA	Sertifikat Standar

PARAMETER	LOKASI
Luas (Ha)	14.2
Dokumen	SHM; L/C
Pola Ruang	---
Akses	Aspal
Utilitas	Ada
Harga Tanah	200 ribu
Potensi Investasi	Agrowisata
KBLI	93239

LEGALITAS	LUAS(m2)	BIDANG
SHM	119.092	27
L/C	3.417	8
<b>JUMLAH</b>	<b>142.509</b>	<b>35</b>
LSD	19.804	
<b>POTENSI</b>	<b>122.705</b>	

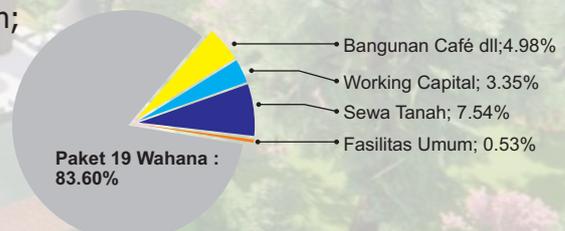
# ASPEK FINANCIAL

## ANALISIS NILAI INVESTASI

### PEMBELANJAAN MODAL (CAPEX)

INVESTASI	(Rp)
Sewa Tanah 10 Th	4.745.550.000
Paket 19 Wahana	52.614.000.000
Bangunan Cafe dll	3.132.420.000
Fasilitas Umum	331.890.000
<b>Capital Expenditure</b>	<b>60.823.860.000</b>
Working Capital	2.108.558.284
<b>Project Cost</b>	<b>62.932.418.284</b>

Nilai total pembelanjaan modal (CAPEX) yang dibutuhkan dalam Proyek Agrowisata adalah sebesar 60,8 milyar dan modal kerja awal sebesar 2,1 milyar, sehingga jumlah biaya proyek adalah sebesar 62,9 milyar rupiah;



# ASPEK FINANCIAL

## Biaya Operasional (Opex)

<b>DIRECT COST</b>	
<i>Cost of Goods Sales (COGS)</i>	28.38%
<i>Direct Labour</i>	24.37%
<b>OPEX (OPERATIONAL ECPENDITURE)</b>	
<i>Sales and Marketing expenses</i>	7.75%
<i>General and Administrative Expenses</i>	10.27%
<i>Other Income/Extenses</i>	5.13%

Nilai biaya operasional (OPEX) kegiatan Agrowisata dihitung berdasarkan Direct Cost dan Indirect Cost dimana total biaya operasional tahun ke-2 adalah 4,22 milyar rupiah;

Selama pembangunan dapat menyerap  $\pm$  200 orang tenaga kerja sekitar. Setelah operasional dibutuhkan tenaga kerja  $\pm$  100 orang dan menggunakan tenaga kerja Masyarakat sekitar.

<b>Parameter Pengembangan</b>		
Kapasitas seat wahana (seat)	326	Asumsi total seat
Durasi wahana (menit) termasuk loading	10	<i>Up and off loading &amp; ride time</i>
Rotasi wahana per jam	6	<i>Ride per hour</i>
Jam Operasional sehari (jam) 09.00 - 18.00	9	<i>Operational hour per day</i>
Kapasitas seat per hari ( <i>Virtual Capacity</i> )	17.604	<i>Virtual capacity</i>
<i>Maximum number of Visitor per day (1st Year)</i>	5%	<i>Astumption of max ride</i>
<i>Visitor per day</i>	880	
<i>Visitor per Year</i>	321.27	

<b>Asumsi Produksi Agrowisata</b>		
<b>Biaya Langsung</b>		
Biaya COGS	28.38%	dari tiket masuk
<i>Direct Labor Cost</i>	24.37%	dari revenue

<b>Asumsi Operasional Agrowisata</b>		
<i>Sales and Marketing Expenses</i>	7.75%	dari revenue
<i>General an Administrative Expenses</i>	10.27%	dari revenue
<i>Other Income/Expenses</i>	5.13%	dari revenue

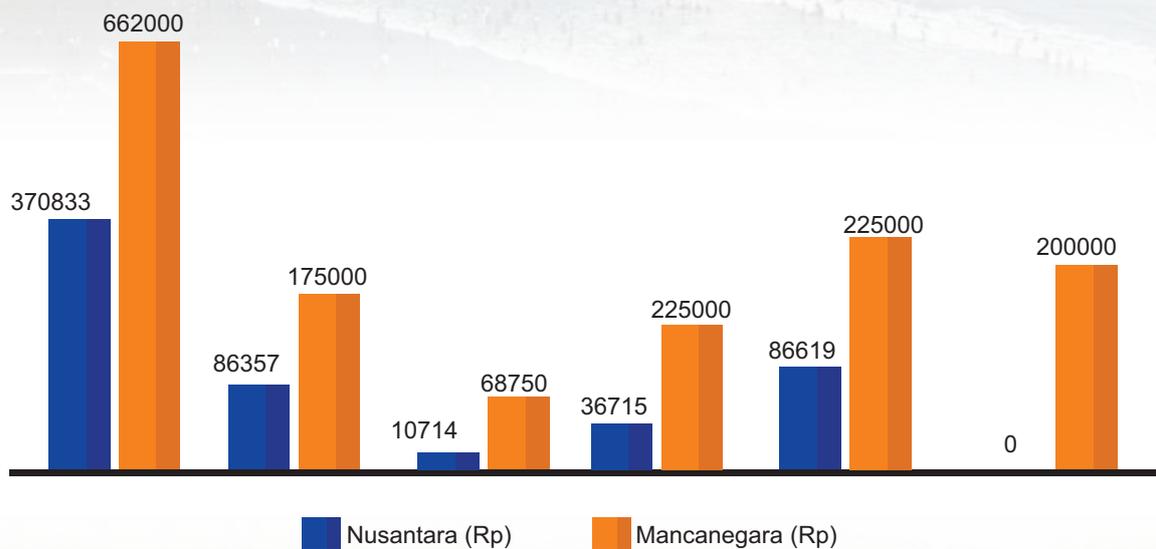
<b>Asumsi Revenue Agrowisata</b>	
<i>No. of days</i>	365
Kapasitas Seat Wahana/hari	17.604
Maksimum Utilisasi Wahana	25%
Utilisasi Wahana	10% - 50%
Potensi sewa wahana	40.159 - 803.183
Jumlah Wisatawan Gunungkidul	5.191.194
% Pengunjung dari jumlah Wisatawan	2.76% - 11.66%
Rata - rata harga tiket masuk (IDR)	10
Rata - rata harga tiket wahana (IDR)	25
<i>Increment for expenses</i>	1.68% - 2.52%
Tiket Increment	9.06%

<b>Parameter</b>		<b>Sumber</b>
Modal Sendiri	35.00%	Asumsi
Pinjaman	65.00 %	Asumsi
Bunga Kredit Investasi	8.93 %	BI Suku Bunga Pinjaman Bank Persero & Jenis Pinjaman
Bunga Kredit Modal Kerja	8.81 %	BI Suku Bunga Pinjaman Bank Persero & Jenis Pinjaman
Bunga Kredit Konsumsi	10.36 %	BI Suku Bunga Pinjaman Bank Persero & Jenis Pinjaman
Kurs JISDOR BI	16.406,00	BI Kurs Jisdor (20 Mei 2025)
Pph Badan	22%	UU No 36/2008 Pph; (Harmonidsdi Pajak UU No 7/2021:22%)
<b>Discount Rate</b>		
<i>Type of Property</i>	Pariwisata	Jenis Bisnis
<i>Years Projected</i>	10	Asumsi Proyeksi
<i>Rf (Risk Free)</i>	6.87%	<i>Yield Obligasi Pemerintah 10 Tahun (IBPA)</i>
<i>Beta</i>	1.02	Rata-rata Industri Damodaran
<i>Market Risk Premium</i>	6.87%	Damodaran
<i>Spesific Risk</i>	0.00%	
<i>Default Spread</i>	1.89%	Damodaran
Pph Badan	22.00%	UU No 36/2008 Pph; (Harmonidsdi Pajak UU No 7/2021:22%)
<i>Cost of Debt</i>	8.93%	BI Kredit Investasi
<i>Equity Portion</i>	35.00%	Pasar
<i>Debt Portion</i>	65.00%	Pasar
<b>WACC</b>	<b>8.72%</b>	

<b>Analisa Kelayakan</b>	<b>Agrowisata</b>	<b>Hasil</b>
<i>Net Present Value (Rp Juta)</i>	110.350	Layak
<i>Internal Rate of Return</i>	44.64%	Layak
<i>Benefit Cost Ratio</i>	6.64	Layak
<i>Payback Period</i>	4 Tahun 2 Bulan	Layak
<i>Discounted Payback Period</i>	4 Tahun 5 Bulan	Layak
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	6.94	Layak
<i>Profitability Index</i>	4.07	Layak

# POTENSI PASAR AGROWISATA PANTAI BARON

- **Pertumbuhan pasar pariwisata di Kabupaten Gunungkidul** menunjukkan potensi pertumbuhan yang menjanjikan
- **Perilaku pengeluaran wisatawan yang relatif tinggi**  
Data terkini menunjukkan bahwa wisatawan domestik menghabiskan sekitar Rp 420.905 per kunjungan pada maret 2025.  
Komponen utama pengeluaran difokuskan pada akomodasi, transportasi lokal, konsumsi makanan - minuman, serta layanan berbasis pengalaman seperti atraksi budaya dan pemandu wisata
- **Permintaan tinggi** terhadap produk pariwisata yang menawarkan perpaduan antara keindahan alam pesisir dan interaksi dengan budaya lokal



Perbandingan Belanja Wisatawan Mancanegara dan Nusantara  
Kabupaten Gunungkidul per Maret 2025

Sumber : Dinas Pariwisata Kabupaten Gunungkidul

**AGROWISATA PANTAI BARON**

**Peluang yang cukup menjanjikan**







# AGRIBISNIS COLD STORAGE

**PELUANG INVESTASI PROYEK STRATEGIS  
YANG SIAP DITAWARKAN DI SEKTOR LOGISTIK**



## PROFIL KAWASAN



Titik Koordinat Lat :  $-8.055915^{\circ}$ , Lon:  $110.754285^{\circ}$



Jarak dari simpang JJLS	4,7 km 6 menit
Jarak dari Pasar Bedoyo	4,9 km 6 menit
Jarak dari Pasar Pacimantoro	10 km 15 menit
Jarak dari Pelabuhan Sadeng	20,3 km 27 menit
Jarak dari Pasar Tepus	26,4 km 38 menit

### KAWASAN SEMUGIH - RONGKOP

Kapanewon Rongkop, khususnya di wilayah Desa Semugih, menunjukkan perkembangan ekonomi yang bertumpu pada sektor pertanian, dengan komoditas utama seperti singkong. Diolah menjadi berbagai produk bernilai tambah oleh Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM). Meskipun demikian, tantangan di sektor logistik dan rantai pasok masih menjadi pekerjaan rumah yang perlu dibenahi untuk mengoptimalkan potensi ekonomi daerah ini.

Pemerintah terus berupaya meningkatkan infrastruktur di wilayah Gunung Kidul, termasuk di Kapanewon Rongkop. Pembangunan Jalan Jalur Lintas Selatan (JJLS) dan perbaikan jalan-jalan lokal diharapkan dapat membuka aksesibilitas dan memperlancar arus distribusi barang. Infrastruktur jalan yang lebih baik berpotensi menekan biaya transportasi dan memperluas jangkauan pemasaran produk-produk UMKM dari Semugih.

Secara keseluruhan, Desa Semugih di Kapanewon Rongkop memiliki potensi ekonomi yang menjanjikan, terutama dari sektor pertanian dan industri olahannya. Peningkatan infrastruktur jalan memberikan harapan akan terbukanya akses pasar yang lebih luas.

### KAWASAN PENGEMBANGAN

- Total Luas Kawasan **1,8 Ha dan dapat dikembangkan hingga 12,01 Ha.**
- 100%** Telah dibebaskan dan dalam penguasaan calon investor

### HARGA LAHAN

Estimasi Harga Lahan = Rp 1.000.000/m<sup>2</sup>  
Skema Akuisisi **1,8 Ha = Rp 19,94 milyar**

### STATUS TANAH

- Kesiapan legalitas kawasan sudah *clean and clear*
- Kesiapan teknis pembangunan disesuaikan dengan kebutuhan investor.

## PROFIL PROYEK

### AGRIBISNIS COLD STORAGE

Keunggulan Lokasi	Dekat dengan sentra daerah penghasil perikanan, sayuran, dan buah-buahan; Aksesibilitas dekat dengan JJLS; Berbatasan dengan Prov. Jawa Tengah, sehingga berpotensi menjadi pusat logistik lintas provinsi
Alasan Pemilihan Lokasi	Ketersediaan lahan sudah free and clear; ketersediaan lahan yang memungkinkan dikembangkan hingga 12,01 Ha.
Aksesibilitas	Lebar jalan depan +8 meter; berjarak 4,7 km dari JJLS
Kondisi Tapak	Relatif Berbukit
Konsep yang ditawarkan	Sentra logistik keberlanjutan dengan keselarasan lingkungan melalui integrasi area hijau
Fasilitas dibangun	Pabrik Es Balok, Cold Storage, dan Food Processing, dengan fasilitas retail, pasar lelang, masjid, mess, IPAL dan TPS
Target Konsumen	Petani, Nelayan, dan pedagang produk pertanian dan perikanan, serta masyarakat sekitar
Biaya Proyek	Tahap 1 sebesar 61,9 milyar rupiah
Kelayakan	Parameter investasi NPV, IRR dan PBP layak

### DESKRIPSI PROYEK

Proyek Cold Storage menyajikan sebuah desain komprehensif untuk pengembangan fasilitas cold storage dan pendukung sektor perikanan yang terintegrasi. Dengan area yang cukup luas, tata letak menunjukkan perhatian pada fungsionalitas, alur kerja, dan optimalisasi penggunaan lahan. Secara keseluruhan, merefleksikan perencanaan yang matang untuk sebuah sentra logistik yang modern dan efisien, serta keberlanjutan lingkungan melalui integrasi area hijau.

### DESKRIPSI PROYEK

- Pabrik Es Balok
- Cold Storage (Fis/Meat/Fruit/Vegetable)
- Food (Fish) Processing

### KEBUTUHAN LAHAN

Pada Tahap 1 Luas Lahan yang diperlukan  $\pm 1,8$  Ha untuk pembangunan Pabrik Es Balok, Cold Storage dan Food Processing serta fasilitas pendukung lainnya. Dengan memproyeksikan serapan pasar, lahan dapat dikembangkan hingga 12,01 Ha.

### Kawasan jalan Wonosari-Pracimantara, Padukuhan Gandu, Kalurahan Semugih, Kapanewon Rongkop



## ASPEK TEKNIS

### DUKUNGAN INFRASTRUKTUR



#### Listrik

Gardu Induk Semanu memiliki total pasokan Listrik sebesar 90 Megawatt. Beban puncak mencapai sekitar 54 MW, masih surplus 36 MW.



#### Telekomunikasi

Pada tahun 2024, terdapat 261 menara telekomunikasi tersebar di 18 kapanewon. Program Smart City dari Pemda juga terus dikembangkan.



#### Air Bersih

Kapasitas produksi terpasang Perumda Air Minum Tirta Handayani sebesar 512 liter per detik. Proyek SPAM Baron kini tengah digarap untuk bisa memanfaatkan debit sebesar 800 liter per detik.



#### TPST

Rencana TPST baru di kalurahan Banjarejo, untuk mengurangi beban TPA Wukirsari. Terdapat 21 unit TPS 3R terbesar di berbagai kapanewon. Terdapat lebih dari 230 unit Bank Sampah di seluruh Gunungkidul

### STATUS / KEPEMILIKAN LAHAN

LEGALITAS	LUAS (m <sup>2</sup> )	BIDANG
SHM	38.666	22
L/C	81.393	3
<b>JUMLAH</b>	<b>120.059</b>	<b>25</b>
LSD	28.124	
<b>POTENSI</b>	<b>91.935</b>	

PARAMETER	LOKASI
LUAS (Ha)	12.01
DOKUMEN	SHM; L/C
POLA RUANG	TANAMAN PANGAN & HORTIKULTURA
AKSES	ASPAL
UTILITAS	ADA
HARGA TANAH	1JT
POTENSI INVESTASI	- COLD STORAGE - PABRIK ES - PENGOLAHAN IKAN
KBLI	52102.35302.10213

NO	TANAH	LUAS (m <sup>2</sup> )	HARGA/m <sup>2</sup> (Rp)	BIAYA TOTAL (Rp)
1	Tanah Lokasi #1			
2	Lahan Untuk Pabrik Es Balok	1.254	1.000.000	1.254.190.500
3	Lahan Untuk Food Processing	4.560	1.000.000	4.560.000.000
4	Lahan Untuk Cold Storage	12.150	1.000.000	12.150.000.000
5	Land Bank	102.095		
	<b>Jumlah</b>	<b>120.059</b>		<b>17.964.190.500</b>

PARAMETER	GUDANG IKAN	PABRIK ES	PENGOLAHAN IKAN
KBLI	52102	35302	10213
DESKRIPSI	Pergudangan dan Penyimpanan; Aktivitas Cold Storage	Produksi Es	Industri Pembekuan Ikan
RISIKO	Rendah	Rendah & Menengah Tinggi	Menengah Rendah & Menengah Tinggi
IZIN BERUSAHA	---	Sertifikat Standar untuk Usaha Besar	Sertifikat Standar

**ANALISIS NILAI INVESTASI PEMBELANJAAN MODAL (CAPEX)**

Keterangan	Es Balok (Rp)	Cold Storage (Rp)	Food Processing (Rp)
Pembelian Tanah	1.398.600.000	13.486.500.000	5.061.600.000
<i>Machinery &amp; equipment</i>	2.023.258.050	15.769.909.860	5.481.413.050
<i>Building /Infrastructure</i>	1.039.349.610	12.060.594.000	2.634.757.050
<i>Furniture and Fixture</i>	26.694.390	166.929.570	173.384.220
<i>Office Equipment</i>	22.816.050	22.725.030	1.419.254.880
<i>Soft Cost</i>	510.824.220	473.058.690	140.099.760
<b>Capital Expenditure</b>	<b>5.021.542.320</b>	<b>41.979.171.150</b>	<b>14.910.509.010</b>
<i>Working Capital</i>	112.464.000	6.222.053	360.881.000
<b>Project Cost</b>	<b>5.134.006.320</b>	<b>41.985.939.203</b>	<b>15.271.390.010</b>

Nilai total pembelanjaan modal (CAPEX) yang dibutuhkan dalam Proyek Agribisnis Cold Storage adalah sebesar 61.9 milyar dan modal kerja awal sebesar 0.5 milyar,

**BIAYA OPERASIONAL (OPEX)**

<b>Direct Cost</b>	<b>Es Balok</b>	<b>Cold Storage</b>	<b>Food Processing</b>
<i>Cost of Goods Sales (COGS)</i>	68.05%	23.94%	93.18%
<i>Direct Labour</i>	9.92%	3.69%	2.57%
<b>Opex (Operational Expenses)</b>			
<i>Sales and Marketing Expenses</i>	10.89%	2.17%	6.42%
<i>General and Administrative Expenses</i>	8.95%	1.56%	11.88%
<i>Other Income / Expenses</i>	5.68%	---	4.73%

Nilai biaya operasional (opex) kegiatan Agribisnis Cold Storage dihitung berdasarkan Direct Cost dan Indirect Cost dimana total biaya operasional tahun ke-2 adalah 1,63 milyar rupiah;

Setelah operasional dibutuhkan tenaga kerja ±80 orang dan menggunakan tenaga kerja sekitar

<b>Asumsi Revenue Cold Storage</b>		
Kapasitas Simpan Karung/Bag	80.000	Per Tahun
Kapasitas Simpan Peti/Crates	60.000	Per Tahun
Hari Operasional per tahun (7 bulan)	210	hari
Utilisasi Kapasitas Th-1	80%	
Maks Utilisasi Kapasitas	100%	
Biaya/Fee Bongkar Muat per Karung/Bag	2.000	Rp
Biaya/Fee Bongkar Muat per Peti/Crates	1.000	Rp
Kenaikan Biaya/Fee	4.42%	
Sewa Karung/Bag per Musim (7 bulan)	87.000	Rp
Sewa Peti/Crates per Musim (7 bulan)	36.000	Rp
Kenaikan Sewa	10,65%	
UMK GK 2025	2.466.515	Rp
Kebutuhan Amonia per Tahun	38.760.000	Rp
Kenaikan Harga Bahan Pendukung	6,22%	

**ANALISIS NILAI INVESTASI**

<b>Asumsi Revenue Es Balok</b>		
Harga per kg	333	Rp 20.000/60kg
Harga Es Balok per Ton	333.333	Rp
Kapasitas Maksimal	90.00%	
Kapasitas Awal	50.00%	
Kenaikan Harga Jual per Tahun	9.61%	
Loss	1.00%	
Inflasi	2.38%	
Kenaikan UMK	7.28%	

<b>Asumsi Revenue Food Processing ( Fillet )</b>		
Rata-rata Harga Jual Produk	146.450	per kg
Kenaikan Harga Jual Produk	5,41%	
UMK Gunungkidul 2025	2.466.515	Th 2025

<b>Asumsi Produksi Es Balok</b>		
<b>Biaya Langsung</b>		
<i>Raw Material Cost</i>	18,09%	dari penjualan
<i>Direct Labor Cost</i>	6,17%	dari penjualan
<i>Machinery Maintenance</i>	3,75%	dari penjualan
<i>Direct Electricity Cost</i>	49,96%	dari penjualan

<b>Asumsi Produksi Cold Storage</b>		
<b>Biaya Langsung</b>		
<i>Loading/Unloading Wages Bag</i>	1,52%	dari penjualan
<i>Direct Labor</i>	1,86%	dari penjualan
<i>Machinery Maintenance</i>	0,63%	dari penjualan
<i>Direct Electricity Cost Including Generator Expense</i>	22,99%	dari penjualan
<i>Amonia Gas Cost</i>	0,32%	dari penjualan

**ANALISIS NILAI INVESTASI**

<b>Asumsi Produksi Food Processing</b>		
<b>Biaya Langsung</b>		
<i>Cost of goods sold 1</i>	93,18%	dari penjualan
<i>Operation costs 1 (direct labor)</i>	0,63%	dari penjualan
<i>Operating Costs 2 (machinery maintenance)</i>	0,14%	dari penjualan
<i>Operating Costs 3 (direct electricity)</i>	1,28%	dari penjualan
<i>Operating Costs 4 (direct water)</i>	0,18%	dari penjualan
<i>Vehicles fuel etc.</i>	0,35%	dari penjualan
<b>Asumsi Produksi Es Balok</b>		
<i>General Administration Expenses</i>	8,95%	dari gross rev
<i>Promotions Expenses</i>	10,89%	dari gross rev
<i>Office Expenses</i>	4,13%	dari gross rev
<i>Depreciation Expenses</i>	0,22%	dari gross rev
<i>Amortization Expenses</i>	1,33%	dari gross rev
<b>Asumsi Operasional Cold Storage</b>		
<i>Administration Expenses</i>	1,97%	dari gross rev
<i>Administration Benefits Expenses</i>	0.20%	dari gross rev
<i>Water Expenses</i>	0.13%	dari gross rev
<i>Travelling Expenses</i>	0.33%	dari gross rev
<i>Comunications Expenses</i>	0.20%	dari gross rev
<i>Office Expenses</i>	0.33%	dari gross rev
<i>Promotional Expenses</i>	0.46%	dari gross rev
<i>Professional Fees</i>	0.11%	dari gross rev
<i>Depreciation Expenses</i>	19.34%	dari gross rev
<i>Amortization of pre-operating costs</i>	0.42%	dari gross rev
<b>Asumsi Operasional Food Processing</b>		
<i>Administration Expenses</i>	6,23%	dari gross rev
<i>Administration Benefit Expenses</i>	0,19%	dari gross rev
<i>Electricity &amp; Water Expenses</i>	0,83%	dari gross rev
<i>Travelling Expenses</i>	0,62%	dari gross rev
<i>Office Expenses</i>	3,33%	dari gross rev
<i>Professional Fees</i>	0,31%	dari gross rev
<i>Uniform Expenses for Processing Staff</i>	0,14%	dari gross rev
<i>Depreciation Expenses</i>	11,16%	dari gross rev
<i>Amortization of pre-operating costs</i>	0,15%	dari gross rev
<i>Industrial Connection Charges</i>	0,04%	dari gross rev
<i>Bad Debt Expenses</i>	5,68%	dari gross rev
<i>Miscellaneous Expenses</i>	0,93%	dari gross rev

**ANALISIS NILAI INVESTASI**

Parameter		Sumber
Modal Sendiri	35,00%	Asumsi
Pinjaman	65,00%	Asumsi
Bunga Kredit Investasi	8,93%	BI Suku Bunga Pinjaman Bank Persero & Jenis Pinjaman
Bunga Kredit Modal Kerja	8,81%	BI Suku Bunga Pinjaman Bank Persero & Jenis Pinjaman
Bunga Kredit Konsumsi	10,36%	BI Suku Bunga Pinjaman Bank Persero & Jenis Pinjaman
Kurs JISDOR BI	16,406,00	BI Kurs Jisdor (20 Mei 2025)
Pph Badan	22%	UU No. 36/2008 Pph; (Harmonisasi Pajak UU No. 7/2021: 22%)
<b>Discount Rate</b>		
<i>Type of Property</i>	Agribisnis	Pabrik Es Balok Cold Storage Food Processing
<i>Years Projected</i>	10	Asumsi Proyeksi
<i>Rf ( Risk Free)</i>	6,87%	Yield Obligasi Pemerintah 10 Tahun (IBPA)
<i>Beta</i>	0,73	Rata-rata Industri Damodaran
<i>Market Risk Premium</i>	6,87%	Damodaran
<i>Spesific Risk</i>	0,00%	
<i>Default Spread</i>	1,89%	Damodaran
<i>Pph Badan</i>	22,00%	UU No. 36/2008 Pph; (Harmonisasi Pajak UU No. 7/2021: 22%)
<i>Cost of Debt</i>	8,93%	BI Kredit Investasi
<i>Equity Portion</i>	36,00%	Pasar
<i>Debt Portion</i>	65,00%	Pasar
<b>WACC</b>	<b>8.03%</b>	

## KAPASITAS PRODUKSI

	<i>Es Balok</i>	<i>Cold Storage</i>	<i>Food Processing</i>
Kapasitas Produksi	200 pcs balok/hari	80.000 karung umbi/sayur; 60.000 peti buah	802.500 kg/tahun

## ANALISIS NILAI INVESTASI

<i>Analisa Kelayakan</i>	<i>Es Balok</i>	<i>Cold Storage</i>	<i>Food Processing</i>	<i>Hasil</i>
<i>Net Present Value (Rp Juta)</i>	3.610	38.265	9.427	Layak
<i>Internal Rate of Return</i>	37,16%	32,20%	26,08%	Layak
<i>Benefit Cost Ratio</i>	4.16	3.91	2.98	Layak
<i>Payback Period</i>	4 Tahun 8 Bulan	4 Tahun 10 Bulan	4 Tahun 4 Bulan	Layak
<i>Discounted Payback Period</i>	4 Tahun 6 Bulan	5 Tahun 1 Bulan	5 Tahun 7 Bulan	Layak
<i>Debt Service Coverage Ratio</i>	16,70	11,21	18,23	Layak
<i>Profitability Index</i>	2.75	2.54	1.99	Layak



**LOGISTIK GUNUNGGKIDUL**

Pabrik Es Balok & Cold Storage adalah tulang punggung dari rantai pasok dingin dan memiliki permintaan yang saling terkait. Faktor Pendorong Permintaan antara lain adalah sektor perikanan dan kelautan. Pelabuhan Perikanan Pantai (PPP) Sadeng, merupakan salah satu pemasok ikan tuna dan cakalang terbesar di DIY. Nelayan dan pedagang ikan membutuhkan es balok dalam jumlah besar sejak dari kapal hingga ke tempat pelelangan ikan (TPI) dan distribusi akhir untuk menjaga kesegaran ikan.

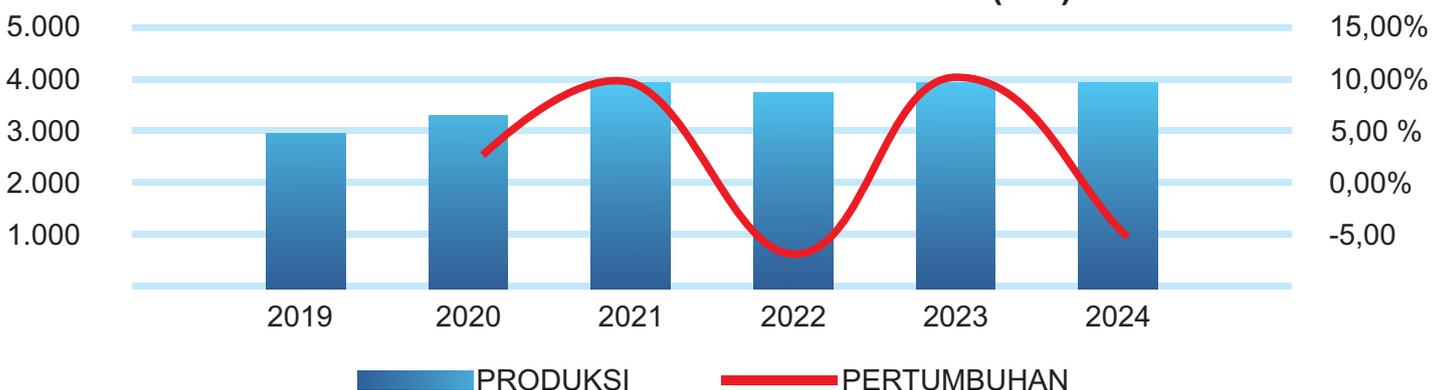
*Food Processing* (Pengolahan Makanan) adalah langkah selanjutnya dalam rantai nilai yang menawarkan margin keuntungan lebih tinggi. Bahan baku yang melimpah seperti ikan tuna, cakalang, tongkol, dan hasil laut lainnya dapat diolah menjadi produk bernilai tambah seperti fillet beku, sosis ikan, nuget, bakso ikan, abon, atau ikan asap.

Di sisi lain, hasil pertanian buah dan sayuran di Gunungkidul sangat membutuhkan fasilitas *cold storage*, dan ini merupakan peluang investasi yang cukup besar. Banyak wilayah di Gunungkidul yang menjadi sentra produksi buah dan sayuran yang potensial. Komoditas buah unggulan antara lain Alpukat, Mangga, Nangka dan Pisang. Sedangkan komoditas sayuran unggulan antara lain Cabai, Bawang Merah, Sayuran Daun dan Kacang-kacangan. Keberadaan *cold storage* akan mengurangi risiko-risiko pada sektor pertanian seperti: jatuhnya harga saat panen raya; tingkat kerusakan pasca panen yang tinggi; rendahnya daya tawar petani; dan keterbatasan menjangkau pasar modern. Kehadiran *cold storage* untuk buah dan sayuran di Gunungkidul adalah mata rantai yang hilang (*the missing link*) dalam rantai pasok pertanian daerah tersebut.

Tanaman Tahunan (Ton)	2023	2024
Pisang	7.630,06	21.569,84
Melinjo	8.803,27	9.970,38
Mangga	10.749,33	7.589,08
Nangka	2.660,12	2.843,14
Petai	2.171,99	1.861,13
Alpukat	421,84	758,55
Buah Naga	307,83	734,13
Lainya	5.899,88	3.319,93
<b>Total</b>	<b>38.644,31</b>	<b>48.646,19</b>

Tanaman Semusim (Ton)	2023	2024
Cabai Rawit	192,71	4.862,68
Cabai Keriting	263,38	1.799,70
Bawang Merah	664,80	504,73
Semangka	32,85	327,43
Melon	104,25	189,83
Petai	51,95	169,95
Terung	66,88	119,70
Lainya		
<b>Total</b>	<b>239,17</b>	<b>342,25</b>

**PRODUKSI PERIKANAN TANGKAP (ton)**









# REST AREA & AKOMODASI **KELOK 23** Daerah Istimewa Yogyakarta

**PELUANG INVESTASI PROYEK  
STRATEGIS YANG SIAP DITAWARKAN DI  
SEKTOR TRANSPORTASI**



# PROFIL KAWASAN

## Titik Koordinat

lat: -8.009303°

Lon: 110.333070°



**Ikon Baru Infrastruktur & Pariwisata di Pesisir Selatan.** Kelok 23 di Gunungkidul merujuk pada ruas jalan baru yang merupakan bagian dari Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) yang ambisius. Ruas jalan ini menghubungkan Kabupaten Bantul dengan Kabupaten Gunungkidul, tepatnya membentang dari daerah Parangtritis di Bantul hingga Girijati di Gunungkidul. Nama "Kelok 23" sendiri disematkan karena karakteristik jalurnya yang memiliki banyak tikungan tajam, yang jumlahnya bahkan dilaporkan lebih dari 23 kelokan



Kelok 23 menawarkan pemandangan yang spektakuler ke arah Samudra Hindia. Dari ketinggian, para pengguna jalan dapat menikmati panorama laut selatan yang membiru, menjadikannya salah satu rute dengan pemandangan terindah di Yogyakarta. Katalisator Ekonomi Baru di Pesisir Selatan. Pembangunan Kelok 23, digadang-gadang menjadi motor penggerak ekonomi yang signifikan bagi kawasan pesisir selatan Yogyakarta. Tak hanya berfungsi sebagai infrastruktur konektivitas, jalur ini membuka keran-keran potensi ekonomi baru yang siap mendongkrak kesejahteraan masyarakat setempat.

Jarak dari Pantai Parangtritis	2,8 km 7menit
Jarak dari Paralayang Watugupit	2,8 km 8menit
Jarak dari Obelix View	3,2 km 9menit
Jarak dari Gumuk Pasir	3,9 km 10menit
Jarak dari Pantai Depok	7,8 km 15menit

## KAWASAN PENGEMBANGAN

Luas Lahan 2,3 Ha. dengan potensi pengembangan tambahan 1,4 Ha

## HARGA LAHAN

Harga Akuisisi= Rp 300 Ribu s.d Rp 1 juta per m2  
 Harga sewa = 4500 s.d 15.000 per m2 per tahun

## STATUS TANAH

- Kesiapan legalitas kawasan siap di akuisisi
- Kesiapan teknis pembangunan disesuaikan dengan kebutuhan investor



## DESKRIPSI PROYEK

Pengembangan Rest Area, SPBU dan Akomodasi (Cottage) menampilkan desain yang terintegrasi antara area bangunan dan ruang terbuka hijau. Garis kontur eksisting yang menunjukkan bahwa desain ini juga mempertimbangkan topografi lahan eksisting. Pengembangan proyek memiliki visi yang komprehensif untuk menciptakan sebuah destinasi wisata resort yang nyaman, fungsional, dan menyatu dengan alam.

## INVESTMENT PLAN

- Rest Area
- SPBU
- Cottage

## PROFIL PROYEK Rest Area dan Akomodasi Kelok 23

Keunggulan Lokasi	Bersebelahan dengan kawasan wisata Pantai Parangtritis
Alasan Pemilihan Lokasi	Merupakan akses jalan baru dengan pemandangan alam
Aksebilitas	Akses melalui JJLS; +/- 2,8k km di sebelah timur laut kawasan pantai
Kondisi Tapak	Datar pada sisi selatan dan relatif berbukit pada sisi utara
Konsep yang ditawarkan	<b>INTEGRATED NATURE SPACE</b>
Fasilitas dibangun	SPBU, Cottage, Mushola, Toilet, Gazebo, Taman
Target Konsumen	Wisatawan dan Pengguna Jalan
Biaya Proyek	49.538.047.099
Kelayakan	Parameter Investasi NPV, IRR dan PBP layak

## DUKUNGAN INFRASTRUKTUR



### Listrik

Gardu Induk Semanu memiliki total pasokan Listrik sebesar 90 Megawatt. Beban puncak mencapai sekitar 54 MW, masih surplus 36 MW.



### Telekomunikasi

Pada tahun 2024, terdapat 261 menara telekomunikasi tersebar di 18 kapanewon. Program Smart City dari Pemda juga terus dikembangkan.



### Air Bersih

Kapasitas produksi terpasang Perumda Air Minum Tirta Handayani sebesar 512 liter per detik. Proyek SPAM Baron kini tengah digarap untuk bisa memanfaatkan debit sebesar 800 liter per detik.



### TPST

Rencana TPST baru di Kalurahan Banjarejo, untuk mengurangi beban TPA Wukirsari. Terdapat 21 unit TPS 3R tersebar di berbagai kapanewon. Terdapat lebih dari 230 unit Bank Sampah di seluruh Gunungkidul.

# ASPEK TEKNIS

No	Tanah	Luas	Harga/m2 (Rp)	Developed	Sewa/Akuisisi(Rp)	Masa Sewa	Biaya Total(Rp)	
1	Land Bank Selatan	4,458	1.000.000	1.50%	66.870,000	10	668.700,000	
2	Land Bank Utara	9,603	300.000	1.50%	43.213,500	10	432.135,000	
3	Develop Kelok 23 Selatan	13,374	759.051	75%	10.151.550,000		10.151.550,000	
4	Develop Kelok 23 Utara	9,603	300.000	50%	2.880.900,000		2.880.900,000	
<b>Jumlah</b>		<b>37,038</b>					<b>14.133.285,000</b>	
PPN 11%								1.554.661,350
Total Biaya Pembuatan Setelah PPN								15.687.946,350
<b>Pembulatan</b>								<b>15.687.946,000</b>

PARAMETER	REST AREA	COTTAGE	SPBU
KBLI	68111	55199	47301
DESKRIPSI	Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa	Penyediaan Akomodasi jangka pendek lainnya	Perdagangan eceran bahan bakar minyak
RISIKO	---	Rendah	Rendah
IZIN BERUSAHA	---	---	Sertifikat Standar

PARAMETER	LOKASI #5
LUAS (Ha)	3,7
DOKUMEN	SHM; L/C
POLA RUANG	PERKEBUNAN RAKYAT
AKSES	ASPAL
UTILITAS	ADA
HARGA TANAH	1 JT
POTENSI INVESTASI	REST AREA / COTTAGE SPBU
KBLI	68111,55199,47301

# ASPEK FINANSIAL

Nilai total pembelanjaan modal (CAPEX) yang dibutuhkan dalam Proyek Rest Area adalah sebesar 36,65 milyar dan modal kerja sebesar 12, 88 milyar, sehingga jumlah biaya proyek adalah sebesar 49, 54 milyar rupiah;

KETERANGAN	Rp
Akuisisi dan Sewa Tanah	15.687.946,000
Persiapan	2.969.356,137
SPBU	1.848.150.000
<i>Retail Building</i>	3.123.096,000
Cottage 6 unit	2.587.410,000
Fasilitas Lainnya	3.673.039,950
<i>Site Development</i>	6.765.334,005
<b>Capital Expenditure</b>	<b>36.654.332,092</b>
<i>Working Capital</i>	12.883.715,007
<b>Project Cost</b>	<b>49.538.047,099</b>

# ANALISIS NILAI INVESTASI

DIRECT COST	
Direct Cost SPBU	92,99%
Direct Cost Cottage	70,00%
OPEX ( OPERATIONAL) EXPENDITUR	
Indirect Cost SPBU	0,46%
Indirect Cost Cottage	18,00%
Other Income / Expenses	1,50%

Nilai biaya operasional (Opex) kegiatan Rest Area dihitung berdasarkan Direct Cost dan Indirect Cost dimana total biaya operasional tahun ke -2 adalah 25,77 milyar rupiah;

Untuk operasional SPBU dibutuhkan tenaga kerja ±20 orang dan untuk operasional Akomodasi dibutuhkan tenaga kerja +50 orang

Parameter Pengembangan		
Bangunan SPBU	300 m2	
Bangunan Utama UMKM 2 Lantai	240 m2	
Bangunan Retail/Sewa 1 Lantai (2 Unit)	320 m2	
Gazebo 8 Unit	8 Unit	
RTH (Ruang Terbuka Hijau)	1.013 m2	
IPAL	240 m2	
TPS	120 m2	
Bangunan Cottage Penginapan 1 lantai (6 unit)	420 m2	

Asumsi Produksi Rest Area		
<b>Biaya Langsung</b>		
HPP BBM	92,65%	dari penjualan BBM
Direct Labor Cost	0,21%	dari penjualan BBM
Listrik SPBU	0,12%	dari penjualan BBM

Asumsi Revenue Rest Area		
Increment Penjualan Peralite	9,64%	
Increment Penjualan Solar	7,96%	
Penjualan per Tahun Peralite (liter)	3.449.374	
Penjualan per Tahun Solar (Liter)	1.329.503	
Harga per Liter Peralite + Increment	10.768	7,68%
Harga per Liter Solar + Increment	7.345	8,01%
Loss	1.00%	
Utilisasi Kapasitas	50% - 80%	
Available Cottage (room)	2.160	
Occupancy Cottage	25% - 45%	
Rental Cottage per Unit + Increment	785.735	7,23%
Inflation	2.51%	
UMK	7,28%	

# ANALISIS NILAI INVESTASI

Asumsi Operasional Rest Area		
<i>Administration Expenses</i>	0,25%	dari penjualan
<i>Utilities Expenses</i>	0,00%	dari penjualan
<i>Comm. Ecxpense (phone, fax, etc)</i>	0,12%	dari penjualan
<i>Office Expenses ( stationary, etc)</i>	0,01%	dari penjualan
<i>Professional Fees (legal, audir, etc)</i>	0,05%	dari penjualan
<i>Depreciation Expense</i>	0,02%	dari penjualan
<i>Amortization Expense</i>	0,02%	dari penjualan
<i>Biaya Umum Cotage</i>	18,00%	dari penjualan

Parameter		Sumber
Modal Sendiri	35.00%	Asumsi
Pinjaman	65.00%	Asumsi
Bunga Kredit Investasi	8,93%	BI Suku Bunga Pinjaman Bank Persero & Jenis Pinjaman
Bunga Kredit Modal Kerja	8,81%	BI Suku Bunga Pinjaman Bank Persero & Jenis Pinjaman
Bunga Kredit Konsumsi	10,36%	BI Suku Bunga Pinjaman Bank Persero & Jenis Pinjaman
Kurs JISDOR BI	16.406,00	BI Kurs JISDOR (20 Mei 2025)
Pph Badan	22%	UU No. 36/2008 Pph; ( Harmonisasi Pajak UU No. 7/2021: 22%)
Discount Rate		
<i>Tyoe of Property</i>	Pariwisata	Rest Area SPBU Cottage
<i>Years Projected</i>	10	Asumsi Proyeksi
<i>Rf ( Risk Free)</i>	6,87%	Yield Obligasi Pemerintah 10 Tahun (IBPA)
<i>Beta</i>	0,87%	Rata-rata Industri Damodaran
<i>Market Risk Premium</i>	6,87%	Damodaran
<i>Spesific Risk</i>	0,00%	
<i>Default Spread</i>	1,89%	Damodaran
<i>Pph Badan</i>	22,00%	UU No. 36/2008 Pph; ( Harmonisasi Pajak UU No. 7/2021: 22%)
<i>Cost of Debt</i>	8,93%	BI Kredit Investasi
<i>Equity Portion</i>	35,00%	Pasar
<i>Debt Portion</i>	65,00%	Pasar
WACC	<b>8,37%</b>	



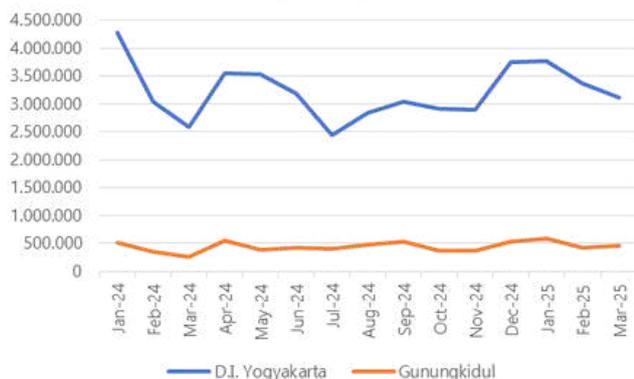
# ANALISIS NILAI INVESTASI

Analisa Kelayakan	Rest Area	Hasil
Net Present Value (Rp juta)	7.916	Layak
Internal Rate of Return	13,71%	Layak
Benefit Cost Ratio	2,07	Layak
Payback Period	6 Tahun 3 Bulan	Layak
Discounted Payback Period	8 Tahun 5 Bulan	Layak
Debt Service Coverage Ratio	8,22	Layak
Profitability Index	1,30	Layak





Jumlah Kunjungan Wisnus Menurut Tujuan (Perjalanan) 2024



## PARIWISATA GUNUNGKIDUL

Pada tahun 2024, dari sebanyak 90 objek wisata, jumlah wisatawan yang datang berkunjung sebanyak 3.286.940 dimana wisatawan nusantara sebanyak 3.282.962 dan wisatawan mancanegara 3.978 orang. Paling banyak wisatawan datang ke objek wisata di kapanewon Tanjungsari sebanyak 1.104.484 orang. Pada tahun 2024 jumlah restoran/rumah makan yang ada di Kabupaten Gunungkidul sebanyak 1.066 dan hotel sebanyak 192.

Nilai Belanja <b>Rp 420.905</b> Wisnus  <b>\$ 57,92</b> Wisman	Transport Lokal <b>Rp 86.619</b> Wisnus  <b>\$ 13,35</b> Wisman
Akomodasi <b>Rp 370.833</b> Wisnus  <b>\$ 39,29</b> Wisman	Makan dan Minum <b>Rp 86.357</b> Wisnus  <b>\$ 10,39</b> Wisman

Gunungkidul	Tahunan ( Orang )	% DIY
2019	2.144.643	10,51%
2020	4.139.024	21,13%
2021	5.305.831	23,24%
2022	4.696.212	18,24%
2023	4.691.785	15,41%
2024	5.191.194	13,65%
TWI 2025	1.469.168	14,35%





# AGROWISATA PANTAI BARON



# AGRIBISNIS COLD STORAGE



# REST AREA & AKOMODASI KELOK 23







## **DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KABUPATEN GUNUNGKIDUL**

Jalan Ksatrian 38 Wonosari, Gunungkidul, 55813  
Daerah Istimewa Yogyakarta - Telepon : (0274) 391942 - Faksiline : (0274) 2910851



# **INVESTASI CERDAS INVESTASI DI GUNUNGKIDUL**