



**DINAS PENANAMAN MODAL DAN
PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
KOTA YOGYAKARTA**

YK

LAPORAN AKHIR KAJIAN PEMETAAN POTENSI KOTA YOGYAKARTA TAHUN 2024

INVESTMENT

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	ii
DAFTAR GAMBAR	iv
DAFTAR TABEL	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Maksud Tujuan.....	2
1.3. Ruang Lingkup	2
BAB 2 KAJIAN TEORI	4
2.1. Tinjauan Kebijakan Investasi	4
2.1.1. PP No. 24 Tahun 2019 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Investasi di Daerah	4
2.1.2. Peraturan Pemerintah No.7 Tahun 2021 tentang Kemudahan, Pelindungan, dan Pemberdayaan Koperasi dan UMKM.....	5
2.1.3. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah	5
2.1.4. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No 9 Tahun 2022 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Berusaha dan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 13 Tahun 2024 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 9 Tahun 2022 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Berusaha	8
2.2. Tinjauan Kebijakan Pembangunan Kota Yogyakarta	10
2.2.1. Peraturan Walikota Yogyakarta No. 22 Tahun 2022 tentang Rencana Pembangunan Daerah Kota Yogyakarta	10
2.2.2. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 4 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 58 Tahun 2016 Tentang Rencana Umum Penanaman Modal Kota Yogyakarta.....	12
2.2.3. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No 1 Tahun 2023 tentang Rencana Pembangunan Industri Kota Yogyakarta 2023 – 2043	13

2.2.4. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 3 Tahun 2015 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Daerah Kota Yogyakarta 2012 - 2025	15
2.3. Pengembangan Pembangunan dan Investasi Kota Yogyakarta	16
BAB 3 HASIL DAN PEMBAHASAN.....	25
3.1. Profil Identifikasi Kondisi Investasi Di Kota Yogyakarta	25
3.2. Profil Pemetaan Lokasi Investasi dan Jenis Usaha di Kota Yogyakarta	32
3.2.1. Lokasi 1 Terminal Giwangan Sisi Selatan	35
3.2.2. Lokasi 2 PIH depan Embung Giwangan.....	38
3.2.3. Lokasi 3 Eks Tanah KPK	41
3.2.4. Lokasi 4 Reksa Arcade	45
3.2.5. Lokasi 5 Gudang Satpol PP.....	49
3.3. Analisis Potensi Investasi	53
BAB 4 KESIMPULAN.....	59
4.1. Kesimpulan.....	59
4.2. Rekomendasi	63
DAFTAR PUSTAKA.....	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Pikir Kajian	2
Gambar 2.1 Visi Misi RPD Kota Yogyakarta	11
Gambar 2.2 Kebijakan Pengembangan Sektoral – Sektor Investasi Strategis Daerah	18
Gambar 2.3 Kebijakan Pengembangan Destinasi Pariwisata Unggulan	20
Gambar 2.4 Pohon Industri Wisata dalam kebijakan Sektor Strategis Kepariwisata	21
Gambar 2.5 Profil Wilayah Kota Yogyakarta	22
Gambar 3.1 Sumbu Filosofi Yogyakarta.....	25
Gambar 3.2 Lokasi Investasi	34
Gambar 3.3 Lokasi 1 di Terminal Giwangan Sisi Selatan	35
Gambar 3.4 Potensi Bidang Usaha Lokasi 1 di Terminal Giwangan Sisi Selatan	37
Gambar 3.5 Lokasi Terminal Giwangan Sisi Selatan	38
Gambar 3.6 Lokasi 2 PIH depan Embung Giwangan.....	38
Gambar 3.7 Potensi Bidang Usaha Lokasi 2 PIH depan Embung Giwangan	40
Gambar 3.8 Lokasi PIH depan Embung Giwangan.....	41
Gambar 3.9 Lokasi 3 Eks Tanah KPK	42
Gambar 3.10 Potensi Bidang Usaha Lokasi Eks Tanah KPK	44
Gambar 3.11 Lokasi Eks Tanah KPK	44
Gambar 3.12 Lokasi 4 Reksa Arcade.....	46
Gambar 3.13 Potensi Bidang Usaha Lokasi 4 Reksa Arcade.....	48
Gambar 3.14 Lokasi Reksa Arcade.....	49
Gambar 3.15 Lokasi 5 Gudang Satpol PP.....	50
Gambar 3.16 Potensi Bidang Usaha Lokasi 5 Gudang Satpol PP	52
Gambar 3.17 Lokasi Gudang Satpol PP.....	53

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Identifikasi Kondisi Investasi Di Kota Yogyakarta (2019-2023).....	27
Tabel 3.2 Identifikasi Kondisi Investasi PMA dan PMDN di Kota Yogyakarta Menurut Kabupaten/Kota (2018-2023)	28
Tabel 3.3 Peringkat 20 Terbesar Realisasi Investasi PMA Berdasarkan KBLI	29
Tahun 2023 Kota Yogyakarta	29
Tabel 3.4 Peringkat 15 Terbesar Realisasi Investasi PMDN Berdasarkan KBLI.....	30
Tahun 2023 Kota Yogyakarta	30
Tabel 3.5 Potensi Lokasi Investasi dan Jarak ke 0 km.....	34
Tabel 3.6 Potensi Investasi dan Jenis Usaha Lokasi 1 di Terminal Giwangan Sisi Selatan	36
Tabel 3.7 Potensi Investasi dan Jenis Usaha Lokasi 2 PIH depan Embung Giwangan	39
Tabel 3.8 Potensi Investasi dan Jenis Usaha Lokasi 3 Eks Tanah KPK	43
Tabel 3.9 Potensi Investasi dan Jenis Usaha Lokasi 4 Reksa Arcade	47
Tabel 3.10 Potensi Investasi dan Jenis Usaha Lokasi 5 Gudang Satpol PP 51	
Tabel 3.11 Hasil Analisis Peringkat Potensi Investasi.....	54
Tabel 3.12 Hasil Analisis Profil Potensi Investasi.....	55
Tabel 3.13 Info Lahan/Bangunan Potensial untuk Investasi	57

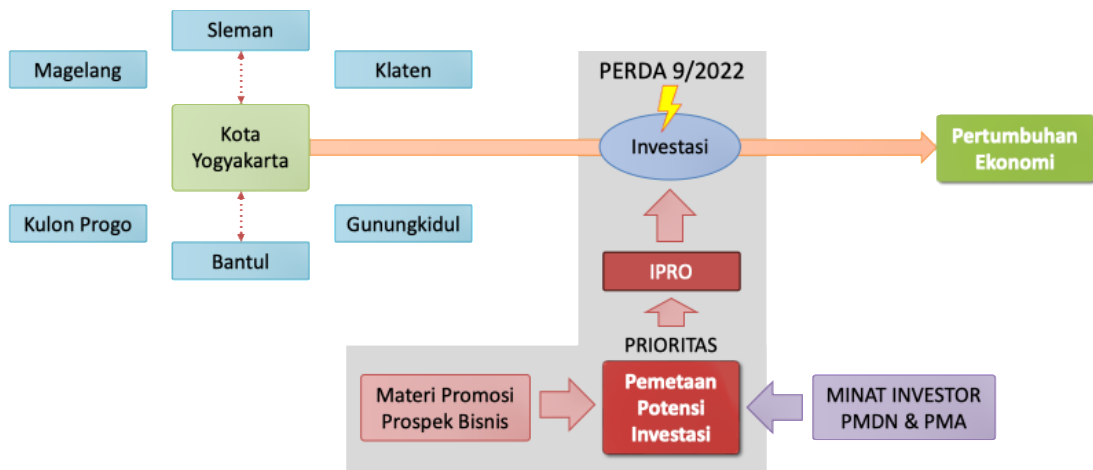
BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Penanaman modal merupakan salah satu instrument yang penting dalam meningkatkan perekonomian suatu wilayah. penanaman modal dalam negeri (PMDN) maupun penanaman modal asing (PMA) diharapkan mampu memacu pertumbuhan ekonomi yang positif hingga daerah. Kota Yogyakarta merupakan salah satu kota favorit tujuan pariwisata domestik. Posisi strategis Kota Yogyakarta menjadikan kota ini memiliki peran penting sebagai pendukung pariwisata di daerah sekelilingnya (Sleman, Bantul, Kulonprogo, Gunungkidul, Magelang, Klaten). Hal ini terlihat dari wisatawan yang berwisata di DIY dan sekitarnya menginap dan menghabiskan uangnya untuk berbelanja di Kota Yogyakarta.

Dengan segala potensi, fasilitas dan sumber daya daerah yang dimilikinya, maka pertumbuhan dan perkembangan aktifitas penanaman modal di Kota Yogyakarta terbuka lebar. Pada tahun 2022 Kota Yogyakarta telah menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2022 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Berusaha. Peraturan daerah ini sebagai bentuk jaminan kepastian regulasi investasi bagi investor yang akan berinvestasi di Kota Yogyakarta. Untuk dapat menarik minat investor dalam menanamkan modalnya di Kota Yogyakarta maka diperlukan materi promosi yang dapat memberikan gambaran prospektus bisnisnya. Dalam menentukan potensi prioritas investasi maka diperlukan pemetaan potensi investasi yang ada di Kota Yogyakarta sebagai dasar dalam penyusunan materi promosi investasi (*Investment Project Ready to Offer*).



Gambar 1.1 Kerangka Pikir Kajian

1.2. Maksud Tujuan

Maksud dari pelaksanaan pekerjaan ini adalah untuk memetakan potensi investasi dari berbagai sektor yang ada di Kota Yogyakarta. Sedangkan tujuan dari kegiatan kajian ini adalah:

- a. Melakukan identifikasi dan klasifikasi bidang usaha yang berpotensi menarik investor sesuai dengan kondisi dan potensi investasi di wilayah Kota Yogyakarta.
- b. Mendapatkan profil potensi investasi di Kota Yogyakarta
- c. Mendapatkan rekomendasi potensi prioritas yang dapat ditindak lanjuti menjadi *"Investment Project Ready to Offer (IPRO)"*

1.3. Ruang Lingkup

Dengan segala potensi, fasilitas dan sumber daya daerah yang dimilikinya, maka pertumbuhan dan perkembangan aktifitas penanaman modal di Kota Yogyakarta terbuka lebar. Pada tahun 2022 Kota Yogyakarta telah menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2022 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Berusaha. Peraturan daerah ini sebagai bentuk jaminan kepastian regulasi investasi bagi investor yang akan berinvestasi di Kota Yogyakarta. Untuk dapat menarik minat investor dalam menanamkan modalnya di Kota Yogyakarta maka diperlukan materi promosi yang dapat

memberikan gambaran prospektusbisnisnya. Dalam menentukan potensi prioritas investasi maka diperlukan pemetaan potensi investasi yang ada di Kota Yogyakarta sebagai dasar dalam penyusunan materi promosi investasi (*Investment Project Ready to Offer*).

Adapun ruang lingkup kajian meliputi:

- a. Melakukan identifikasi kondisi investasi di Kota Yogyakarta;
- b. Melakukan pemetaan calon lokasi berpotensi untuk dikembangkan dan jenis usaha yang sesuai;
- c. Melakukan kajian makro terhadap hasil pemetaan sebagaimana dimaksud;
- d. Menyusun profil potensi investasi di Kota Yogyakarta.

BAB 2

KAJIAN TEORI

2.1. Tinjauan Kebijakan Investasi

2.1.1. PP No. 24 Tahun 2019 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Investasi di Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2019 mengatur tentang pemberian insentif dan kemudahan investasi di daerah, yang secara signifikan mempengaruhi potensi investasi di tingkat lokal. Pasal 5 mengatur tentang jenis insentif yang dapat diberikan kepada investor, seperti pembebasan atau pengurangan pajak, hibah, atau bantuan lainnya. Hal ini bertujuan untuk menarik investor dengan memberikan kepastian dan kelonggaran dalam aspek fiskal.

Peraturan ini mengatur tentang kemudahan dalam perizinan dan persyaratan administratif (Pasal 6). Dengan menyederhanakan proses perizinan dan mengurangi birokrasi, pemerintah daerah dapat mempercepat proses investasi yang pada akhirnya meningkatkan daya tarik investasi di daerah. Ini juga memungkinkan investor untuk lebih fokus pada pengembangan usaha mereka daripada terjebak dalam birokrasi yang rumit. Selain itu, pada Pasal 8 yang mengatur tentang perlindungan hak investor. Dengan memberikan jaminan terhadap keamanan investasi, baik secara fisik maupun hukum, pemerintah daerah menciptakan iklim yang stabil dan menjamin keberlangsungan investasi jangka panjang. Perlindungan ini penting untuk menjaga kepercayaan investor dan mendorong investasi baru di daerah.

PP No. 24 Tahun 2019 merupakan instrumen penting dalam meningkatkan potensi investasi di daerah dengan menyediakan insentif fiskal, kemudahan perizinan, dan perlindungan hak investor. Melalui regulasi ini pemerintah daerah dapat menciptakan lingkungan yang kondusif bagi pertumbuhan ekonomi lokal serta menarik lebih banyak investasi untuk mendukung pembangunan dan penciptaan lapangan kerja di daerah.

2.1.2. Peraturan Pemerintah No.7 Tahun 2021 tentang Kemudahan, Pelindungan, dan Pemberdayaan Koperasi dan UMKM

PP No. 7 Tahun 2021 tentang Kemudahan, Pelindungan, dan Pemberdayaan Koperasi dan UMKM menjadi landasan penting dalam menggalakkan potensi investasi di daerah. PP ini memberikan berbagai insentif dan fasilitas untuk memperkuat sektor koperasi dan UMKM, yang pada gilirannya dapat menarik investor untuk mengembangkan bisnis mereka di tingkat lokal. Dengan memberikan insentif yang tepat dan menciptakan lingkungan bisnis yang kondusif, pemerintah memperkuat posisi ekonomi lokal dan menciptakan peluang baru bagi investor untuk berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif.

Salah satu poin utama dalam PP ini adalah memberikan kemudahan akses terhadap pendanaan melalui berbagai program kredit dan bantuan modal bagi koperasi dan UMKM. Dengan memperkuat infrastruktur keuangan mereka, sektor ini menjadi lebih menarik bagi investor yang mencari potensi pertumbuhan di tingkat regional atau lokal. Dukungan pemerintah dalam hal pelindungan hukum dan pengembangan keahlian manajerial juga menjadi faktor penarik bagi investor yang ingin melihat stabilitas dan kemampuan bisnis yang terkelola dengan baik.

Selain itu, PP ini juga berfokus pada pemberdayaan melalui peningkatan kapasitas dan akses terhadap pasar, yang penting untuk mengembangkan kemitraan yang saling menguntungkan antara koperasi, UMKM, dan investor. Dengan menciptakan lingkungan yang kondusif dan terstruktur, PP ini dapat memperkuat daya tarik investasi di tingkat daerah dengan membangun ekosistem bisnis yang inklusif dan berkelanjutan.

2.1.3. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah

Pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD) adalah keseluruhan kegiatan yang meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, Penggunaan, Pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian,

pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian Barang Milik Daerah.

Berdasarkan pasal 31 Perda 12/2021, pemanfaatan BMD dilaksanakan berdasarkan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan daerah dan kepentingan umum. Selain itu, pemanfaatan BMD dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah dan dapat dilakukan tanpa memerlukan persetujuan DPRD. Terkait dengan biaya pemeliharaan dan pengamanan BMD serta biaya pelaksanaan yang menjadi objek pemanfaatan dibebankan pada mitra pemanfaatan. Selanjutnya, biaya persiapan Pemanfaatan BMD sampai dengan penunjukan mitra Pemanfaatan dibebankan pada APBD.

Bentuk Pemanfaatan BMD dapat berupa:

a. Sewa;

Penyewaan BMD dilakukan dengan tujuan: (a.) mengoptimalkan pendayagunaan BMD yang belum/tidak dilakukan Penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan Pemerintahan Daerah; (b.) memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi Pengguna Barang; dan/atau (c.) mencegah Penggunaan BMD oleh Pihak Lain secara tidak sah (Pasal 40). Pelaksanaan sewa BMD biasanya dilakukan pada aset belum atau tidak dimanfaatkan.

b. Pinjam Pakai;

Pinjam pakai dilaksanakan dengan pertimbangan: mengoptimalkan BMD yang belum atau tidak dilakukan Penggunaan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pengguna Barang; dan menunjang pelaksanaan penyelenggaraan pemerintahan daerah. Selanjutnya, Peminjam pakai dilarang untuk melakukan Pemanfaatan atas objek pinjam pakai.

Pinjam pakai BMD dilaksanakan antara Pemerintah Pusat dan pemerintah daerah atau antar pemerintah daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan. Objek pinjam pakai meliputi BMD

berupa tanah dan/atau bangunan dan selain tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengelola Barang/Pengguna Barang.

c. KSP;

KSP atas BMD dilaksanakan apabila tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap BMD yang dikerjasamakan. (Pasal 61 ayat 1). KSP ini biasanya adalah aset yang sudah dimanfaatkan namun belum/kurang optimal.

d. BGS atau BSG; dan

Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna dilaksanakan dengan pertimbangan: (a.) Pengguna Barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi; dan (b.) tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut. BGS dan BSH biasanya dilakukan untuk pengembangan bangunan permanen.

e. KSPI: Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur

KSPI diselenggarakan dengan pertimbangan: (a.) memerlukan infrastruktur bagi penyelenggaraan pemerintahan daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi; (b.) tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk penyediaan infrastruktur; dan (c.) termasuk dalam daftar prioritas program penyediaan infrastruktur yang ditetapkan oleh pemerintahan Daerah. KSPI dilaksanakan terhadap: a. BMD berupa tanah dan/atau bangunan pada Pengelola Barang/Pengguna Barang; b. BMD berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; atau c. BMD selain tanah dan/atau bangunan (Pasal 106).

2.1.4. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No 9 Tahun 2022 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Berusaha dan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 13 Tahun 2024 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 9 Tahun 2022 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Berusaha

Pemberian Kemudahan Berusaha adalah penyediaan fasilitas nonfiskal dari Pemerintah Daerah kepada Masyarakat dan/atau Investor untuk mempermudah setiap kegiatan investasi dan untuk meningkatkan investasi di Daerah. Jenis usaha atau kegiatan Penanaman Modal yang dapat memperoleh Pemberian Insentif dan/atau Pemberian Kemudahan Berusaha meliputi usaha atau kegiatan Penanaman Modal yang menjadi fokus pengembangan dan prioritas kebijakan Daerah.

Bentuk Pemberian Kemudahan Berusaha antara lain:

- a. penyediaan data dan informasi peluang Penanaman Modal;
- b. fasilitasi penyediaan lahan atau lokasi;

Adapun yang dimaksud dengan “fokus pengembangan dan prioritas kebijakan Daerah” adalah sektor-sektor yang menjadi unggulan sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD).

Tujuan dari Pemberian Insentif dan Kemudahan Berusaha, antara lain:

- a. menciptakan daya tarik dan daya saing;
- b. meningkatkan pertumbuhan dan pemerataan ekonomi Daerah;
- c. meningkatkan pembangunan ekonomi berkelanjutan;
- d. menciptakan lapangan kerja;
- e. meningkatkan kesejahteraan Masyarakat;
- f. mendorong meningkatnya Penanaman Modal;
- g. meningkatkan kemitraan usaha;
- h. meningkatkan nilai realisasi investasi; dan
- i. meningkatkan kemampuan daya saing Daerah.

Kriteria dari Pemberian Insentif dan Kemudahan Berusaha adalah dimana jenis usaha atau kegiatan fokus pengembangan dan prioritas kebijakan Daerah sesuai RPJMD; dan mempertimbangkan berdasarkan potensi Daerah dan nilai tambah Daerah. Beberapa Insentif (fiskal) yang dapat diberikan antara lain:

- a. pengurangan, keringanan, atau pembebasan pajak dan atau retribusi daerah;
- b. fasilitasi pemberian bantuan modal dan/atau peralatan kerja;
- c. bantuan pembinaan;
- d. bantuan fasilitasi pelatihan vokasi dan fasilitasi untuk mendukung kegiatan Usaha;
- e. subsidi bunga pinjaman rendah pada kredit program;
- f. bantuan riset untuk pengembangan usaha di Daerah; dan/atau
- g. bantuan fasilitasi promosi.

Sedangkan dari aspek nonfiskal, kemudahan berusaha yang dapat diberikan antara lain:

- a. penyediaan data dan informasi peluang investasi;
- b. penyediaan sarana dan prasarana;
- c. fasilitasi penyediaan lahan atau lokasi;
- d. penyederhanaan dan percepatan pemberian perizinan melalui pelayanan terpadu satu pintu;
- e. pendampingan untuk mendapatkan perizinan dan pembuatan laporan kegiatan penanaman modal;
- f. kemudahan akses pemasaran hasil produksi;
- g. kemudahan Penanaman Modal di kawasan strategis yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berpotensi pada pembangunan daerah;
- h. kenyamanan dan keamanan berinvestasi;
- i. kemudahan proses sertifikasi dan standardisasi;
- j. kemudahan akses tenaga kerja siap pakai dan terampil;
- k. kemudahan akses pasokan bahan baku dan permodalan;

- l. fasilitasi ekspor, impor, dan kemitraan sesuai dengan kewenangan Daerah;
- m. fasilitasi kemitraan antara pelaku usaha dan/atau dengan perguruan tinggi atau stakeholder pemangku kepentingan terkait.

2.2. Tinjauan Kebijakan Pembangunan Kota Yogyakarta

2.2.1. Peraturan Walikota Yogyakarta No. 22 Tahun 2022 tentang Rencana Pembangunan Daerah Kota Yogyakarta

Kota Yogyakarta memiliki potensi investasi pariwisata yang besar untuk mendukung pembangunan daerah, sebagaimana tercermin dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2005-2025. Kondisi RPJMD yang sedang dalam proses penyusunan, sehingga dalam penyusunannya mengacu kepada Rencana Pembangunan Daerah (RPD). Untuk melaksanakan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 70 Tahun 2021 tentang Penyusunan Dokumen Perencanaan Pembangunan Daerah Bagi Daerah dengan Masa Jabatan Kepala Daerah Berakhir pada Tahun 2022, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Rencana Pembangunan Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2023-2026.

Visi pembangunan daerah yang menyatakan "Kota Yogyakarta sebagai Kota Pendidikan Berkualitas, Pariwisata Berbasis Budaya dan Pusat Pelayanan Jasa, yang Berwawasan Lingkungan" menegaskan pentingnya sektor pariwisata dalam strategi pengembangan kota. Misi kedua dalam visi ini, yaitu "Mempertahankan Predikat Kota Yogyakarta sebagai Kota Pariwisata, Kota Budaya dan Kota Perjuangan," yang mana menekankan komitmen Kota Yogyakarta untuk memperkuat dan mengembangkan sektor pariwisata berbasis budaya.



Gambar 2.1 Visi Misi RPD Kota Yogyakarta

Dengan dukungan dari pemerintah dan potensi ekonomi yang kuat, Yogyakarta menawarkan peluang investasi yang menjanjikan di sektor pariwisata, mendukung tujuan jangka panjang daerah untuk menjadi pusat pariwisata dan budaya yang berkelanjutan dan berdaya saing tinggi. Meningkatkan Daya Tarik Destinasi Pariwisata melalui Pengembangan Destinasi Pariwisata Kabupaten/Kota Sesuai dengan Tahapan pengembangan standar layanan dan Mengelola Destinasi Pariwisata Kabupaten/Kota. Hal ini ditujukan untuk meningkatkan PDRB Sektor Pariwisata dengan meningkatkan Kualitas Pariwisata.

Permasalahan pembangunan antara lain:

- a. Pekerjaan Umum & Penataan Ruang, antara lain:
 1. Masih Terbatasnya Ruang Terbuka Hijau Publik;
 2. Masih terdapat kawasan kumuh;
 3. Adanya ketidaksesuaian pemanfaatan ruang.
- b. Aspek Daya Saing Daerah, antara lain:
 1. Pengeluaran Konsumsi RT per Kapita mengalami penurunan;
 2. Belum semua tindak kriminalitas tertangani.
- c. Pertanahan, antara lain:
 1. Masih ada lahan yang belum bersertifikat;
 2. Masih terdapat kasus sengketa tanah yang belum terselesaikan.

- d. Penanaman Modal, antara lain:
 - 1. Masih rendahnya investor berskala nasional;
 - 2. Masih rendahnya nilai investasi berskala nasional (PMDN/PMA);
 - 3. Masih rendahnya daya serap tenaga kerja perusahaan PMDN dan PMA.
- e. Perhubungan, antara lain:
 - 1. Masih rendahnya kepemilikan KIR untuk angkutan umum;
 - 2. Meningkatnya kepadatan lalu lintas.
- f. Pariwisata, antara lain:
 - 1. Menurunnya jumlah kunjungan wisata;
 - 2. Berkurangnya lama kunjungan wisata;
 - 3. PAD sektor wisata menurun.

2.2.2. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 4 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 58 Tahun 2016 Tentang Rencana Umum Penanaman Modal Kota Yogyakarta

Rencana Umum Penanaman Modal Kota Yogyakarta yang selanjutnya disebut RUPM Kota Yogyakarta adalah dokumen perencanaan penanaman modal jangka panjang berlaku sampai dengan tahun 2026, berfungsi untuk mensinergikan dan mengoperasionalkan seluruh upaya sektor terkait dalam meningkatkan penanaman modal melalui penetapan fokus/prioritas sektor penanaman modal dan koordinasi upaya bersama untuk mempromosikannya.

Pasal 2A, Dalam Rangka meningkatkan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha, Pemerintah Daerah menyelenggarakan: perizinan berusaha berbasis risiko; Peta potensi investasi; Data dan informasi tentang investasi; Pengintegrasian sistem perizinan berusaha, perizinan dan non perizinan; penyelenggaraan mal pelayanan publik; dan Promosi potensi investasi.

Berdasarkan pasal 3 huruf D, arah kebijakan penanaman modal yang terdiri dari:

- a. perbaikan iklim penanaman modal;
- b. persebaran penanaman modal;
- c. fokus pengembangan pangan, infrastruktur, energi, pariwisata, jasa, dan angkutan dan komunikasi;
- d. penanaman modal yang berwawasan lingkungan (*green investment*);
- e. pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil, Menengah, dan Koperasi (UMKMK);
- f. pemberian fasilitas, kemudahan dan/atau insentif penanaman modal; dan
- g. promosi penanaman modal.

Peta panduan (*Road Map*) Implementasi Rencana Umum Penanaman Modal Kota Yogyakarta adalah arahan dalam menata prioritas implementasi kebijakan penanaman modal sesuai dengan potensi dan kondisi kemajuan ekonomi daerah. Peta Panduan (*Road Map*) Implementasi RUPM Kota Yogyakarta tercantum dalam pasal 3 huruf E, yang terdiri dari:

- a. fase I: pengembangan penanaman modal yang relatif mudah dan cepat menghasilkan (*Quick wins and low hanging fruits*);
- b. fase II : percepatan pembangunan infrastruktur dan energi;
- c. fase III : pengembangan industri berdaya saing tinggi dan berbasis pengetahuan (*Knowledge-based industry*).

2.2.3. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No 1 Tahun 2023 tentang Rencana Pembangunan Industri Kota Yogyakarta 2023 – 2043

Rencana Pembangunan Industri Kota Yogyakarta Tahun 2023-2043 yang selanjutnya disingkat RPIK 2023-2043 adalah penjabaran dari visi, misi, tujuan, sasaran, strategi, dan program pembangunan Industri kota untuk

jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tahun 2023 sampai dengan tahun 2043.

Program Pembangunan Industri Daerah meliputi: pengembangan Industri unggulan; pengembangan perwilayahan Industri; pembangunan sumber daya Industri; pembangunan sarana prasarana Industri; dan pemberdayaan Industri.

- a. pengembangan Industri unggulan;
 - 1) Industri furnitur dan Industri bahan dari kayu;
 - 2) Industri tekstil, kulit, alas kaki, dan aneka;
 - 3) Industri logam dasar;
 - 4) Industri pangan;
 - 5) Industri farmasi, kosmetik, dan alat kesehatan;
 - 6) Industri elektronika dan telematika;
 - 7) jasa Industri; dan
 - 8) Industri kreatif.
- b. pengembangan perwilayahan Industri;

dilakukan melalui pengembangan kawasan peruntukan industri dan sentra industri kecil dan menengah secara adil dan merata.
- c. pembangunan sumber daya Industri;

dilakukan melalui pengembangan sumber daya manusia, Industri, pemanfaatan sumber daya alam, pengembangan dan pemanfaatan teknologi Industri, pengembangan dan pemanfaatan kreativitas dan inovasi, dan penyediaan sumber pembiayaan.
- d. pembangunan sarana prasarana Industri; dan

meliputi pembangunan sarana dan prasarana transportasi, jaringan air, listrik, dan telekomunikasi, pengelolaan dan pemantauan lingkungan.
- e. pemberdayaan Industri.

dilakukan melalui pembangunan Industri hijau, peningkatan penggunaan produk dalam negeri, kerja sama internasional, dan pengembangan Industri kecil menengah.

2.2.4. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 3 Tahun 2015 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Daerah Kota Yogyakarta 2012 - 2025

Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Daerah Kota Yogyakarta yang selanjutnya disingkat dengan RIPPARDA adalah dokumen perencanaan pembangunan Kepariwisata Daerah terhitung mulai tahun 2015 sampai dengan tahun 2025. Daya tarik wisata sendiri adalah segala sesuatu yang memiliki keunikan, keindahan, dan nilai yang berupa keanekaragaman kekayaan alam, budaya dan hasil buatan manusia yang menjadi sasaran atau tujuan kunjungan wisatawan. Adapun klasifikasi obyek pembangunan daya tarik wisata ada lima (5) yaitu sejarah dan budaya; ekowisata; pendidikan; belanja; dan MICE.

Obyek pembangunan daya tarik wisata sejarah dan budaya meliputi:

- a. Kawasan Kraton;
- b. Kawasan Malioboro;
- c. Kawasan Pakualaman;
- d. Kawasan Kotagede; dan
- e. Kawasan Kotabaru.

Obyek pembangunan daya tarik ekowisata meliputi:

- a. Kawasan Sungai Code;
- b. Kawasan Sungai Winongo; dan
- c. Kawasan Sungai Gajahwong.

Obyek pembangunan daya tarik wisata sejarah dan budaya pendidikan meliputi:

- a. Taman Pintar;
- b. Museum; dan
- c. Plasma Nutfah Pisang.

Obyek pembangunan daya tarik wisata sejarah dan budaya belanja meliputi:

- a. Sentra belanja Malioboro;
- b. Sentra Bakpia Pathuk;
- c. Sentra Gudeg Wijilan;
- d. Sentra Perak Kotagede;

- e. Sentra Batik Taman Sari;
- f. Sentra Batik Prawirotaman;
- g. Pasar Beringharjo;
- h. Pasar Satwa dan Tanaman Hias Yogyakarta (PASTY); dan
- i. XT Square.

Obyek pembangunan daya tarik wisata MICE ditetapkan dengan kriteria :

- a. memiliki prasarana konvensi;
- b. memiliki daya dukung sarana konvensi yang memadai;
- c. memiliki layanan standar konvensi; dan
- d. mudah diakses.

2.3. Pengembangan Pembangunan dan Investasi Kota Yogyakarta

Isu mengenai pembangunan yang berkelanjutan (*sustainable development*) adalah sebagai suatu konsep manajemen yang perlu dilaksanakan sebagai upaya menciptakan keseimbangan antara kebutuhan pariwisata dengan perlindungan sumber daya lingkungan. Pembangunan yang berkelanjutan adalah pembangunan yang dilakukan tanpa merusak atau mengurangi nilai sumber daya yang ada. Hal ini dapat dikatakan sebagai upaya konservasi sumber daya agar tetap dapat dimanfaatkan oleh generasi mendatang dan masa sekarang. Pembangunan yang berkelanjutan itu sendiri bergantung pada berlanjutnya ekologi, sosial budaya, dan ekonomi.

Pada konteks pembangunan pariwisata, ide dari pariwisata yang berkelanjutan berhubungan dengan pembangunan yang berkelanjutan. Seperti telah diketahui bahwa pembangunan pariwisata memiliki peranan penting dalam perkembangan perekonomian baik di tingkat lokal, regional, maupun nasional. Keuntungan ekonomi dari sektor pariwisata ini merupakan salah satu alasan dalam menerapkan dan melaksanakan pembangunan pariwisata yang berkelanjutan. Mekanisme pembangunan secara keseluruhan pada dasarnya berlangsung pada suatu kawasan pada suatu wilayah tertentu selalu akan memiliki pengaruh terhadap wilayah yang melingkupinya baik

yang berupa efek langsung (*direct effect*), efek tak langsung (*indirect effect*), dan efek ikutan (*induced effect*).

Daya tarik wisata setidaknya di bagi menjadi tiga macam, yaitu:

1. Daya Tarik Wisata Alam

Daya Tarik Wisata Alam adalah sumber daya alam yang berpotensi serta memiliki daya tarik bagi pengunjung baik dalam keadaan alami maupun setelah ada usaha budi daya. Potensi wisata alam dapat dibagi menjadi 4 kawasan yaitu:

- a. Flora fauna
- b. Keunikan dan kekhasan ekosistem, misalnya ekosistem pantai dan ekosistem hutan bakau
- c. Gejala alam, misalnya kawah, sumber air panas, air terjun dan danau
- d. Budidaya sumber daya alam, misalnya sawah, perkebunan, peternakan, usaha perikanan

2. Daya Tarik Wisata Sosial Budaya

Daya Tarik Wisata Sosial Budaya dapat dimanfaatkan dan dikembangkan sebagai objek dan daya tarik wisata meliputi museum, peninggalan sejarah, upacara adat, seni pertunjukan dan kerajinan.

3. Daya Tarik Wisata Minat Khusus

Daya Tarik Wisata Minat Khusus merupakan jenis wisata yang baru dikembangkan di Indonesia. Wisata ini lebih diutamakan pada wisatawan yang mempunyai motivasi khusus. Dengan demikian, biasanya para wisatawan harus memiliki keahlian. Contohnya: berburu mendaki gunung, arung jeram, tujuan pengobatan, agrowisata, dll. Perencanaan dan pengelolaan Daya tarik wisata alam, sosial budaya maupun objek wisata minat khusus harus berdasarkan pada kebijakan rencana pembangunan nasional maupun regional. Jika kedua kebijakan rencana tersebut belum tersusun, tim perencanaan pengembangan daya tarik wisata harus mampu mengasumsikan rencana kebijakan yang sesuai dengan area yang bersangkutan.

Kebijakan Pengembangan Sektor – Sektor Investasi Strategis Daerah di Kota Yogyakarta secara strategis mengintegrasikan Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Kota Yogyakarta dan sekitarnya dalam perwilayahan pembangunan Destinasi Pariwisata Nasional (DPN). Kebijakan ini bertujuan untuk memperkuat daya saing pariwisata, mendorong investasi, dan menciptakan lapangan kerja berkelanjutan, sejalan dengan visi Kota Yogyakarta sebagai kota pendidikan berkualitas, pariwisata berbasis budaya, dan pusat pelayanan jasa yang berwawasan lingkungan.



Gambar 2.2 Kebijakan Pengembangan Sektor – Sektor Investasi Strategis Daerah

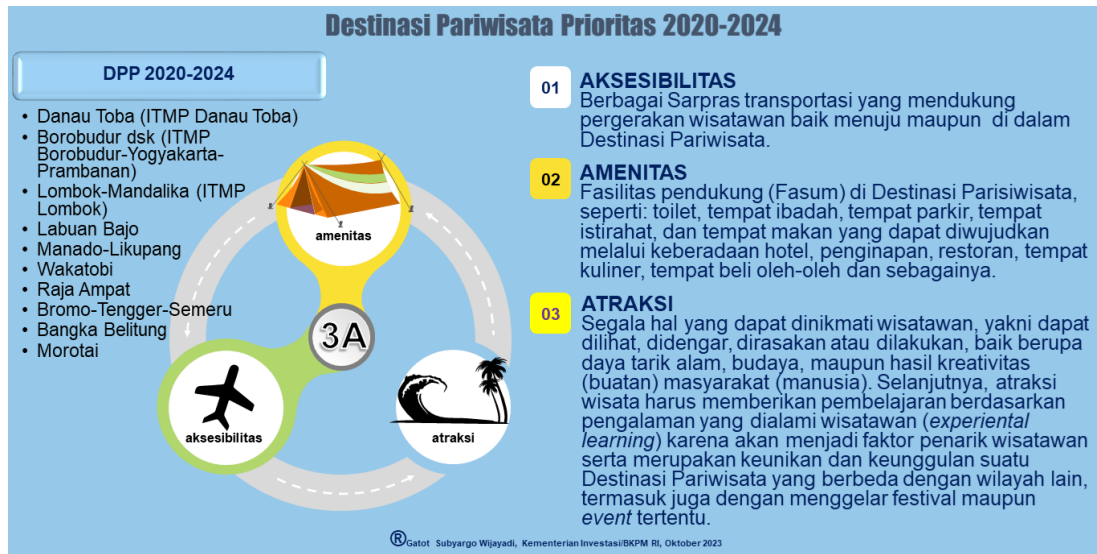
Pengembangan KSPN Kota Yogyakarta Dsk berfokus pada berbagai kawasan dengan potensi pariwisata yang signifikan. Kebijakan ini mencakup peningkatan infrastruktur pariwisata, promosi destinasi, serta pemberdayaan komunitas lokal untuk memastikan distribusi manfaat ekonomi yang lebih merata. Peningkatan infrastruktur pendukung, seperti akses transportasi yang efisien, fasilitas akomodasi berkualitas, dan layanan pariwisata unggulan, menjadi prioritas utama.

Analisis menunjukkan bahwa investasi strategis tidak hanya berfokus pada pembangunan fisik tetapi juga pada pengembangan sumber daya manusia dan peningkatan kapasitas masyarakat lokal. Program pelatihan dan pendidikan di sektor pariwisata bertujuan untuk meningkatkan keterampilan dan kompetensi tenaga kerja lokal, yang pada gilirannya akan meningkatkan kualitas layanan pariwisata dan memperkuat daya saing destinasi.

Kebijakan ini juga mendorong pengembangan atraksi wisata baru dan peningkatan daya tarik atraksi yang sudah ada. Fokus pada peningkatan kualitas dan daya tarik objek wisata budaya dan sejarah, serta pengembangan wisata alam dan ekowisata, merupakan strategi untuk menarik lebih banyak wisatawan domestik dan internasional. Promosi dan pemasaran yang agresif dilakukan untuk meningkatkan visibilitas Yogyakarta sebagai destinasi wisata unggulan.

Dengan kebijakan pengembangan sektoral yang komprehensif dan terintegrasi, KSPN Kota Yogyakarta Dsk diproyeksikan menjadi motor penggerak utama dalam pembangunan ekonomi daerah. Analisis ini menunjukkan bahwa lingkungan investasi yang menarik bagi para investor akan mendorong pertumbuhan ekonomi, menciptakan lapangan kerja, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Kebijakan ini mendukung pencapaian visi jangka panjang Kota Yogyakarta sebagai pusat pendidikan, pariwisata, dan pelayanan jasa yang berwawasan lingkungan.

Destinasi Pariwisata Prioritas (DPP) 2020-2024 merupakan inisiatif strategis pemerintah Indonesia untuk mempercepat pengembangan pariwisata di kawasan-kawasan yang memiliki potensi besar untuk menarik wisatawan. DPP 2020-2024, yang mencakup Borobudur dan sekitarnya termasuk Kota Yogyakarta, adalah bagian dari kebijakan strategis pengembangan destinasi pariwisata unggulan di Indonesia. Dalam kerangka kebijakan ini, fokus utama diberikan pada tiga komponen kunci: aksesibilitas, amenities, dan atraksi. Aksesibilitas yang baik meliputi pengembangan dan peningkatan infrastruktur transportasi, seperti bandara, jalan raya, dan transportasi umum yang menghubungkan Kota Yogyakarta dengan Borobudur dan destinasi sekitarnya. Perbaikan aksesibilitas ini bertujuan untuk memudahkan perjalanan wisatawan domestik dan internasional, mengurangi waktu tempuh, dan meningkatkan kenyamanan perjalanan.



Gambar 2.3 Kebijakan Pengembangan Destinasi Pariwisata Unggulan

Amenitas mencakup pengembangan fasilitas pendukung pariwisata seperti hotel, restoran, pusat perbelanjaan, dan layanan kesehatan, yang semuanya dirancang untuk memenuhi kebutuhan dan kenyamanan wisatawan. Atraksi di Kota Yogyakarta, termasuk situs-situs budaya, sejarah, dan alam, diperkuat dan dipromosikan sebagai bagian dari daya tarik utama kawasan ini. Pengembangan atraksi ini mencakup pelestarian warisan budaya dan peningkatan kualitas layanan wisata untuk memberikan pengalaman yang berkesan bagi wisatawan. Analisis ini menunjukkan bahwa dengan kombinasi aksesibilitas yang meningkat, amenitas yang lengkap, dan atraksi yang menarik, Kota Yogyakarta dan Borobudur Dsk memiliki potensi besar untuk menjadi destinasi wisata unggulan yang berdaya saing tinggi, menarik lebih banyak kunjungan wisatawan, dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal serta nasional.

Pohon industri wisata adalah konsep yang menggambarkan ekosistem komprehensif dari industri pariwisata, yang terdiri dari berbagai jenis usaha yang saling terkait dan mendukung satu sama lain. Terdapat 13 jenis usaha yang termasuk dalam pohon industri wisata, yaitu: akomodasi, makanan dan minuman, agen perjalanan, pengelolaan destinasi, transportasi wisata, daya tarik wisata, seni dan budaya, pendidikan dan pelatihan, souvenir dan kerajinan, jasa informasi wisata, kesehatan dan kebugaran, teknologi informasi, serta penelitian dan pengembangan. Masing-masing jenis usaha ini berkontribusi

terhadap daya tarik, pelayanan, dan keseluruhan pengalaman wisatawan, sehingga menciptakan sinergi yang memperkuat sektor pariwisata secara keseluruhan.

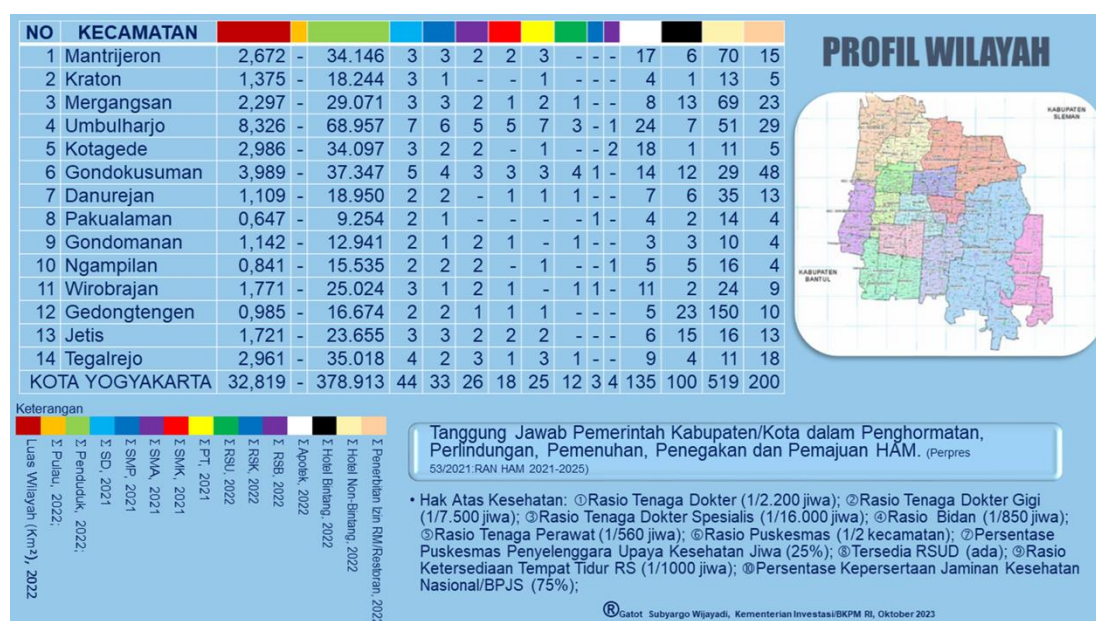


Gambar 2.4 Pohon Industri Wisata dalam kebijakan Sektor Strategis Kepariwisataan

Kebijakan Sektor Strategis Kepariwisataan dirancang untuk mengoptimalkan potensi dari 13 jenis usaha tersebut melalui pendekatan terpadu yang mencakup pengembangan infrastruktur, peningkatan kualitas layanan, dan promosi yang efektif. Kebijakan ini juga mendorong kolaborasi antara pemerintah, swasta, dan masyarakat untuk menciptakan lingkungan yang kondusif bagi pertumbuhan industri pariwisata. Dengan fokus pada aspek-aspek seperti pelestarian budaya, pengembangan destinasi wisata berkelanjutan, dan peningkatan aksesibilitas, kebijakan ini bertujuan untuk meningkatkan daya saing pariwisata Indonesia di pasar global. Analisis menunjukkan bahwa dengan pengelolaan yang baik dan dukungan kebijakan yang tepat, pohon industri wisata dapat menjadi pilar utama dalam perekonomian nasional, menyediakan lapangan kerja, dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan.

Kota Yogyakarta merupakan ibu kota dari Daerah Istimewa Yogyakarta. Luas wilayah Kota Yogyakarta adalah 32,5 km² atau 1,02% dari luas Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Jarak terjauh dari utara ke selatan adalah ±7,5

km dan dari barat ke timur ±5,6 km. Kota Yogyakarta terletak di dataran lereng aliran Gunung Merapi dan memiliki kemiringan lahan yang relatif datar (antara 0-2%). Sebagian wilayah dengan luas 1.657 hektar terletak pada ketinggian kurang dari 100 meter dan sisanya (1.593 hektar) berada pada ketinggian 100-900 mdpl. Sebagian besar jenis tanahnya regosol. Kota Yogyakarta pada tahun 2021 terdiri dari 14 kemantren, 45 kelurahan, 616 RW dan 2.532 RT dengan luas wilayah 32,5 km². Penggunaan lahan paling banyak diperuntukkan bagi perumahan, yaitu sebesar 2.102,06 hektar, sedangkan untuk pertanian hanya 97,38 hektar.



Gambar 2.5 Profil Wilayah Kota Yogyakarta

Yogyakarta selain dikenal sebagai kota pelajar dikenal juga sebagai kota budaya dan kota wisata. Banyak potensi wisata yang dimiliki kota ini antara lain sebagai wisata belanja, wisata kuliner, wisata alam, juga wisata budaya. Jumlah pengunjung wisata di Kota Yogyakarta dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, namun adanya pandemi covid-19 pada tahun 2020 pengunjung wisata mengalami penurunan yang sangat drastis. Jumlah pengunjung wisata di Kota Yogyakarta pada tahun 2020 turun sebesar 69,98 persen dari tahun 2019. Dengan potensi pariwisata yang cukup besar yang menjadi andalan kekuatan untuk meningkatkan ekonomi daerah, pemerintah diharapkan mampu membangkitkan Kembali pariwisata di Kota Yogyakarta.

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Yogyakarta atas dasar harga berlaku pada tahun 2021 mencapai 38,42 triliun rupiah sedangkan atas dasar harga konstan 2010 sebesar 28,39 triliun rupiah. Sektor-sektor yang berperan besar terhadap pembentukan PDRB tersebut adalah sektor Informasi dan Komunikasi 13,42 persen, industri pengolahan 12,57 persen, penyedia akomodasi dan makan minum 11,03 persen, Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib 10,16 persen, Jasa Pendidikan 9,91 persen dan real Estate 9,35 persen. Pada tahun 2021 pertumbuhan ekonomi Kota Yogyakarta 5,09 persen, menunjukkan sudah adanya mengalami perbaikan ekonomi sejak adanya pandemi covid-19 tahun 2020 yang mana pertumbuhan ekonominya negatif.

Dokumen *The Investment Project Ready to Offer (I-PRO)* adalah dokumen investasi pariwisata yang bertujuan untuk memberikan latar belakang yang komprehensif tentang peluang investasi pariwisata. Dokumen ini memuat peluang investasi dan bisnis dengan nilai jual dan proposisi nilai yang unik, kesiapan teknis lokasi, peran pemangku kepentingan, strategi dan analisis pasar, perencanaan keuangan proyek, estimasi keuntungan, pengembalian investasi, skema insentif, dan analisis risiko. Informasi-informasi yang diperlukan oleh calon investor dalam mengambil keputusan berinvestasi dalam dokumen I-PRO, antara lain (Program Pembangunan Pariwisata Terintegrasi Dan Berkelanjutan (P3TB) – BPIW PU):

- a. Penjelasan mengenai bidang usaha pariwisata yang ditawarkan yang mencakup resiko dan tantangan bisnis, trend bisnis selama lima tahun terakhir, testimoni dari pelaku usaha yang sudah menjalankan usaha tersebut, peta persaingan usaha dan prospek pertumbuhan untuk jangka waktu menengah;
- b. Lokasi proyek, termasuk di dalamnya kesesuaian lokasi proyek dengan rencana tata ruang destinasi wisata tersebut;
- c. Status lahan proyek termasuk di dalamnya harga tanah dan proses akuisisi lahan;

- d. Informasi mengenai perpajakan dan retribusi, termasuk di dalamnya insentif fiskal yang diberikan baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah;
- e. Nara hubung yang dapat memberikan informasi lebih lanjut kepada calon investor yang berminat;
- f. Nara hubung di lembaga-lembaga pendukung investasi seperti akuntan publik, pengacara, notaris, lembaga keuangan dan penyedia jasa konstruksi;
- g. Informasi mengenai undang-undang, kebijakan dan regulasi yang relevan seperti jumlah dan jenis perizinan berusaha serta biaya dan prosedur untuk memperoleh izin-izin tersebut; dan
- h. Ketersediaan infrastruktur seperti jaringan listrik dan telepon, akses jalan dan jembatan, fasilitas air bersih serta pelabuhan laut dan bandara.

BAB 3

HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Profil Identifikasi Kondisi Investasi Di Kota Yogyakarta

Kota Yogyakarta, yang dikenal sebagai Kota Wisata dan Budaya Adiluhung, menawarkan beragam daya tarik yang menjadikannya tujuan wisata yang istimewa. UNESCO telah menetapkan Sumbu Filosofi Yogyakarta sebagai warisan dunia dengan nama *The Cosmological Axis of Yogyakarta and Its Historic Landmarks*. Sumbu Filosofi Yogyakarta yang mencakup Tugu Golong-Gilig, Kraton, dan Panggung Krapyak dalam satu garis lurus yang melambangkan perjalanan siklus hidup manusia (*Sangkan Paraning Dumadi*).



Gambar 3.1 Sumbu Filosofi Yogyakarta

Sumbu Filosofi ini mencerminkan nilai-nilai filosofis dan sejarah yang mendalam, menambah daya tarik budaya kota ini yang tercantum di dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No. 2 Tahun 2024 Pengelolaan Sumbu Filosofi Yogyakarta. Selain itu, Yogyakarta memiliki lima Kawasan Cagar Budaya (KCB) yaitu Kotabaru, Kotagede, Pakualaman, Malioboro, dan Kraton, yang masing-masing menawarkan keunikan gaya

bangunan masa lalu dan seni kerajinan tangan, menjadikannya magnet bagi wisatawan yang tertarik dengan sejarah dan budaya.

Karena keterbatasan pengembangan fisik di kawasan Sumbu Filosofi, perhatian dialihkan ke pengembangan Kawasan Jogja Selatan yang memiliki potensi besar. Kawasan ini mencakup sejumlah aset penting seperti XT Square, Pasar Giwangan, Terminal Giwangan, Pasar Ikan Higienis, Poliklinik Hewan Yogyakarta, BBI Nitikan, UPT Logam, Rumah Potong Hewan, Taman Edukasi Lalu Lintas, Kebun Plasma Nutfah Pisang, dan Taman Budaya Embung Giwangan atau Taman Pintar 2 yang sedang dalam proses pembangunan. Semua aset ini menunjukkan potensi besar Kawasan Jogja Selatan sebagai pusat pengembangan wisata baru yang dapat mendukung dan melengkapi daya tarik budaya Yogyakarta.

Selain itu, Kawasan Jogja Utara dengan PDIN di Terban juga menawarkan potensi yang perlu dikembangkan lebih lanjut. Identifikasi ini menegaskan bahwa Yogyakarta tidak hanya kaya akan sejarah dan budaya, tetapi juga berkomitmen untuk terus berkembang dan menawarkan pengalaman wisata yang lebih beragam. Dengan kombinasi antara warisan budaya yang kuat dan pengembangan kawasan baru, Yogyakarta terus mempertahankan posisinya sebagai salah satu destinasi wisata terkemuka di Indonesia, menarik wisatawan domestik dan mancanegara untuk menikmati kekayaan budaya dan pesona modern kota ini.

Kota Yogyakarta memiliki potensi investasi pariwisata yang besar untuk mendukung pembangunan daerah, sebagaimana tercermin dalam Visi pembangunan daerah yang menyatakan "Kota Yogyakarta sebagai Kota Pendidikan Berkualitas, Pariwisata Berbasis Budaya dan Pusat Pelayanan Jasa, yang Berwawasan Lingkungan" menegaskan pentingnya sektor pariwisata dalam strategi pengembangan kota. Salah satu misinya adalah "Mempertahankan Predikat Kota Yogyakarta sebagai Kota Pariwisata, Kota Budaya dan Kota Perjuangan," yang mana menekankan komitmen Kota Yogyakarta untuk memperkuat dan mengembangkan sektor pariwisata berbasis budaya. Dengan dukungan dari pemerintah dan potensi ekonomi yang kuat, Yogyakarta menawarkan peluang investasi yang menjanjikan di

sektor pariwisata, mendukung tujuan jangka panjang daerah untuk menjadi pusat pariwisata dan budaya yang berkelanjutan dan berdaya saing tinggi.

Berdasarkan data investasi di Kota Yogyakarta dari tahun 2019 hingga 2023, terlihat bahwa sektor Hotel dan Restoran mendominasi baik dari sisi Penanaman Modal Asing (PMA) maupun Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN). Dari tabel identifikasi kondisi investasi, sektor tersier secara keseluruhan menunjukkan tren yang sangat menonjol, terutama pada sektor Hotel dan Restoran yang berkontribusi signifikan terhadap total investasi, dengan nilai investasi pada PMA sebesar US\$ 9.571 dan pada PMDN sebesar US\$ 1.078.561 masing-masing. Sektor Transportasi, Gudang, dan Telekomunikasi juga menunjukkan kontribusi yang paling besar pada investasi PMA dengan investasi mencapai US\$ 101.229,1 ribu.

Tabel 3.1 Identifikasi Kondisi Investasi Di Kota Yogyakarta (2019-2023)

PMA		PMDN	
	Investasi (US\$, Ribu)		Investasi (Rp. Juta)
Transportasi, Gudang dan Telekomunikasi	101.229,1	Hotel dan Restoran	1.078.561,2
Hotel dan Restoran	9.571,1	Perumahan, Kawasan Industri dan Perkantoran	238.547,4
Industri Makanan	4.545,5	Perdagangan dan Reparasi	212.519,2
Jasa Lainnya	2.094,9	Transportasi, Gudang dan Telekomunikasi	141.971,0
Perdagangan dan Reparasi	1.561,5	Jasa Lainnya	109.000,0
Industri Kertas dan Percetakan	1.508,2	Konstruksi	15.181,0
Perumahan, Kawasan Industri dan Perkantoran	355,1	Industri Makanan	8.881,4
Industri Lainnya	121,8	Industri Lainnya	3.394,6
Industri Barang dari Kulit dan Alas Kaki	0,0	Industri Kertas dan Percetakan	1.118,5
Tanaman Pangan, Perkebunan, dan Peternakan	0,0	Industri Karet dan Plastik	823,3
Total	120.987,2	Listrik, Gas dan Air	104,2
		Industri Kimia Dan Farmasi	76,9
		Industri Tekstil	20,0
		Industri Mesin, Elektronik, Instrumen Kedokteran, Peralatan Listrik, Presisi, Optik dan Jam	0,0
		Industri Barang dari Kulit dan Alas Kaki	0,0
		Industri Mineral Non Logam	0,0
		Tanaman Pangan, Perkebunan, dan Peternakan	0,0
		Pertambangan	0,0
		Perikanan	0,0
		Industri Kendaraan Bermotor dan Alat Transportasi Lain	0,0
		Industri Logam Dasar, Barang Logam, Bukan Mesin dan Peralatannya	0,0
		Total	1.810.198,7

Selain itu, sektor industri makanan, perumahan, kawasan industri, dan perkantoran, serta perdagangan juga memberikan kontribusi yang cukup konsisten terhadap investasi di kota ini. Total investasi di Yogyakarta menunjukkan peningkatan yang luar biasa pada tahun 2022, mencapai US\$ 88,676.9 ribu, sebagian besar didorong oleh sektor tersier. Tren ini mengindikasikan bahwa Yogyakarta terus berkembang sebagai destinasi investasi, terutama di sektor pariwisata dan layanan terkait, yang sejalan dengan statusnya sebagai kota wisata dan budaya.

Berdasarkan data realisasi investasi PMA (Penanaman Modal Asing) di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) dari tahun 2018 hingga 2023, terlihat

fluktuasi yang signifikan di berbagai kabupaten/kota. Kota Yogyakarta mencapai puncak investasi pada tahun 2018 dengan nilai US\$ 64,746.0 ribu, dan mencatat lonjakan besar pada tahun 2022 sebesar US\$ 88,676.9 ribu, namun menurun menjadi US\$ 18,302.2 ribu pada tahun 2023. Kabupaten Sleman menunjukkan tren peningkatan dengan nilai investasi tertinggi pada tahun 2022 sebesar US\$ 17,695.0 ribu, sedikit menurun menjadi US\$ 15,900.8 ribu pada tahun 2023. Kabupaten Bantul memperlihatkan variasi dengan peningkatan signifikan pada tahun 2023 menjadi US\$ 9,044.3 ribu. Kabupaten Gunung Kidul relatif rendah dalam menarik investasi dengan nilai tertinggi pada tahun 2019 sebesar US\$ 1,835.4 ribu, dan mengalami sedikit peningkatan pada tahun 2023 menjadi US\$ 350.1 ribu. Kabupaten Kulon Progo mengalami fluktuasi, mencatat investasi tertinggi pada tahun 2017 sebesar US\$ 5,429.5 ribu, meningkat sedikit pada tahun 2023 menjadi US\$ 2,411.0 ribu.

Tabel 3.2 Identifikasi Kondisi Investasi PMA dan PMDN di Kota Yogyakarta Menurut Kabupaten/Kota (2018-2023)

PMA

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Investasi (US\$. Ribu)	Investasi (US\$. Ribu)	Investasi (US\$. Ribu)	Investasi (US\$. Ribu)	Investasi (US\$. Ribu)	Investasi (US\$. Ribu)
Kabupaten Gunung Kidul	101,1	1.835,4	45,4	196,2	91,2	350,1
Kabupaten Sleman	6.198,7	7.145,2	5.083,2	10.473,4	17.695,0	15.900,8
Kabupaten Bantul	6.310,5	1.339,0	1.810,6	868,9	6.186,3	9.044,3
Kota Yogyakarta	64.746,0	3.370,3	789,8	9.848,0	88.676,9	18.302,2
Kabupaten Kulon Progo	3.985,7	939,9	1.993,7	427,1	1.243,9	2.411,0
Total(Provinsi)	81.342,0	14.629,8	9.722,7	21.813,6	113.893,3	46.008,4
Total(Wilayah)	81.342,0	14.629,8	9.722,7	21.813,6	113.893,3	46.008,4

PMDN

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	Investasi (Rp. Juta)	Investasi (Rp. Juta)	Investasi (Rp. Juta)	Investasi (Rp. Juta)	Investasi (Rp. Juta)	Investasi (Rp. Juta)
Kabupaten Bantul	64.491,3	242.494,3	31.428,3	100.044,8	397.605,4	553.435,7
Kabupaten Sleman	1.433.471,2	663.514,8	551.005,4	1.768.168,7	1.092.765,9	3.412.655,1
Kabupaten Gunung Kidul	13.650,0	50.877,2	31.251,1	287.752,0	132.516,7	187.082,6
Kota Yogyakarta	94.948,7	487.166,5	231.859,2	104.893,0	330.673,6	655.606,4
Kabupaten Kulon Progo	4.525.153,0	4.854.785,9	1.837.831,7	500.412,0	321.437,4	206.704,1
Total(Provinsi)	6.131.714,2	6.298.838,7	2.683.375,7	2.761.270,5	2.274.999,0	5.015.483,9
Total(Wilayah)	6.131.714,2	6.298.838,7	2.683.375,7	2.761.270,5	2.274.999,0	5.015.483,9

Investasi PMDN di Daerah Istimewa Yogyakarta menunjukkan pola yang fluktuatif dengan beberapa tahun mencatat peningkatan yang signifikan. Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman adalah dua wilayah yang paling banyak

menarik investasi, terutama di sektor-sektor yang mungkin terkait dengan pariwisata, pendidikan, dan infrastruktur. Lonjakan besar pada tahun 2018 dan 2022 menunjukkan adanya proyek-proyek besar atau insentif yang berhasil menarik investor asing. Kabupaten lain seperti Bantul, Kulon Progo, dan Gunung Kidul menunjukkan variasi yang lebih besar, dengan investasi yang lebih rendah dibandingkan Kota Yogyakarta dan Sleman. Faktor-faktor seperti pengembangan infrastruktur, daya tarik pariwisata, dan kebijakan lokal mungkin berperan penting dalam mempengaruhi tingkat investasi di setiap kabupaten.

Berdasarkan data realisasi investasi berdasarkan KBLI (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia) di Kota Yogyakarta pada tahun 2023, terlihat bahwa sektor Telekomunikasi mendominasi investasi Penanaman Modal Asing (PMA) dengan kontribusi terbesar, yaitu mencapai US\$ 4,909.0 ribu, diikuti oleh investasi lainnya dalam sektor yang sama dengan nilai US\$ 1,651.1 ribu, US\$ 1,375.7 ribu, dan US\$ 1,301.2 ribu.

Tabel 3.3 Peringkat 20 Terbesar Realisasi Investasi PMA Berdasarkan KBLI Tahun 2023 Kota Yogyakarta

Deskripsi KBLI 2 Digit	Nilai Investasi (US\$. Ribu)
(61-2020) Telekomunikasi	4,909.0
(61-2020) Telekomunikasi	1,651.1
(61-2020) Telekomunikasi	1,375.7
(61-2020) Telekomunikasi	1,301.2
(58-2020) Aktivitas Penerbitan	940.8
(10-2020) Industri Makanan	827.7
(56-2020) Penyediaan Makanan Dan Minuman	757.6
(10-2020) Industri Makanan	717.3
(56-2020) Penyediaan Makanan Dan Minuman	681.2
(56-2020) Penyediaan Makanan Dan Minuman	665.2
(56-2020) Penyediaan Makanan Dan Minuman	607.9
(56-2020) Penyediaan Makanan Dan Minuman	518.1
(56-2020) Penyediaan Makanan Dan Minuman	457.0
(10-2020) Industri Makanan	411.0
(58-2020) Aktivitas Penerbitan	385.4
(56-2020) Penyediaan Makanan Dan Minuman	360.4
(46-2020) Perdagangan Besar, Bukan Mobil Dan Sepeda Motor	185.8
(93-2020) Aktivitas Olahraga Dan Rekreasi Lainnya	168.0
(93-2020) Aktivitas Olahraga Dan Rekreasi Lainnya	166.6
(55-2020) Penyediaan Akomodasi	105.6
Lainnya	1,109.6

Sumber: NSWI BKPM, 2024.

Selain itu, sektor Aktivitas Penerbitan juga menunjukkan kontribusi signifikan dengan nilai US\$ 940.8 ribu. Industri Makanan serta Penyediaan Makanan dan Minuman menjadi sektor berikutnya yang cukup menarik bagi investor asing, dengan beberapa investasi yang mencapai nilai di atas US\$ 600 ribu. Pada sektor Penyediaan Akomodasi, nilai investasi terendah tercatat sebesar US\$ 105.6 ribu.

Sementara itu, investasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) di Kota Yogyakarta juga memperlihatkan dominasi yang kuat pada sektor Penyediaan Akomodasi dengan investasi tertinggi sebesar Rp 106,704.0 juta, diikuti oleh beberapa investasi lainnya dalam sektor yang sama dengan nilai mencapai Rp 73,886.6 juta, Rp 33,900.0 juta, dan Rp 30,000.0 juta. Sektor Real Estat juga menarik minat besar dari investor domestik dengan nilai investasi sebesar Rp 65,801.2 juta dan Rp 10,374.6 juta. Sektor Pergudangan dan Aktivitas Penunjang Angkutan serta Telekomunikasi juga mencatat nilai investasi yang cukup signifikan, masing-masing sebesar Rp 38,337.1 juta dan Rp 16,359.9 juta. Investasi di sektor Perdagangan Besar, Bukan Mobil dan Sepeda Motor mencapai Rp 16,961.7 juta, menunjukkan bahwa sektor ini tetap menjadi pilihan menarik bagi investor dalam negeri.

Tabel 3.4 Peringkat 15 Terbesar Realisasi Investasi PMDN Berdasarkan KBLI Tahun 2023 Kota Yogyakarta

Deskripsi KBLI 2 Digit	Nilai Investasi (Rp. Juta)
(55-2020) Penyediaan Akomodasi	106,704.0
(55-2020) Penyediaan Akomodasi	73,886.6
(68-2020) Real Estat	65,801.2
(52-2020) Pergudangan dan Aktivitas Penunjang Angkutan	38,337.1
(55-2020) Penyediaan Akomodasi	33,900.0
(55-2020) Penyediaan Akomodasi	30,000.0
(55-2020) Penyediaan Akomodasi	25,501.3
(55-2020) Penyediaan Akomodasi	22,644.5
(46-2020) Perdagangan Besar, Bukan Mobil Dan Sepeda Motor	16,961.7
(61-2020) Telekomunikasi	16,359.9
(55-2020) Penyediaan Akomodasi	12,802.9
(56-2020) Penyediaan Makanan Dan Minuman	12,704.3
(68-2020) Real Estat	10,374.6
(61-2020) Telekomunikasi	9,802.9
(61-2020) Telekomunikasi	7,646.2

Sumber: NSWI BKPM, 2024.

Dari data tersebut, terlihat bahwa sektor-sektor Telekomunikasi, Penyediaan Akomodasi, dan Industri Makanan merupakan sektor yang paling menarik bagi investor, baik asing maupun domestik. Dominasi sektor Telekomunikasi dalam investasi PMA mencerminkan kebutuhan akan infrastruktur digital yang semakin meningkat di era teknologi saat ini. Di sisi lain, sektor Penyediaan Akomodasi yang mendominasi investasi PMDN menunjukkan potensi besar dalam industri pariwisata dan perhotelan di Yogyakarta, yang terus berkembang seiring dengan peningkatan jumlah wisatawan. Secara keseluruhan, tren investasi ini menunjukkan bahwa Kota Yogyakarta memiliki daya tarik yang kuat bagi berbagai sektor, terutama yang berkaitan dengan teknologi, pariwisata, dan industri makanan.

Secara keseluruhan, meskipun terdapat fluktuasi, tren investasi menunjukkan potensi pertumbuhan ekonomi yang positif di DIY, terutama dengan adanya upaya untuk mengembangkan infrastruktur dan sektor pariwisata yang berkelanjutan. Beberapa potensi investasi Kota Yogyakarta antara lain:

- a. Taman Budaya Embung Giwangan: Taman Budaya Embung Giwangan (TBEG) merupakan salah satu rencana yang akan dikembangkan di Kawasan Selatan. Taman ini dihubungkan oleh jalan kolektor sekunder yaitu Jalan Tegalturi-Sorogenen.
- b. Jasa Pariwisata Kota Yogyakarta: Terpilihnya Borobudur sebagai bagian dari 5 DPSP (Destinasi Pariwisata Super Prioritas) maka sebagai bentuk dukungan promosi investasi, Kota Yogyakarta menyediakan fasilitas pendukung jasa pariwisata bagi wisatawan yang melakukan perjalanan dari Bandara YIA menuju ke Borobudur.
- c. Potensi Investasi Pengembangan Produk Kreatif: Kota Yogyakarta memiliki potensi pada industri kreatif karena didukung dengan SDM yang berkualitas, kontribusi dari kalangan seni dan seniman, dunia pendidikan dan pemerintah. Industri kreatif yang sedang berkembang seperti sektor perfilman, animasi, seni dan desain grafis, fashion, kerajinan dan kuliner.

- d. Potensi Investasi Pengembangan Produk Kreatif
- e. Potensi Investasi Pengembangan Sarana Parkir: Pemerintah Kota Yogyakarta terus mengembangkan sarana parkir yang semakin indah, efektif dan efisien dengan hadirnya parkir hidrolik di seputaran kawasan wisata nol kilometer. Selain itu, Kota Yogyakarta juga rencana akan mengembangkan parkir komunal di wilayah selatan
- f. Potensi Investasi Pengelolaan Sampah: Pemerintah Kota Yogyakarta menjajaki kerja sama dengan investor untuk melakukan pengolahan sampah berbasis teknologi ramah lingkungan

3.2. Profil Pemetaan Lokasi Investasi dan Jenis Usaha di Kota Yogyakarta

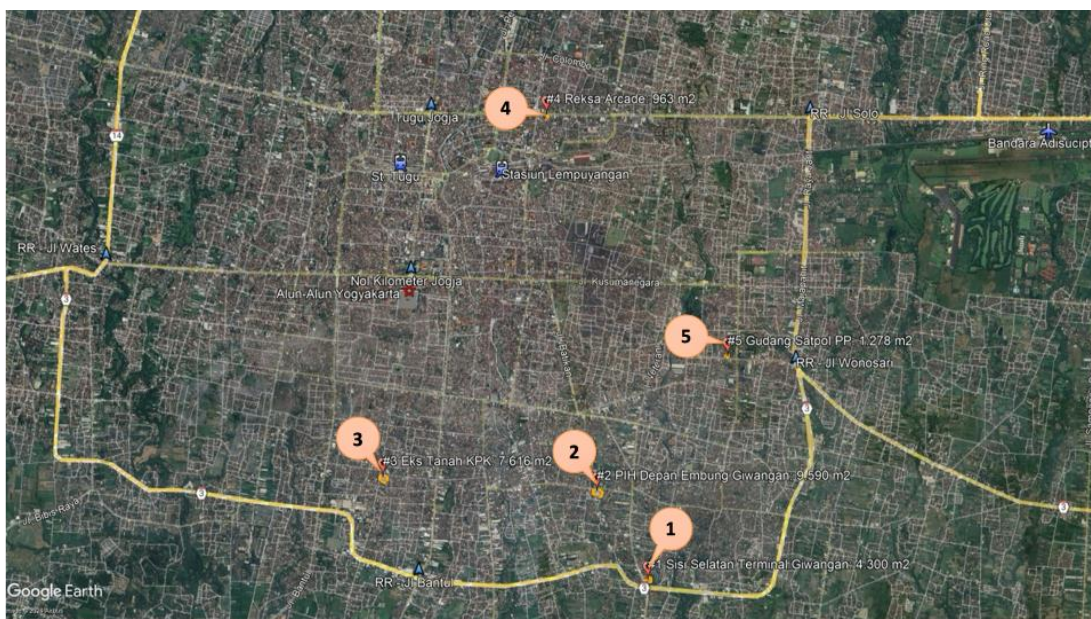
DTW merupakan daerah yang menjadi incaran para wisatawan untuk melakukan wisata, karena memiliki daya tarik untuk dikunjungi, sekaligus menjadi energi dari keseluruhan sistem pariwisata. DTW harus mampu memenuhi kebutuhan pasar wisata dan juga menciptakan permintaan bagi DAW. Pada umumnya DTW menawarkan beragam keunikan baik yang bersifat alam maupun budaya sehingga menarik wisatawan untuk mengunjunginya.

Ester et al., (2020) memaparkan bahwa daya tarik wisata merupakan fokus utama penggerak pariwisata di sebuah destinasi. Dalam arti, daya tarik wisata sebagai penggerak utama yang memotivasi wisatawan untuk mengunjungi suatu tempat. Potensi daya tarik wisata memiliki beberapa tujuan diantaranya; (a) memperoleh keuntungan baik dari segi ekonomi berupa devisa negara dan pertumbuhan ekonomi serta dari segi sosial berupa peningkatan kesejahteraan rakyat dan menghapuskan kemiskinan, b) menghapuskan kemiskinan dengan pembukaan lapangan pekerjaan dan mengatasi pengangguran, (c) memenuhi kebutuhan rekreasi masyarakat, sekaligus mengangkat citra bangsa dan memperkuat jati diri bangsa, memupuk rasa cinta tanah air melalui pengusaha daya tarik dalam negeri, (d) melestarikan alam, lingkungan dan sumberdaya, sekaligus memajukan kebudayaan melalui pemasaran pariwisata, (e) mempererat persahabatan

antar bangsa dengan memahami nilai agama, adat istiadat dan kehidupan masyarakat.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 tahun 2009, Daya Tarik Wisata dijelaskan sebagai segala sesuatu yang memiliki keunikan, kemudahan, dan nilai yang berupa keanekaragaman kekayaan alam, budaya, dan hasil buatan manusia yang menjadi sasaran atau kunjungan wisatawan. Menurut Yusuf, (2020) ada lima unsur penting dalam suatu objek wisata yaitu: (1) *attraction* atau hal – hal yang menarik perhatian wisatawan; (2) *facilities* atau fasilitas - fasilitas yang diperlukan; (3) *infrastructure* atau infrastruktur dari objek wisata, (4) *transportation* atau jasa – jasa pengangkutan; (5) *Hospitality* atau keramah tamahan, kesediaan untuk menerima tamu.

Profil Pemetaan Lokasi Investasi dan Jenis Usaha di Kota Yogyakarta menunjukkan diversifikasi potensi yang signifikan dalam berbagai sektor. Lokasi di sisi selatan Terminal Giwangan, yang berjarak 6,0 km dari titik nol kilometer kota, memiliki potensi besar untuk pengembangan area parkir bus atau rest area, akomodasi, serta bengkel atau showroom. Area ini strategis untuk mengakomodasi kebutuhan transportasi dan layanan terkait, mendukung mobilitas wisatawan dan penduduk lokal. Selanjutnya, PIH depan Embung Giwangan, berjarak 4,7 km, menawarkan peluang dalam bidang kuliner, akomodasi, dan pendidikan melalui boarding school, memanfaatkan daya tarik taman budaya dan potensi wisata yang ada. Tanah Eks KPK, hanya 3,7 km dari titik nol, dapat dikembangkan menjadi destinasi unik dengan miniatur heritage building, taman labirin, dan boarding school, menarik minat wisatawan dan pelajar.



Gambar 3.2 Lokasi Investasi

Reska Arcade, juga berjarak 3,7 km, memiliki potensi besar untuk sektor kesehatan dan kebugaran dengan pengembangan klinik atau farmasi, serta co-working space yang mendukung ekosistem startup dan profesional muda. Terakhir, lokasi Gudang Satpol PP, berjarak 5,0 km, dapat dioptimalkan untuk rumah sakit khusus kecantikan, akomodasi, dan kuliner, melengkapi kebutuhan gaya hidup dan kesehatan masyarakat. Keseluruhan lokasi ini menunjukkan bahwa Kota Yogyakarta tidak hanya berfokus pada sektor pariwisata tradisional, tetapi juga membuka peluang investasi dalam layanan kesehatan, pendidikan, dan industri kreatif, menciptakan lingkungan yang dinamis dan beragam bagi investor.

Tabel 3.5 Potensi Lokasi Investasi dan Jarak ke 0 km

Potensi Lokasi	Jarak ke 0 Km
1. Sisi Selatan Terminal Giwangan	6,0 km
2. PIH depan Embung Giwangan	4,7 km
3. Tanah Eks KPK	3,7 km
4. Reska Arcade	3,7 km
5. Gudang Satpol PP	5,0 km

Tabel 3.6 Potensi Investasi dan Jenis Usaha Lokasi 1 di Terminal Giwangan Sisi Selatan

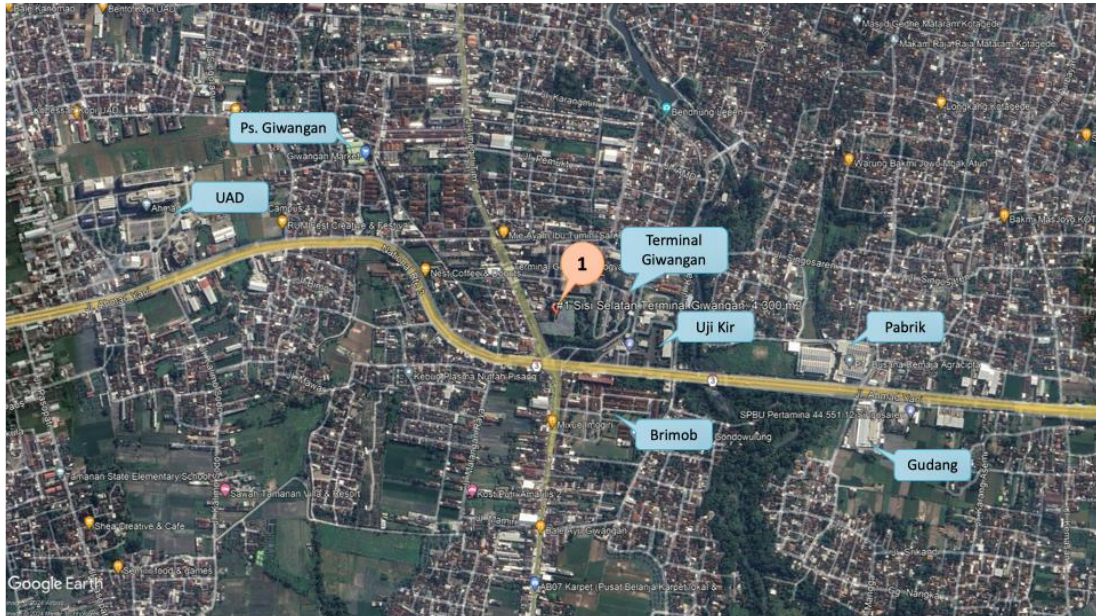
Lokasi 1	Terminal Giwangan Sisi Selatan
Alamat	Jl. Imogiri Timur, Giwangan, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55163
GPS	7°50'08.8"S 110°23'30.9"E
Dokumen Tanah	Hak Pakai
Luas	+/- 4.300 m ²
Lebar Depan	28 meter
Lebar Jalan	20 meter; 2 arah; dengan median jalan
Skema Investasi	Sewa/BGS/BSG
Zona Nilai Tanah	5.000.000 – 10.000.000
Nama Zona	Zona Campuran; Sub C-1
Nama Sub Zona	Campuran Intensitas Tinggi
Koef Dasar Bang	80%
Koef Lantai Bang	6,4
Koef Dasar Hijau	10%
Keg Bersyarat	Tempat Pemakaman Khusus; RPA; RPH; Krematorium; Gardu Listrik; Rel KA
Keg Bersyarat & Terbatas	Menara Telekomunikasi; Reklame; Industri Besar

Potensi bidang usaha di Terminal Giwangan Sisi Selatan mencakup:

- Area Parkir Bus / Rest Area
- Akomodasi
- Bengkel / Showroom

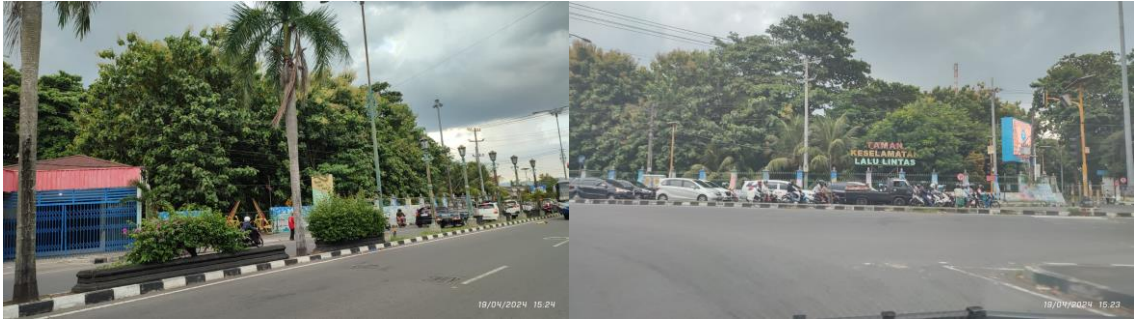
Dengan lokasi yang strategis dan aksesibilitas yang baik, area ini sangat ideal untuk pengembangan fasilitas transportasi yang dapat menunjang mobilitas masyarakat dan wisatawan. Terminal Giwangan sebagai salah satu terminal utama di Yogyakarta, berperan penting dalam sistem transportasi

kota, sehingga pengembangan rest area dan area parkir bus akan sangat bermanfaat untuk mengakomodasi kebutuhan para penumpang dan pengemudi. Selain itu, pembangunan akomodasi seperti hotel atau penginapan dapat menarik wisatawan yang berkunjung ke Yogyakarta, terutama yang datang melalui terminal ini.



Gambar 3.4 Potensi Bidang Usaha Lokasi 1 di Terminal Giwangan Sisi Selatan

Fleksibilitas dalam skema investasi dan dukungan infrastruktur yang memadai menjadikan lokasi ini sangat potensial untuk investasi jangka panjang. Pengembangan bengkel atau showroom di area ini juga dapat menarik bisnis otomotif, mengingat tingginya lalu lintas kendaraan di sekitar terminal. Dengan pengelolaan yang tepat, Terminal Giwangan Sisi Selatan tidak hanya akan meningkatkan layanan transportasi publik tetapi juga mendorong pertumbuhan ekonomi lokal melalui berbagai jenis usaha yang berpotensi berkembang di kawasan ini. Hal ini sejalan dengan visi Kota Yogyakarta sebagai kota yang mendukung pengembangan ekonomi berbasis jasa dan pariwisata, sekaligus memperkuat posisinya sebagai destinasi investasi yang menarik.



Gambar 3.5 Lokasi Terminal Giwangan Sisi Selatan

3.2.2. Lokasi 2 PIH depan Embung Giwangan

Lokasi 2 di PIH depan Embung Giwangan, terletak di Jl. Tegalturi No.2, Giwangan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, merupakan kawasan potensial untuk investasi dengan luas lahan sekitar 9.590 m² dan lebar depan mencapai 93 meter. Lokasi ini memiliki akses jalan yang cukup luas dengan lebar jalan 8 meter yang mendukung mobilitas dua arah, meskipun tanpa median jalan.



Gambar 3.6 Lokasi 2 PIH depan Embung Giwangan

Status tanah di kawasan ini adalah Hak Pakai, dengan skema investasi yang fleksibel seperti sewa atau Kerjasama Pemerintah dan Swasta (KSP), membuatnya menarik bagi berbagai jenis usaha. Zona nilai tanah berkisar antara 5.000.000 hingga 10.000.000 per meter persegi, dan berada di zona perdagangan dan jasa skala kota (Sub K-1), yang memungkinkan pengembangan intensif dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 80%, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 6,4, dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) 10%.

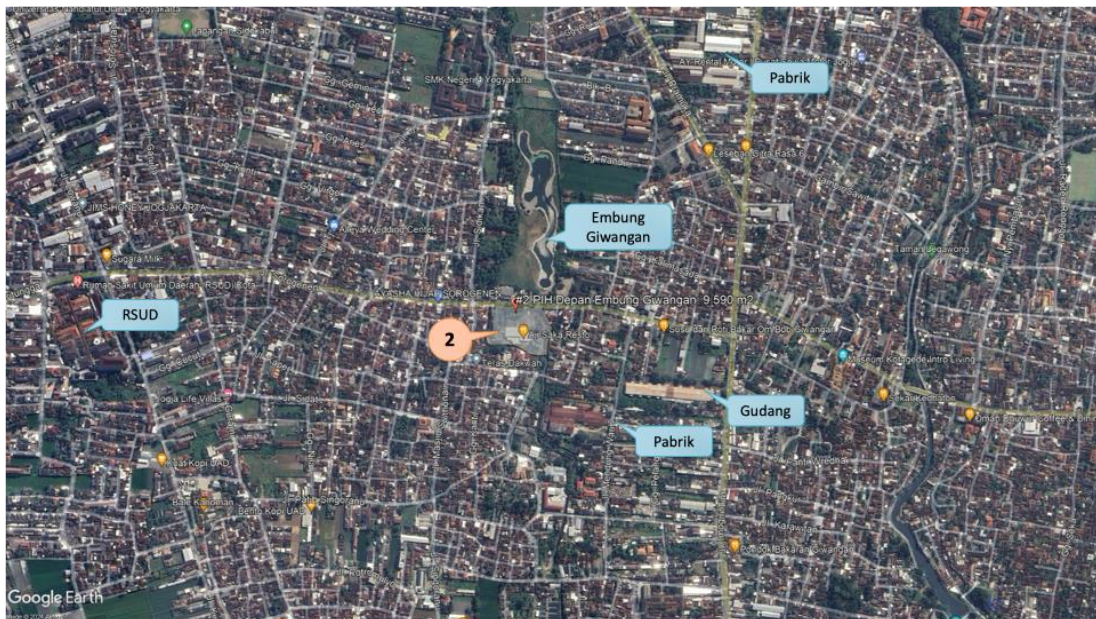
Tabel 3.7 Potensi Investasi dan Jenis Usaha Lokasi 2 PIH depan Embung Giwangan

Lokasi 2	PIH depan Embung Giwangan
Alamat	Jl. Tegalturi No.2, Giwangan, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55162
GPS	7°49'32.6"S 110°23'10.0"E
Dokumen Tanah	Hak Pakai
Luas	9.590 m ²
Lebar Depan	93 meter
Lebar Jalan	8 meter; 2 arah; tanpa median jalan
Skema Investasi	Sewa/KSP
Zona Nilai Tanah	5.000.000 – 10.000.000
Nama Zona	Zona Perdagangan dan Jasa; Sub K-1
Nama Sub Zona	Perdagangan dan Jasa Skala Kota
Koef Dasar Bang	80%
Koef Lantai Bang	6,4
Koef Dasar Hijau	10%
Keg Bersyarat	Tempat Pemakaman Khusus; RPA; RPH; Krematorium; Gardu Listrik; Rel KA
Keg Bersyarat & Terbatas	Menara Telekomunikasi; Reklame; Industri Besar

Potensi bidang usaha di lokasi ini mencakup

- Kuliner
- Akomodasi
- *Boarding School*

Dengan luas lahan yang besar dan lokasi yang strategis, area ini sangat ideal untuk pengembangan pusat kuliner yang dapat menarik pengunjung lokal maupun wisatawan. Keberadaan Embung Giwangan di dekatnya menambah daya tarik, menjadikan lokasi ini tempat yang cocok untuk berbagai restoran dan kafe yang menawarkan pemandangan indah dan suasana nyaman. Selain itu, pengembangan akomodasi seperti hotel atau penginapan juga dapat mengakomodasi kebutuhan para wisatawan yang berkunjung ke Yogyakarta, terutama yang mencari pengalaman menginap di lingkungan yang dekat dengan alam.



Gambar 3.7 Potensi Bidang Usaha Lokasi 2 PIH depan Embung Giwangan

Pengembangan *boarding school* di kawasan ini juga sangat potensial mengingat lokasi yang strategis dan luas lahan yang memadai. Boarding school yang dilengkapi dengan fasilitas modern dan lingkungan yang mendukung proses belajar-mengajar akan menarik minat banyak orang tua yang menginginkan pendidikan berkualitas untuk anak-anak mereka. Keberadaan sekolah berasrama juga dapat meningkatkan ekonomi lokal

dengan menarik tenaga kerja dan bisnis pendukung seperti toko buku, perlengkapan sekolah, dan layanan katering. Dengan pengelolaan yang tepat, lokasi ini tidak hanya akan meningkatkan kualitas pendidikan di Yogyakarta tetapi juga mendorong pertumbuhan ekonomi melalui berbagai jenis usaha yang berpotensi berkembang di kawasan ini. Hal ini sejalan dengan visi Kota Yogyakarta sebagai kota yang mendukung pengembangan ekonomi berbasis jasa dan pendidikan, sekaligus memperkuat posisinya sebagai destinasi investasi yang menarik.



Gambar 3.8 Lokasi PIH depan Embung Giwangan

3.2.3. Lokasi 3 Eks Tanah KPK

Lokasi 3 di eks Tanah KPK, terletak di Jl. Jogokaryan No.12 B, Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta, merupakan salah satu area yang strategis dan potensial untuk pengembangan investasi. Dengan luas tanah mencapai 7.616 m² dan memiliki dua akses utama yaitu lebar depan 90 meter di Jl. Jogokaryan dan lebar depan 70 meter di Jl. DI Panjaitan, lokasi ini menawarkan aksesibilitas yang baik dengan lebar jalan masing-masing 5 meter dan 10 meter. Tanah di lokasi ini berstatus Hak Pakai dan memiliki fleksibilitas skema investasi seperti sewa, Bangun Guna Serah (BGS), atau Bangun Serah Guna (BSG), yang menarik bagi berbagai jenis usaha. Zona nilai tanah di kawasan ini berada dalam kisaran 5.000.000 hingga 10.000.000 per meter persegi, berada di zona Cagar Budaya (CB), yang memungkinkan pengembangan yang sejalan dengan konservasi budaya.



Gambar 3.9 Lokasi 3 Eks Tanah KPK

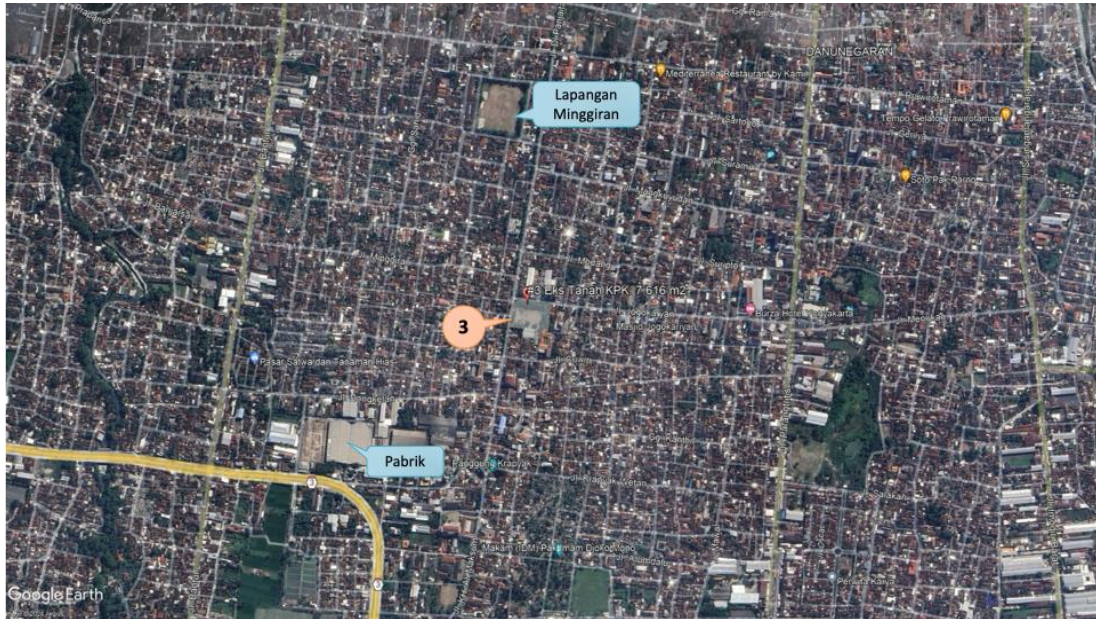
Lokasi ini cocok untuk pengembangan berbagai jenis usaha yang mendukung dan memperkaya lingkungan cagar budaya. Beberapa potensi bidang usaha di lokasi ini antara lain:

- Miniatur Heritage Building
- Taman Labirin
- *Boarding School*

Tabel 3.8 Potensi Investasi dan Jenis Usaha Lokasi 3 Eks Tanah KPK

Lokasi 3	Eks Tanah KPK
Alamat	Jl. Jogokaryan No.12 B, Mantrijeron, Kec. Mantrijeron, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55143
GPS	7°49'27.0"S 110°21'41.6"E
Dokumen Tanah	Hak Pakai
Luas	7.616 m ²
Lebar Depan 1	90 meter (Jl Jogokaryan)
Lebar Depan 2	70 meter (Jl DI Panjaitan)
Lebar Jalan 1	5 meter; 2 arah; tanpa median jalan (Jogokaryan)
Lebar Jalan 2	10 meter; 2 arah; tanpa median jalan (Jl DI Panjaitan)
Skema Investasi	Sewa/BSG/BGS
Zona Nilai Tanah	5.000.000 – 10.000.000
Nama Zona	Zona Cagar Budaya; CB
Nama Sub Zona	Cagar Budaya
Koef Dasar Bang	80%
Koef Lantai Bang	4,2
Koef Dasar Hijau	10%
Keg Diiijinkan	Taman Lingkungan; Taman Kota; Hutan Kota; Alun-Alun; Lapangan Olahraga (Resapan); Pertanian Perkotaan; Jaringan Fiber Optic; Saluran Bawah Tanah (Duct); Penerangan Jalan Umum; Hydrant

Salah satu potensi bidang usaha yang bisa dikembangkan adalah pembangunan Miniatur Heritage Building. Mengingat lokasinya di zona cagar budaya, pengembangan miniatur bangunan bersejarah dapat menarik minat wisatawan lokal maupun mancanegara yang tertarik dengan sejarah dan budaya Yogyakarta. Pembangunan ini tidak hanya akan memperkaya daya tarik wisata di kawasan Mantrijeron, tetapi juga memperkuat identitas budaya Yogyakarta sebagai kota yang kaya akan warisan sejarah.



Gambar 3.10 Potensi Bidang Usaha Lokasi Eks Tanah KPK

Selain itu, pembangunan taman labirin juga bisa menjadi daya tarik tambahan yang unik. Taman labirin tidak hanya memberikan ruang rekreasi yang menyenangkan bagi masyarakat lokal dan wisatawan, tetapi juga dapat menjadi tempat edukasi tentang tanaman dan ekologi. Dengan koefisien dasar bangunan 80% dan koefisien dasar hijau 10%, pengembangan taman labirin akan sejalan dengan prinsip lingkungan yang hijau dan berkelanjutan. Taman ini bisa menjadi tempat untuk berbagai aktivitas seperti piknik, acara keluarga, dan bahkan lokasi fotografi yang menarik.



Gambar 3.11 Lokasi Eks Tanah KPK

Pengembangan *boarding school* di lokasi ini juga memiliki prospek yang cerah. Dengan luas tanah yang memadai dan dua akses utama, pembangunan sekolah berasrama dapat memberikan dampak positif bagi dunia pendidikan di Yogyakarta. *Boarding school* yang dilengkapi dengan fasilitas modern dan lingkungan yang mendukung proses belajar-mengajar akan menarik minat banyak orang tua yang menginginkan pendidikan berkualitas untuk anak-anak mereka. Sekolah berasrama juga akan meningkatkan ekonomi lokal dengan menarik tenaga kerja dan bisnis pendukung seperti toko buku, perlengkapan sekolah, dan layanan katering. Dengan pengelolaan yang tepat, lokasi ini tidak hanya akan meningkatkan kualitas pendidikan di Yogyakarta tetapi juga mendorong pertumbuhan ekonomi melalui berbagai jenis usaha yang berpotensi berkembang di kawasan ini.

3.2.4. Lokasi 4 Reksa Arcade

Lokasi 4 adalah Reksa Arcade yang terletak di Jl. Urip Sumoharjo No.22, Klitren, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta. Lokasi ini merupakan area yang strategis dengan potensi investasi yang tinggi karena terletak pada Kawasan sentra bisnis (*centra business district*) premium. Dengan luas tanah 963 m² dan lebar depan 20 meter, lokasi ini mudah diakses dengan lebar jalan 14 meter meski hanya satu arah tanpa median jalan. Status tanah di lokasi ini adalah Hak Pakai, dengan skema investasi yang fleksibel, seperti sewa atau Kerjasama Pemanfaatan (KSP). Zona nilai tanah di kawasan ini lebih dari 20.000.000 per meter persegi, menunjukkan nilai investasi yang signifikan. Lokasi ini berada dalam Zona Perdagangan dan Jasa, sub zona K-1, yang memungkinkan berbagai aktivitas perdagangan dan jasa skala kota.



Gambar 3.12 Lokasi 4 Reksa Arcade

Reksa Arcade menawarkan berbagai potensi bidang usaha yang sesuai dengan karakteristik dan kebutuhan kawasan tersebut. Beberapa Potensi Bidang Usaha di Reksa Arcade diantaranya:

- Kesehatan/Kebugaran
- Klinik/Farmasi
- *Co-Working*

Bidang usaha kesehatan dan kebugaran, seperti klinik dan farmasi, sangat cocok dikembangkan di lokasi ini. Dengan koefisien dasar bangunan sebesar 80% dan koefisien dasar hijau 10%, pembangunan fasilitas kesehatan dapat memberikan layanan yang optimal bagi masyarakat sekitar. Klinik kesehatan dan farmasi di lokasi ini akan memudahkan akses layanan medis bagi warga dan mendukung upaya peningkatan kesehatan masyarakat

di kawasan Gondokusuman dan sekitarnya. Selain itu, lokasi yang strategis dan mudah diakses membuatnya ideal untuk pengembangan layanan kesehatan yang berkualitas.

Tabel 3.9 Potensi Investasi dan Jenis Usaha Lokasi 4 Reksa Arcade

Lokasi 4	Reksa Arcade
Alamat	Jl. Urip Sumoharjo No.22, Klitren, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55222
GPS	7°46'59.7"S 110°22'49.0"E
Dokumen Tanah	Hak Pakai
Luas	963 m ²
Lebar Depan	20 meter
Lebar Jalan	14 meter; 1 arah; tanpa median jalan
Skema Investasi	Sewa/KSP
Zona Nilai Tanah	> 20.000.000
Nama Zona	Zona Perdagangan dan Jasa; K-1
Nama Sub Zona	Perdagangan dan Jasa Skala Kota
Koef Dasar Bang	80%
Koef Lantai Bang	6
Koef Dasar Hijau	10%
Keg Bersyarat	Tempat Pemakaman Khusus; RPA; RPH; Krematorium; Gardu Listrik; Rel KA
Keg Bersyarat & Terbatas	Menara Telekomunikasi; Reklame; Industri Besar

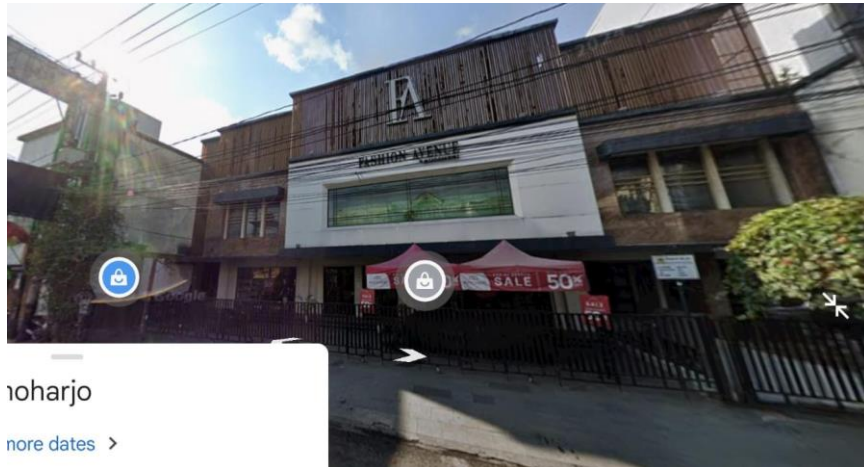
Selain sektor kesehatan, Reksa Arcade juga memiliki potensi besar untuk pengembangan fasilitas co-working space. Dengan pertumbuhan startup dan bisnis kreatif di Yogyakarta, kebutuhan akan ruang kerja bersama yang modern dan terjangkau semakin meningkat. Fasilitas co-working space akan memberikan ruang yang fleksibel bagi para profesional muda, freelancer,

dan pengusaha untuk bekerja dan berkolaborasi. Ini tidak hanya akan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal tetapi juga menciptakan ekosistem bisnis yang dinamis dan inovatif di kawasan tersebut. Fasilitas co-working space dapat menjadi pusat kegiatan bisnis yang menarik dan mendukung pengembangan sektor teknologi dan industri kreatif di Yogyakarta.



Gambar 3.13 Potensi Bidang Usaha Lokasi 4 Reksa Arcade

Secara keseluruhan, Reksa Arcade dengan lokasi yang strategis di Jl. Urip Sumoharjo menawarkan berbagai peluang investasi yang menjanjikan. Pengembangan fasilitas kesehatan, klinik, farmasi, dan co-working space di lokasi ini akan memberikan dampak positif bagi ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Dengan skema investasi yang fleksibel dan nilai tanah yang tinggi, lokasi ini merupakan pilihan yang menarik bagi para investor yang ingin berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi dan pembangunan berkelanjutan di Kota Yogyakarta. Investasi di Reksa Arcade tidak hanya akan mendukung pengembangan sektor perdagangan dan jasa tetapi juga menciptakan lingkungan yang mendukung kesehatan, kreativitas, dan inovasi.



Gambar 3.14 Lokasi Reksa Arcade

3.2.5. Lokasi 5 Gudang Satpol PP

Pada lokasi Gudang Satpol PP, yang terletak di Jl. Rejowinangun, Kecamatan Kotagede, Kota Yogyakarta, terdapat potensi investasi yang menarik untuk berbagai jenis usaha. Lokasi ini memiliki dokumen tanah berupa Hak Pakai dengan luas 1.278 m² dan lebar depan yang cukup besar, yaitu 22 meter, serta akses jalan yang lebar 10 meter dengan dua arah tanpa pemisah jalan. Zona nilai tanah di sekitar area ini berkisar antara 5.000.000 hingga 10.000.000, dengan klasifikasi zona sebagai Zona Perdagangan dan Jasa (K-2), dan sub-zona Perdagangan dan Jasa Skala WP.

Zona ini, dikenal sebagai Zona Perdagangan dan Jasa Skala WP, memiliki koefisien dasar bangunan sebesar 80%, memungkinkan pengembangan properti dengan koefisien lantai bangunan 5/6. Selain itu, dengan kegiatan bersyarat yang diperbolehkan seperti hotel berbintang tiga atau lebih, kondominium hotel (kondotel), dan fasilitas krematorium, lokasi ini cocok untuk investasi dalam sektor perhotelan, pelayanan kesehatan khusus, dan layanan kuliner.



Gambar 3.15 Lokasi 5 Gudang Satpol PP

Potensi investasi di area ini terfokus pada bidang usaha tertentu yang telah diidentifikasi, yaitu:

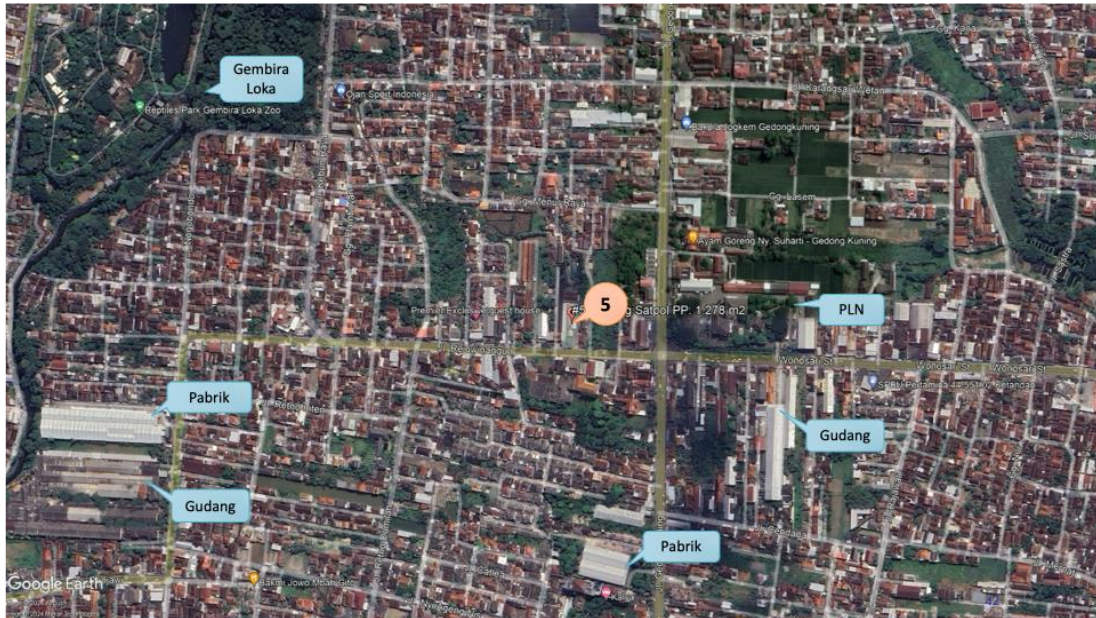
- Rumah Sakit Khusus Kecantikan
- Akomodasi
- Kuliner

Tabel 3.10 Potensi Investasi dan Jenis Usaha Lokasi 5 Gudang Satpol PP

Lokasi 5	Gudang Satpol PP
Alamat	Jl. Rejowinangun No.3, Rejowinangun, Kec. Kotagede, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55171
GPS	7°50'08.8"S 110°23'30.9"E
Dokumen Tanah	Hak Pakai
Luas	1.278 m ²
Lebar Depan	22 meter
Lebar Jalan	10 meter; 2 arah; tanpa pemisah jalan
Skema Investasi	Sewa/BSG/BGS
Zona Nilai Tanah	5.000.000 – 10.000.000
Nama Zona	Zona Perdagangan dan Jasa; K-2
Nama Sub Zona	Perdagangan dan Jasa Skala WP
Koef Dasar Bang	80%
Koef Lantai Bang	5,6
Koef Dasar Hijau	10%
Keg Bersyarat	Tempat Pemakaman Khusus; Apartemen; Hotel Berbintang 3 Atau Lebih; Kondominium Hotel (Kondotel); Rumah Pematangan Ayam; Rumah Pematangan Hewan; Krematorium; Gardu Listrik; Rel Kereta Api
Keg Bersyarat & Terbatas	Menara Telekomunikasi; Reklame; Industri Besar

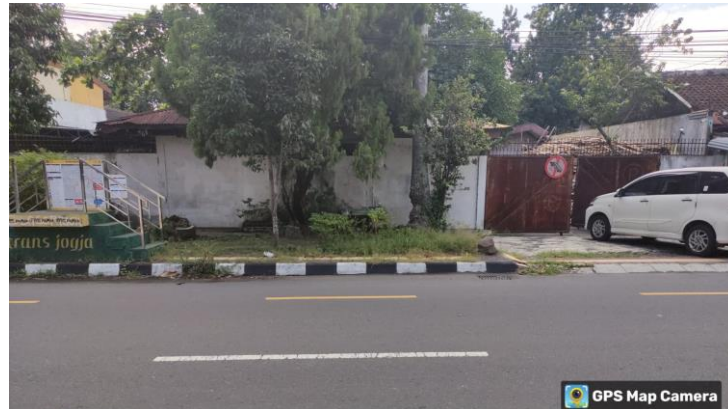
Investasi di lokasi ini juga didukung oleh infrastruktur yang baik, dengan lebar jalan 10 meter yang dapat dilalui dua arah tanpa pemisah jalan, memudahkan aksesibilitas dan mobilitas. Potensi untuk mengembangkan bisnis seperti rumah sakit khusus kecantikan, akomodasi, dan restoran sangat menjanjikan mengingat keberadaan zona ini yang mendukung kegiatan komersial dengan nilai ekonomi yang tinggi. Selain itu, koefisien dasar hijau

sebesar 10% memberikan peluang untuk mengintegrasikan aspek lingkungan hijau dalam desain dan pengembangan properti, meningkatkan daya tarik dan keberlanjutan investasi jangka panjang.



Gambar 3.16 Potensi Bidang Usaha Lokasi 5 Gudang Satpol PP

Dalam konteks pengembangan usaha di lokasi Gudang Satpol PP, perencanaan yang matang perlu dipertimbangkan untuk memanfaatkan potensi pasar yang ada dan memenuhi persyaratan regulasi yang berlaku. Keberadaan larangan terhadap industri besar dan reklame dapat menjadi pertimbangan tersendiri dalam mengatur jenis usaha yang tepat untuk dikembangkan di sini. Dengan mempertimbangkan semua aspek ini, pengembang atau investor dapat mengambil langkah strategis untuk mengoptimalkan potensi investasi dan menyesuaikan jenis usaha yang paling cocok dengan karakteristik zona dan kebutuhan pasar lokal di Kota Yogyakarta.



Gambar 3.17 Lokasi Gudang Satpol PP

3.3. Analisis Potensi Investasi

Kota Yogyakarta, sebagai salah satu kota budaya terkemuka di Indonesia serta terkenal akan kota pariwisata dan pendidikan, menawarkan berbagai peluang investasi yang menarik. Faktor-faktor seperti infrastruktur yang berkembang, pertumbuhan pariwisata yang pesat, dan dukungan pemerintah yang kuat menjadi faktor penentu dalam menarik investor untuk mengembangkan berbagai jenis usaha di berbagai lokasi strategis di kota ini.

Terdapat lima lokasi yang memiliki potensi investasi untuk dikembangkan di Kota Yogyakarta, yaitu Terminal Giwangan Sisi Selatan, PIH depan Embung Giwangan, Eks Tanah KPK, Reksa Arcade, Gudang Satpol PP. Untuk mengetahui potensi investasi dari masing-masing lokasi dilakukan analisis dengan mempertimbangkan berbagai aspek seperti legalitas, peruntukan lahan, tata ruang, potensi bangunan, skema investasi, kondisi fisik, dan lingkungan sekitar. Hal ini dilakukan untuk memberikan gambaran yang komprehensif tentang potensi investasi dari masing-masing lokasi. Berikut adalah analisis profil potensi investasi untuk kelima lokasi tersebut:

Tabel 3.11 Hasil Analisis Peringkat Potensi Investasi

Lokasi		Lokasi #1	Lokasi #2	Lokasi #3	Lokasi #4	Lokasi #5
Nama Lokasi		Terminal Giwangan Sisi Selatan	PIH depan Embung Giwangan	Eks Tanah KPK	Reksa Arcade	Gudang Satpol PP
Kriteria	Aspek					
Jenis Kepemilikan	Legal	Hak Pakai	Hak Pakai	Hak Pakai	Hak Pakai	Hak Pakai
Peruntukan	Legal	Zona Campuran; C-1	Perdagangan dan Jasa; K-1	Zona Cagar Budaya	Perdagangan dan Jasa; K-1	Perdagangan dan Jasa; K-2
Tata Ruang (KLB)	Legal	6,4	6,4	4,2	6	5,6
Ketinggian Bangunan	Legal	8	8	5,25	7,5	7
Skema Investasi	Legal	Sewa/BSG/BGS	Sewa/KSP	Sewa/BSG/BGS	Sewa/KSP	Sewa/BSG/BGS
Luas Lahan (m ²)	Fisik	4.300	9.590	7.616	963	1.278
Lebar Jalan (m')	Fisik	20	8	10	14	10
Lebar Depan (m')	Fisik	28	93	70	20	22
Lingkungan Sekitar	Fisik	Komersial Sedang	Residensial	Residensial	Komersial Tinggi	Residensial
Hambatan Fisik	Fisik	Tidak Ada	Bang. Exisiting Permanen	Sumbu Filosofi	Bang. Exisiting Permanen	Bang. Exisiting Non Permanen
Skoring						
Legal	50%	1,85	2,35	1,35	2,30	1,90
Jenis Kepemilikan	5%	4	4	4	4	4
Peruntukan	20%	3	5	2	5	4
Tata Ruang (KLB)	10%	5	5	3	5	4
Ketinggian Bangunan	5%	5	5	3	4	4
Skema Investasi	10%	3	4	3	4	3
Fisik	50%	2,20	1,60	1,75	1,95	1,60
Luas Lahan (m ²)	5%	5	5	5	4	4
Lebar Jalan (m')	20%	5	2	3	4	3
Lebar Depan (m')	10%	3	5	5	3	3
Lingkungan Sekitar	10%	4	3	3	5	3
Hambatan Fisik	5%	5	3	2	3	4
Skoring Gabungan	100%	4,05	3,95	3,10	4,25	3,50
Ranking		2,0	3,0	5,0	1,0	4,0

Dari hasil kajian tampak bahwa Reksa Arcade menempati peringkat pertama dalam penilaian. Reksa Arcade memiliki keunggulan dengan legalitas hak pakai yang sah dan peruntukan untuk perdagangan dan jasa (K-1). Lokasi ini memiliki Tata Ruang (KLB) yang memadai dengan skor 6.0, serta dapat membangun bangunan hingga ketinggian 7.5 meter. Skema investasi yang digunakan adalah Sewa/KSP, cocok untuk mengoptimalkan potensi komersial tinggi di lingkungan sekitar yang juga memiliki karakteristik komersial tinggi. Dengan luas lahan 963 m², lebar jalan 14 m, dan lebar depan 20 m, Reksa Arcade mendapatkan skor total 4.25 dari analisis potensi investasi.




Pada peringkat kedua yaitu Terminal Giwangan Sisi Selatan, dengan legalitas Terminal Giwangan Sisi Selatan, menawarkan peruntukan yang khusus sesuai dengan namanya. Lokasi ini memiliki Tata Ruang (KLB) 6.4 dan dapat membangun bangunan hingga ketinggian 8.0 meter. Skema investasi yang tersedia adalah Sewa/BSG/BGS, mendukung potensi komersial sedang dengan luas lahan 4,300 m². Dengan lebar jalan 20 m dan lebar depan 28 m, serta lingkungan sekitar yang cenderung komersial sedang, Terminal Giwangan Sisi Selatan memperoleh skor total 4.05.

Peringkat selanjutnya adalah PIH Depan Embung Giwangan dengan skor total 3.95, diikuti dengan Gudang Satpol PP dengan skor total 3.50, dan terakhir Eks Tanah KPK dengan skor total 3.10. PIH Depan Embung Giwangan memiliki legalitas hak pakai dengan peruntukan zona campuran (C-

1). Lokasi ini memiliki Tata Ruang (KLB) 6.4 dan ketinggian bangunan maksimal 8.0 meter, cocok untuk pengembangan residensial dengan skema investasi Sewa/KSP. Dengan luas lahan yang luas, yaitu 9,590 m², dan lebar depan mencapai 93 m. Lingkungan sekitar yang dominan residensial memberikan karakteristik yang berbeda dalam penilaian ini.

Gudang Satpol PP memiliki legalitas hak pakai dan peruntukan untuk perdagangan dan jasa (K-2). Tata Ruang (KLB) yang dimilikinya mencapai 5.6, dengan ketinggian bangunan maksimal 7.0 meter. Skema investasi yang digunakan adalah Sewa/BSG/BGS, sesuai dengan karakter residensial lingkungan sekitar. Dengan luas lahan 1,278 m² dan lebar jalan 10 m. Eks Tanah KPK, meskipun memiliki legalitas hak pakai, memiliki peruntukan zona cagar budaya yang membatasi pengembangan komersial. Tata Ruang (KLB) hanya mencapai 4.2 dengan ketinggian bangunan maksimal 5.25 meter. Skema investasi yang dipertimbangkan adalah Sewa/KSP, dengan luas lahan 7,616 m² dan lebar depan 70 m. Lokasi ini terpengaruh oleh hambatan fisik dan kondisi lingkungan sekitar yang lebih cenderung residensial.

Tabel 3.12 Hasil Analisis Profil Potensi Investasi

Lokasi	Lokasi #1	Lokasi #2	Lokasi #3	Lokasi #4	Lokasi #5
Nama Lokasi	Terminal Giwangan Sisi Selatan	PIH depan Embung Giwangan	Eks Tanah KPK	Reksa Arcade	Gudang Satpol PP
Inisiasi Proyek	Area Parkir Bus / Rest Area	Kuliner	Miniatur Heritage Building	Kesehatan	RS Khusus Kecantikan
Target Pasar/Konsumen	Jumlah Wisatawan	Jumlah Wisatawan	Jumlah Wisatawan	Jumlah Penduduk	Jumlah Penduduk
Prototipe	Rest Area Trans-Jawa	Foodcourt Milenial Tugu	Merapi Park	Jemari	Klinik Tompi
Foto Contoh					
KBLI	KBLI 68111	KBLI 56109	KBLI 93239	KBLI 96121	KBLI 86105
Kelompok	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa	Restoran dan penyediaan makanan keliling lainnya	Daya Tarik Wisata Buatan/Binaan Manusia Lainnya	Rumah Pijat (Refleksi)	Aktivitas Klinik Swasta
Risiko	Menengah Rendah	Rendah	Menengah Rendah	Rendah	Menengah Tinggi
Estimasi Inevstasi Rp/m2 bangunan	4.600.000	4.600.000	2.570.000	5.380.000	9.075.000

Berdasarkan analisis profil investasi, berikut adalah evaluasi terhadap kelima lokasi yang layak untuk dipertimbangkan oleh pemerintah daerah Kota Yogyakarta:

1. Reksa Arcade memiliki skor total tertinggi (4.25) dalam skema penilaian investasi, menunjukkan potensi yang sangat baik untuk

pengembangan komersial tinggi. Lokasi ini juga memiliki legalitas hak pakai yang jelas, peruntukan untuk perdagangan dan jasa (K-1), serta lingkungan sekitar yang mendukung komersial tinggi. Meskipun memiliki skor tinggi, lahan yang tersedia sangat luas sehingga menjadi faktor pembatas untuk jenis proyek yang lebih besar atau skala yang luas.

2. Terminal Giwangan Sisi Selatan memiliki lokasi strategis sebagai area parkir bus dan rest area, dengan target pasar wisatawan. Legalitas yang terjamin sebagai Terminal Giwangan Sisi Selatan memberikan kepastian dalam pengembangan proyek. Di sisi lain, walaupun memiliki skor total yang cukup tinggi, lokasi ini mungkin lebih cocok untuk pengembangan infrastruktur transportasi dan layanan terkait.
3. PIH Depan Embung Giwangan memiliki luas lahan yang besar (9,590 m²) dan peruntukan untuk zona campuran (C-1), yang mendukung berbagai jenis pengembangan. Ini termasuk restoran dan kuliner sebagai inisiasi proyek dengan target pasar wisatawan. Hasil analisis skor total PIH Depan Embung Giwangan menunjukkan potensi yang baik, meskipun perlu dipertimbangkan secara mendalam terkait infrastruktur yang ada dan tingkat persaingan di sekitar lokasi.
4. Gudang Satpol PP menyediakan konsep klinik Tompi untuk memenuhi kebutuhan kesehatan penduduk lokal, dengan estimasi investasi bangunan yang lebih tinggi (Rp 9,075,000/m²). Namun, risiko investasi yang menengah tinggi perlu dievaluasi lebih lanjut, serta kompatibilitas konsep klinik swasta dengan kebutuhan masyarakat setempat.
5. Eks Tanah KPK, mengusung konsep miniatur Heritage Building yang dapat menarik jumlah wisatawan, meskipun dengan luas lahan yang besar (7,616 m²). Akan tetapi, dengan skor total yang menempatkannya sebagai pilihan terakhir dalam hal potensi investasi, terutama dengan adanya hambatan fisik yang signifikan berupa bangunan eksisting permanen.

Berdasarkan analisis tersebut, Reksa Arcade, PIH Depan Embung Giwangan, dan Gudang Satpol PP adalah tiga lokasi yang paling layak untuk dipertimbangkan untuk selanjutnya disusun dokumen IPRO sebagai upaya promosi investasi. Reksa Arcade memiliki potensi tertinggi dalam pengembangan komersial tinggi, sementara PIH mendukung berbagai jenis pengembangan, dan Gudang Satpol PP dapat mendukung kebutuhan kesehatan penduduk setempat. Pemilihan antara ketiga lokasi ini dapat didasarkan pada strategi pengembangan jangka panjang dan kebutuhan komunitas lokal, serta kemampuan untuk memaksimalkan potensi dari masing-masing lokasi secara efektif. Berbagai informasi terkait lahan dan bangunan dari ketiga investasi yang potensial dilakukan di Kota Yogyakarta dapat dilihat pada tabel 3.13.

Tabel 3.13 Info Lahan/Bangunan Potensial untuk Investasi

NO	OBJEK	KETERANGAN
1	REKSA ARCADE – JL SOLO	Sertipikat Hak Pakai Luas : 963 m ² Nilai tanah : Rp3.766.973.000 Nilai bangunan : Rp6.408.300.000 (th 2004) Perjanjian sewa berakhir 30-08-2025 Kelistrikan tidak ada info
2	PIH – GIWANGAN	Sertipikat Hak Pakai Luas : 9.590 m ² Nilai tanah : Rp4.842.950.000 Nilai bangunan : Rp487.702.229 Kelistrikan tidak ada info
3	GUDANG POLPP – REJOWINANGUN	Sertipikat Hak Pakai Luas : 1.278 m ² Nilai tanah : Rp645.390.000 Nilai bangunan : tidak ada data Kelistrikan tidak ada info

Sumber: Bidang Pengelolaan Aset Daerah Kota Yogyakarta, 2024.

Reksa Arcade menduduki peringkat pertama dan menunjukkan potensi investasi yang sangat tinggi. Lokasi ini membutuhkan estimasi investasi sekitar Rp 5,380,000 per meter persegi bangunan, yang menunjukkan komitmen yang kuat dari investor dalam membangun infrastruktur kesehatan yang modern. Risiko investasi yang rendah juga menjadi faktor pendukung yang penting. Sebagai contoh prototipe, Djemari dapat dikembangkan di sini, yang menawarkan rumah pijat/refleksi untuk mendukung layanan kesehatan holistik bagi pemenuhan kebutuhan penduduk lokal.

PIH Depan Embung Giwangan juga memiliki potensi investasi yang tinggi. Lokasi ini menargetkan pasar kuliner dengan estimasi investasi yang sama seperti Reksa Arcade, dengan risiko investasi yang rendah. Potensi untuk menarik jumlah wisatawan melalui Foodcourt Milenial Tugu merupakan nilai tambah yang signifikan dalam pengembangan pariwisata daerah restoran dan penyediaan makanan keliling lainnya. Selanjutnya, Gudang Satpol PP menjadi salah satu lokasi yang memiliki potensi untuk mendorong pariwisata dan ekonomi setempat, walaupun kebutuhan investasi tinggi yaitu. Walaupun demikian, risiko investasi yang menengah tinggi dapat menjadi pertimbangan utama dari lokasi ini. Lokasi ini direncanakan sebagai RS khusus kecantikan, yang dapat mendorong aktivitas klinik swasta di kawasan tersebut. Contoh prototipe yang cocok pada lokasi ini adalah Klinik Tompi, yang menawarkan berbagai layanan kecantikan dan perawatan tubuh.

BAB 4

KESIMPULAN

4.1. Kesimpulan

1. Terdapat lima lokasi yang memiliki potensi investasi besar di Kota Yogyakarta. Adapun identifikasi dari kelima lokasi tersebut sebagai berikut:
 - 1) Terminal Giwangan Sisi Selatan, dengan potensi usaha antara lain: Area Parkir Bus/Rest Area, Akomodasi, dan Bengkel/Showroom. Lokasi ini strategis dengan luas lahan yang cukup besar untuk pengembangan fasilitas transportasi seperti area parkir bus dan rest area. Akomodasi seperti hotel dapat menarik wisatawan yang menggunakan jasa transportasi dari terminal ini. Bengkel atau showroom otomotif juga memiliki potensi besar mengingat lalu lintas kendaraan di sekitar terminal.
 - 2) PIH Depan Embung Giwangan, dengan potensi usaha antara lain: Kuliner, Akomodasi, dan Boarding School. Lokasi ini ideal untuk pengembangan pusat kuliner yang menarik baik pengunjung lokal maupun wisatawan. Pembangunan akomodasi dan boarding school juga dapat dimanfaatkan secara optimal mengingat luas lahan yang tersedia.
 - 3) Eks Tanah KPK, dengan potensi usaha antara lain: Miniatur Heritage Building, Taman Labirin, dan Boarding School. Lokasi ini cocok untuk pengembangan usaha yang mendukung cagar budaya, seperti miniatur heritage building dan taman labirin, yang akan menarik minat wisatawan. Boarding school dengan fasilitas modern juga dapat memberikan kontribusi positif bagi pendidikan di Yogyakarta.
 - 4) Reksa Arcade, dengan potensi usaha antara lain: Klinik atau Farmasi, dan Co-Working Space. Reksa Arcade strategis untuk pengembangan sektor kesehatan dan kebugaran dengan kehadiran klinik atau farmasi. Co-working space juga dapat mendukung ekosistem startup dan profesional muda di Yogyakarta.

5) Gudang Satpol PP, dengan potensi usaha antara lain: Rumah Sakit Khusus Kecantikan, Akomodasi, dan Kuliner. Lokasi ini ideal untuk pengembangan layanan kesehatan dan gaya hidup, seperti rumah sakit khusus kecantikan. Kehadiran akomodasi dan fasilitas kuliner akan melengkapi kebutuhan masyarakat dan wisatawan di sekitarnya.

Berdasarkan analisis identifikasi lokasi dan potensi usaha diatas, dapat dikelompokkan beberapa bidang usaha potensial yang bisa ditawarkan dari kelima lokasi di Kota Yogyakarta, antara lain:

a. Pariwisata

Kota Yogyakarta dapat menarik lebih banyak investasi dengan mengembangkan destinasi wisata baru seperti Taman Labirin dan miniatur heritage building di eks tanah KPK. Ini akan menambah variasi destinasi yang menarik bagi wisatawan yang tertarik dengan sejarah dan budaya Yogyakarta. Investasi di sektor ini nantinya dapat mendorong pengembangan fasilitas pendukung seperti akomodasi hotel, restoran, dan juga area parkir bus/rest area sebagai upaya daya tarik tambahan yang mendukung infrastruktur pariwisata

b. Sarana Parkir dan Transportasi

Lokasi strategis Kota Yogyakarta mendukung pengembangan infrastruktur transportasi. Terminal Giwangan Sisi Selatan, dengan luas lahan 4.300 m², menawarkan peluang untuk pengembangan area parkir bus, rest area, dan fasilitas transportasi lainnya yang mendukung mobilitas wisatawan. Data faktual menunjukkan bahwa sektor transportasi, gudang, dan telekomunikasi memberikan kontribusi signifikan dalam investasi PMA di Kota Yogyakarta, menunjukkan potensi untuk pengembangan showroom otomotif dan bengkel di sekitar terminal.

c. Kuliner

Yogyakarta memiliki potensi besar dalam pengembangan industri kreatif, termasuk kuliner dan kerajinan. Lokasi seperti PIH depan Embung Giwangan dan eks tanah KPK sangat ideal untuk pengembangan pusat kuliner dan kerajinan tangan yang memanfaatkan keunikan budaya dan

warisan lokal. Selain itu, keberadaan fasilitas akomodasi dan kuliner lokasi Gudang Satpol dapat mendukung kebutuhan masyarakat dan wisatawan. Ini akan menarik minat wisatawan serta meningkatkan ekonomi lokal melalui produk-produk kreatif yang khas.

d. Pendidikan

Lokasi seperti PIH Depan Embung Giwangan dan Eks Tanah KPK memiliki potensi untuk pengembangan *boarding school*, yang dapat meningkatkan aksesibilitas dan kualitas pendidikan di daerah ini sehingga menarik minat orang tua yang mencari pendidikan berkualitas untuk anak-anak mereka. Fasilitas modern dan lingkungan yang mendukung proses belajar-mengajar akan meningkatkan kualitas pendidikan di Yogyakarta. Pemerintah setempat dapat mendukung upaya ini untuk menciptakan lingkungan pendidikan yang memadai, sejalan dengan visi Yogyakarta sebagai pusat pendidikan dan pengetahuan.

e. Kesehatan

Sektor kesehatan dan gaya hidup juga menjanjikan di Kota Yogyakarta. Lokasi seperti Reksa Arcade dan Gudang Satpol PP memiliki potensi untuk pengembangan klinik kesehatan, farmasi, pusat kebugaran, dan rumah sakit khusus kecantikan, mengingat pertumbuhan permintaan akan layanan kesehatan yang berkualitas terus mengalami peningkatan. Investasi dalam sektor kesehatan akan memenuhi kebutuhan gaya hidup dan kesehatan masyarakat, serta menarik minat wisatawan medis.

f. Industri Kreatif

Kota Yogyakarta telah menjadi pusat industri kreatif dan ekosistem startup dan profesional muda yang berkembang. Reksa Arcade (luas lahan 963 m²) menawarkan kesempatan untuk pengembangan co-working space. Hal ini dapat menarik investasi dalam bentuk studio kreatif dan ruang kerja bersama (co-working space) yang mendukung ekosistem startup dan profesional muda sehingga dapat mendorong potensi Yogyakarta sebagai pusat inovasi dan kreativitas, menarik investasi dari profesional muda dan perusahaan kreatif.

2. Terdapat tiga prioritas lokasi yang memiliki potensi investasi paling besar di Kota Yogyakarta. Ketiga lokasi prioritas tersebut yaitu Reksa Arcade, PIH Depan Embung Giwangan, dan Gudang Satpol PP. Dari ketiga lokasi tersebut, Reksa Arcade menonjol sebagai pilihan yang paling menjanjikan dari segi potensi investasi. Dengan skor tinggi, estimasi investasi yang kompetitif, dan risiko investasi yang rendah, Reksa Arcade dapat menjadi magnet bagi investor yang tertarik pada sektor kesehatan dan layanan medis di Kota Yogyakarta. Selanjutnya, PIH Depan Embung Giwangan juga memiliki potensi yang baik, khususnya dalam mengembangkan sektor kuliner dan mendukung pariwisata lokal. Estimasi investasi yang relatif sama dengan Reksa Arcade dan risiko investasi yang rendah membuatnya menjadi pilihan kedua yang solid. Sementara itu, Gudang Satpol PP, meskipun menawarkan estimasi investasi yang tinggi, namun risiko investasi yang lebih tinggi juga perlu dipertimbangkan secara serius. Pengembangan RS khusus kecantikan bisa menjadi strategi yang menarik, tetapi membutuhkan manajemen risiko yang lebih hati-hati.

Dengan demikian, keputusan investasi pemerintah daerah Kota Yogyakarta sebaiknya difokuskan pada Reksa Arcade, PIH Depan Embung Giwangan, dan Gudang Satpol PP sebagai tiga lokasi utama yang menawarkan potensi investasi yang solid, dengan mempertimbangkan kebutuhan dan strategi pengembangan jangka panjang yang sesuai dengan visi pembangunan daerah. Kota Yogyakarta menawarkan beragam peluang investasi yang menarik bagi investor domestik dan asing di berbagai sektor ekonomi. Yogyakarta menawarkan peluang investasi yang beragam di sektor pariwisata, sarana parkir/transportasi, kuliner, pendidikan, kesehatan, dan industri kreatif. Dengan dukungan dari pemerintah dan kebijakan yang mendukung investasi, Yogyakarta memiliki posisi yang kuat untuk menarik lebih banyak investasi dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan infrastruktur yang mendukung pertumbuhan ekonomi lokal. Hal ini sejalan dengan visi Kota Yogyakarta untuk menjadi pusat pariwisata dan budaya yang berdaya saing tinggi. Lokasi strategis yang

diidentifikasi menunjukkan diversifikasi potensi yang dapat dikembangkan untuk berbagai jenis usaha.

4.2. Rekomendasi

Berdasarkan analisis potensi investasi di lima lokasi strategis di Kota Yogyakarta, dapat disimpulkan bahwa Reksa Arcade, PIH Depan Embung Giwangan, dan Gudang Satpol PP menonjol sebagai kandidat utama potensi prioritas yang dapat ditindak lanjuti menjadi "*Investment Project Ready to Offer*" (IPRO). Reksa Arcade, dengan skor tertinggi, menawarkan potensi luar biasa untuk pengembangan komersial, terutama dalam sektor layanan kesehatan atau co-working space, berkat legalitas hak pakai yang jelas, peruntukan perdagangan dan jasa, serta risiko investasi yang rendah. Lokasi ini sangat cocok bagi investor yang mencari stabilitas dan prospek pertumbuhan jangka panjang. PIH Depan Embung Giwangan menunjukkan potensi signifikan untuk berbagai jenis pengembangan, termasuk pusat kuliner, akomodasi, dan *boarding school*, berkat luas lahannya yang besar dan peruntukan zona campuran (C-1). Lingkungan residensial yang mendukung dan aksesibilitas yang baik menjadikan lokasi ini menarik bagi wisatawan dan penduduk lokal, menambah daya tarik sebagai IPRO yang dapat memberikan dampak ekonomi positif melalui pengembangan sektor kuliner dan *hospitality*.

Meskipun memiliki risiko investasi yang lebih tinggi, Gudang Satpol PP tetap menunjukkan potensi yang layak untuk dipertimbangkan, terutama untuk akomodasi, kuliner, dan pengembangan layanan kesehatan khusus seperti rumah sakit kecantikan, dengan legalitas hak pakai dan peruntukan untuk perdagangan dan jasa yang mendukung pengembangan klinik swasta dan usaha lainnya. Ketiga lokasi ini menawarkan peluang investasi yang menarik dan beragam, dengan potensi dampak ekonomi yang positif bagi Kota Yogyakarta. Yogyakarta bertujuan untuk menjadi pusat pariwisata dan budaya yang berkelanjutan serta berdaya saing tinggi, sesuai dengan visi untuk meningkatkan perekonomian lokal dan menarik investasi baik dari dalam maupun luar negeri. Dukungan pemerintah, pertumbuhan ekonomi yang pesat, dan infrastruktur yang berkembang menjadikan ketiga lokasi ini sebagai

prioritas utama untuk ditindaklanjuti menjadi dokumen IPRO sebagai sarana promosi investasi bagi investor dan pelaku usaha.

DAFTAR PUSTAKA

- Ester, A., Syarifah, H., ZA Zainurossalamia Saida. (2020). Pengaruh daya tarik wisata citra destinasi dan sarana wisata terhadap kepuasan wisatawan citra niaga sebagai pusat cerminan budaya khas kota samarinda. *J. Manaj.* 12, 145–153.
- Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No 9 Tahun 2022 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Berusaha dan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 13 Tahun 2024 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 9 Tahun 2022 Tentang Pemberian Insentif Dan Kemudahan Berusaha.
- Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No 1 Tahun 2023 tentang Rencana Pembangunan Industri Kota Yogyakarta 2023 – 2043.
- Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No. 3 Tahun 2015 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Daerah Kota Yogyakarta 2012 – 2025.
- Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2005-2025.
- Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2019 tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Investasi di Daerah.
- Peraturan Pemerintah No. Tahun 2021 tentang Kemudahan, Pelindungan, Dan Pemberdayaan Koperasi dan UMKM.
- Peraturan Walikota Yogyakarta No. 22 Tahun 2022 tentang Rencana Pembangunan Daerah Kota Yogyakarta.
- Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 4 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 58 Tahun 2016 Tentang Rencana Umum Penanaman Modal Kota Yogyakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 tahun 2009, Daya Tarik Wisata.

