



PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
S E K R E T A R I A T D A E R A H
BIRO ADMINISTRASI PEREKONOMIAN DAN SUMBER DAYA ALAM

LILIES SETIARTITI



STUDI KELAYAKAN EKONOMI DAN FINANSIAL KAWASAN
(KAWASAN EKONOMI KHUSUS PARIWISATA)

PANTAI SAMAS-PARANGTRITIS DAN PANTAI SELATAN PENANDA KEISTIMEWAAN



LAPORAN
AKHIR

TAHUN ANGGARAN 2019

KATA PENGANTAR

Penyusunan Feasibility Study Kawasan Ekonomi Khusus Samas Parangtritis dan pantai Selatan Penanda Keistimewaan merupakan penjabaran dari Rencana Pembangunan Daerah Istimewa Yogyakarta ke dalam rencana yang lebih rinci. Perkembangan kegiatan ekonomi dan sosial budaya di kawasan Pantai Selatan DIY akan mempengaruhi aspek pemanfaatan ruang dan aspek lingkungan hidupnya. Penggunaan ruang Kawasan di Kawasan Pantai Selatan perlu diatur agar sesuai dengan peruntukannya dan daya dukung lahannya.

FS Finansial dan Ekonomi KEK Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan merupakan pedoman dalam izin pemanfaatan ruang sehingga perlu ada aturan hukum yang mengatur secara detail penggunaan ruang di kawasan perencanaan saat ini. Melihat dinamika perkembangan tata ruangnya, agar perkembangan tata ruang di kawasan ini sesuai dengan tujuannya untuk dijadikan kawasan ekonomi khusus, maka perlu rancangan perencanaan ruang dan pembangunan dan komprehensif dan sesuai dengan kajian peraturan lain.

Laporan Akhir ini merupakan laporan lanjutan dari serangkaian pelaporan dalam proses Penyusunan FS Ekonomi dan Finansial KEK Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan. Laporan ini berisi tentang pendahuluan, pendekatan dan metodologi, rencana kerja, dan gambaran umum wilayah, analisis, konsep awal perencanaan, dan Kelayakan Ekonomi dan Finansial.

Masukan dan saran sangat diperlukan untuk kesempurnaan laporan ini.

Yogyakarta, Desember 2019

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

<i>HALAMAN JUDUL</i>	<i>i</i>
<i>KATA PENGANTAR</i>	<i>ii</i>
<i>DAFTAR ISI</i>	<i>ii</i>
<i>DAFTAR TABEL</i>	<i>iv</i>
<i>DAFTAR GAMBAR</i>	<i>v</i>
BAB 1 Pendahuluan	
1.1 Latar Belakang	1-1
1.2 Maksud, Tujuan, dan Sasaran.....	1-3
1.2.1 Maksud dan Tujuan	1-3
1.2.2 Sasaran	1-4
1.3 landasan Hukum	1-4
1.4 Lingkup Pekerjaan	1-7
1.5 Waktu Pelaksanaan	1-8
1.6 Pelaporan dan Pembahasan	1-8
1.7 Kerangka Pikir.....	1-11
BAB 2 Pendekatan Dan Metodologi	
2.1 Pendekatan.....	2-1
2.1.1 pendekatan Partiwipasi Masyarakat	2-1
2.1.2 Pemantapan Kawasan Lindung dan Kawasan Budidaya	2-2
2.1.3 Pengembangan Struktur Tata Ruang Wilayah	2-2
2.1.4 Pengembangan Sektor Kegiatan Ekonomi Kawasan	2-3
2.1.5 Pengembangan Sektor Kegiatan Sosial-Budaya	2-3
2.1.6 Strategi Pengembangan Politis bagi Sektor Legiatan Kawasan	2-4
2.1.7 Teori Pengembangan Pariwisata	2-4
2.1.8 Tinjauan Pariwisata Budaya	2-6
2.1.9 Kebencanaan	2-11
2.1.10 Aspek Studi Kelayakan KEK.....	2-15
2.2 Metodologi	2-19
2.2.1 Kerangka Operasional	2-19
2.2.2 Metode Pengumpulan Data	2-21
2.2.3 Metode Pengolahan Data dan Analisis	2-24
2.2.4 Metode Penyusunan Rencana.....	2-33
BAB 3 Gambaran Umum Wilayah	
3.1 Delineasi dan Cakupan Administrasi	3-1
3.2 Kondisi Fisik Dasar	3-2
3.2.1 Topografi	3-2
3.2.2 Sumber Daya Tanah.....	3-3
3.2.3 Sumber Daya Air	3-4
3.2.4 Curah Hujan	3-6
3.2.5 Geologi	3-7
3.2.6 Geohidrologi	3-9
3.3 Penggunaan Lahan.....	3-10
3.4 Kepariwisata.....	3-11
3.4.1 Potensi dan Posisi Strategis Kabupaten Bantul	3-11
3.4.2 Profil Kepariwisata Bantul	3-12
3.4.3 Profil Kepariwisata Kecamatan Purwosari.....	3-13
3.5 Kondisi Sosial dan Budaya.....	3-16

3.5.1	Filosofi Daerah Istimewa Yogyakarta.....	3-16
3.5.2	Kawasan penanda Keistimewaan	3-16
3.5.3	Jumlah Penduduk.....	3-17
BAB 4	Analisis Kawasan	
4.1	Analisis Keruangan	4-1
4.1.1	Analisis Kesesuaian Lahan	4-1
4.1.2	Analisis Kawasan Lindung	4-4
4.2	Analisis Pariwisata	4-7
4.2.1	Kondisi Pariwisata Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)	4-7
4.2.2	Analisis Pasar Pariwisata.....	4-18
4.2.3	Analisis SWOT Pariwisata	4-21
4.3	Analisis Sosial Budaya	4-22
4.3.1	Analisis Sosial.....	4-22
4.3.2	Analisis Budaya	4-30
4.4	Analisis Penapisan Delineasi Kawasan Kawasan Ekonomi Khusus.....	4-34
BAB 5	Pengembangan Kawasan	
5.1	Tujuan.....	5-1
5.2	Prinsip-Prinsip.....	5-2
5.3	Strategi, Arah Kebijakan, dan Program	5-2
5.4	Rencana Zonasi di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Samas-Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan	5-4
5.5	Rencana Infrastruktur.....	5-20
5.6.1	Jaringan Pergerakan.....	5-20
5.6.2	Jaringan Listrik/Energi	5-27
5.6.3	Jaringan Telekomunikasi	5-29
5.6.4	Jaringan Pengembangan Air Minum	5-31
5.6.5	Jaringan Persampahan.....	5-33
5.6.6	Jaringan Limbah	5-35
5.6	Rencana Pelayanan.....	5-37
BAB 6	Kelayakan Ekonomi dan Finansial	
6.1	Analisis Kelayakan Ekonomi KEK Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan.....	6-1
6.1.1	Analisis Penawaran atau Daya Dukung KEK Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan	6-2
6.1.2	Potensi Demand dan Nilai EKonomi Pembangunan KEK Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan.....	6-5
6.1.3	Nilai Ekonomi KEK Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan	6-8
6.1.4	Estimasi Kontribusi KEK terhadap Perekonomian.....	6-14
6.2	Analisis Kelayakan Finansial KEK Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan.....	6-18
6.2.1	Perkiraan Biaya Investasi KEK	6-19
6.2.2	Estimasi Blaya Operasional (Cash out Flow)	6-22
6.2.3	Total Revenue	6-25
6.2.4	Net Benefit-Cost Ratio (Net B/C Ratio)	6-27
6.2.5	Analisis Net Present Value.....	6-28
6.2.6	Analisis Internal Rate of Return (IRR)	6-29
6.2.7	Simpulan Analisis Kelayakan Finansial.....	6-30

BAB 7	Penutup	
7.1	Kesimpulan	7-1
7.2	Saran	7-2
7.3	Branding Kawasan	7-3

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Contoh Rencana Anggaran Biaya Investasi KEK Provinsi Sulawesi Barat.....	2-16
Tabel 2.2	Contoh Estimasi Biaya Operasional.....	2-17
Tabel 2.3	Contoh Potensi Pendapatan KEK.....	2-18
Tabel 2.4	Contoh Hasil Kelayakan Pengembangan KEK.....	2-18
Tabel 2.5	Contoh Hasil Penelitian	2-18
Tabel 2.6	Penilaian Kriteria Kelayakan Fisik Wilayah untuk Pemanfaatan Lahan	2-26
Tabel 2.7	Analisis Pengembangan Kawasan dan Kemanfaatan.....	2-27
Tabel 3.1	Kawasan Ekonomi Khusus Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan	3-1
Tabel 3.2	Luasan Tutupan Lahan di Kawasan Khusus Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan	3-10
Tabel 3.3	Jumlah Kunjungan pada Daya Tarik Wisata di Bantul.....	3-12
Tabel 3.4	Jumlah Penduduk Administratif dengan batas Desa di KEK Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan	3-17
Tabel 4.1	Kriteria dan Skor Analisis Daya Dukung Lahan.....	4-2
Tabel 4.2	Jumlah Wisatawan ke DIY Tahun 2018	4-8
Tabel 4.3	Pertumbuhan Kunjungan Wisatawan ke DIY Tahun 2014-2018	4-9
Tabel 4.4	Perkembangan Jumlah Wisatawan ke DIY yang Menggunakan Akomodasi Tahun 2018.....	4-9
Tabel 4.5	Perkembangan Jumlah Wisatawan ke DIY yang Menggunakan Jasa Akomodasi Tahun 2014-2018.....	4-10
Tabel 4.6	Perkembangan Lama Tinggal Wisatawan di DIY Tahun 2014-2018	4-10
Tabel 4.7	Perkembangan Penyelenggaraan MICE di Hotel Bintang di DIY	4-11
Tabel 4.8	Jumlah Wisatawan yang Berkunjung di ODTW per Kabupaten/Kota di DIY	4-12
Tabel 4.9	Tabel Pembelanjaan Wisatawan Nusantara di DIY.....	4-15
Tabel 4.10	Profil Pengeluaran Wisatawan Nusantara.....	4-16
Tabel 4.11	Perbandingan Total Pengeluaran Wisatawan Nusantara Tahun 2016-2018	4-16
Tabel 4.12	Pembelanjaan Wisatawan Mancanegara di DIY Tahun 2018	4-17
Tabel 4.13	Profil Pengeluaran Wisatawan Mancanegara	4-17
Tabel 4.14	Tren Pengeluaran Wisatawan Mancanegara	4-18
Tabel 4.15	Pertumbuhan Kunjungan Wisatawan ke DIY Tahun 2013-2017	4-19
Tabel 4.16	Perkembangan Jumlah Wisatawan di Daya Tarik Wisatawan di DIY Tahun 2013-2017	4-19
Tabel 4.17	Jumlah Keluarga Prasejahtera dan Keluarga Sejahtera di Kabupaten Bantul.....	4-23
Tabel 4.18	Presentase Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas Menurut Jenis Kegiatan Utama dan Pendidikan yang Ditamatkan di Kabupaten Bantul Tahun 2017	4-23
Tabel 4.19	Presentase Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas yang Bekerja menurut Lapangan Usaha dan Jenis Kelamin di Kabupaten Bantul Tahun 2017	4-24
Tabel 4.20	Penempatan Tenaga Kerja melalui Mekanisme AKL, AKAD, dan AKAN di Kabupaten Bantul Tahun 2016-2017.....	4-24
Tabel 4.21	Statistik Ketenagakerjaan Kabupaten Gunungkidul Tahun 2018	4-25

Tabel 4.22	Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Ke Atas Menurut Pendidikan Tertinggi yang Ditamatkan dan Jenis Kegiatan Selama Seminggu yang Lalu di Kabupaten Gunungkidul Tahun 2018	4-26
Tabel 4.23	Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas yang bekerja Selama Seminggu yang Lalu Menurut Lapangan pekerjaan Utama dan Jenis Kelamin di Kabupaten Gunungkidul Tahun 2018.....	4-26
Tabel 4.24	Jumlah Pencari Kerja yang Ditempatkan Menurut Tingkat Pendidikan, Jenis Program dan Jenis Kelamin di Kabupaten Gunungkidul Tahun 2018	4-27
Tabel 5.1	Konsep Penyusunan Tujuan Perencanaan.....	5-1
Tabel 5.2	Fasilitas Pejalan Kaki.....	5-26
Tabel 6.1	Nilai Parameter Daya Dukung Fisik Kawasan untuk Setiap Kategori Wisata	6-4
Tabel 6.2	Jumlah Kunjungan Wisata ke DIY Tahun 2014-2018.....	6-5
Tabel 6.3	Estimasi Pengunjung Potensial di KEK Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan	6-6
Tabel 6.4	Pengeluaran Wisatawan Mancanegara Selama Kunjungan ke Yogyakarta Tahun 2018	6-10
Tabel 6.5	Pengeluaran Wisatawan Nusantara Selama Kunjungan di Yogyakarta Tahun 2-18	6-11
Tabel 6.6	Estimasi Nilai Ekonomi KEK Samas Parangtritis (Dalam Rp. Juta).....	6-12
Tabel 6.7	Estimasi Total Nilai Ekonomi KEK Samas Parangtritis (Dalam Rp.).....	6-13
Tabel 6.8	PDRB per Kapita Kabupaten Bantul Atas Dasar Harga Berlaku Tahun 2014-2018 (Rp)	6-14
Tabel 6.9	Perkembangan Komponen Konsumsi Rumah Tangga Kabupaten Bantul Tahun 2014-2018	6-15
Tabel 6.10	PDRB dengan KEK	6-15
Tabel 6.11	Dampak KEK terhadap Distribusi Sektor Ekonomi Pembentuk PDRB	6-16
Tabel 6.12	Dampak KEK terhadap Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Bantul	6-17
Tabel 6.13	Total Investasi di KEK Samas Parangtritis	6-19
Tabel 6.14	Blaya Operasional Kawasan Lokasi A	6-23
Tabel 6.15	Total Biaya Operasional Kawasan B.....	6-24
Tabel 6.16	Total Revenue KEK Samas Parangtritis	6-26
Tabel 6.17	Benefit/Cost Ratio untuk Skenario Optimis	6-27
Tabel 6.18	Net Present Value (NPV) untuk Skenario Optimis	6-28
Tabel 6.19	Internal Rate of Return (IRR) untuk Skenario Optimis.....	6-30
Tabel 6.20	Rekapitulasi Kelayakan Finansial untuk Skenario Optimis	6-30
Tabel 6.21	Cashflow Skenario Moderat.....	6-31

D A F T A R G A M B A R

Gambar 2.1	Komponen Kebudayaan.....	2-7
Gambar 2.2	Fokus Pengurangan Resiko Bencana	2-13
Gambar 2.3	Diagram Jenis Bencana	2-14
Gambar 2.4	Bagan Alur Pelaksanaan Metodologi pekerjaan	2-20
Gambar 3.1	Gambar Delineasi Kawasan Ekonomi Khusus Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan.....	3-2
Gambar 3.2	Peta Kelerengan di KEK Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan	3-3
Gambar 3.3	Peta Jenis Tanah di Kawasan Ekonomi Khusus Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan.....	3-4
Gambar 3.4	Peta Daerah Aliran Sungai (DAS) di KEK Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan.....	3-5
Gambar 3.5	Peta Cekungan Air Tanah (CAT) di KEK Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan.....	3-6
Gambar 3.6	Peta Curah Hujan di KEK Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan	3-7
Gambar 3.7	Peta Geologi KEK Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan	3-8
Gambar 3.8	Peta Zonasi KCAG Gumuk Pasir	3-9
Gambar 3.9	Peta Tutupan Lahan KEK Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan Tahun 2018.....	3-11
Gambar 4.1	Sebaran KEK di Indonesia hingga Tahun 2019.....	4-5
Gambar 4.2	Prosedur Pengusulan KEK.....	4-7
Gambar 4.3	Kelembagaan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK)	4-8
Gambar 4.4	Kawasan Strategis dari Sudut Kepentingan Ekonomi.....	4-17
Gambar 5.1	Peta Zonasi KEK Pariwisata Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan Lokasi A.....	5-16
Gambar 5.2	Peta Zonasi KEK Pariwisata Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan Lokasi B.....	5-17
Gambar 5.3	Peta Zonasi KEK Pariwisata Samas Parangtritis dan Pantai Selatan Penanda Keistimewaan.....	5-19
Gambar 5.4	Peta Rencana Jaringan Pergerakan	5-21
Gambar 5.5	Rencana Penampang Jaringan jalan Kolektor Primer	5-22
Gambar 5.6	Rencana Pengembangan Jalan Lingkungan I.....	5-24
Gambar 5.7	Rencana Pengembangan Jalan Lingkungan II.....	5-20
Gambar 5.8	Penampang Jalur Pejalan Kaki dan Zebra Cross	5-26
Gambar 5.9	Rencana Jaringan Listrik.....	5-28
Gambar 5.10	Rencana Jaringan Telekomunikasi	5-30
Gambar 5.11	Peta Rencana jaringan Air Minum.....	5-32
Gambar 5.12	Peta Rencana Persampahan	5-34
Gambar 5.13	Peta Jaringan Limbah	5-36