



Laporan Akhir

STUDI KELAYAKAN INVESTASI AGROWISATA KEBUN BUAH METESEH

KABUPATEN KENDAL

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Kami panjatkan Puji Syukur Kepada Allah SWT, karena dengan ijin-Nya buku Laporan Akhir kegiatan pekerjaan “**Studi Kelayakan Investasi Agrowisata Kebun Buah Meteseh**” dapat tersusun. Laporan ini merupakan tahap awal dari kegiatan ini. Laporan ini berisi 8 bab, yaitu : Pendahuluan, Tinjauan Teori dan kebijakan, Gambaran Umum, Analisis Agrowisata Meteseh, Konsep Pengembangan Agrowisata Meteseh, Perhitungan Investasi, Strategi dan Indikasi Program dan bab Penutup.

Kami sebagai Tim penyusun dari kegiatan ini, mengucapkan terima kasih atas bantuan semua pihak yang terlibat demi tersusunnya laporan ini. Besar harapan kami adanya masukan dan saran yang membangun, demi sempurnanya laporan ini dan sumber informasi pada kajian-kajian berikutnya.

Kurang dan lebihnya, bila ada kesalahan dalam penyusunan laporan ini. Kami selaku Tim penyusun, memohon maaf yang sebesar-besarnya.

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR	vii

BAB 1

PENDAHULUAN	I-1
1.1 LATAR BELAKANG	I-1
1.2 DASAR HUKUM.....	I-2
1.3 MAKSUD, TUJUAN DAN SASARAN.....	I-2
1.4 RUANG LINGKUP.....	I-2
1.5 KELUARAN PEKERJAAN.....	I-3
1.6 METODOLOGI PEKERJAAN.....	I-3
1.7 TAHAPAN PELAKSANAAN PEKERJAAN	I-5
1.8 RENCANA KERJA.....	I-12
1.9 SISTEMATIKA PENULISAN LAPORAN.....	I-13

BAB 2

TINJAUAN TEORI DAN KEBIJAKAN	II-1
2.1 TINJAUAN TEORI.....	II-1
2.2.1 STUDI KELAYAKAN	II-1
2.2.2 WISATA	II-3
2.2.3 AGROWISATA.....	II-3
2.2 TINJAUAN KEBIJAKAN	II-8
2.1.1 Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2011 Tentang rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 (Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 198).	II-8
2.1.2 Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 7 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2021-2026.....	II-13
2.1.3 Rencana Induk Pengembangan Pariwisata Daerah Kabupaten Kendal (RIPPARDA)	II-14
2.3 STUDI REFERENSI.....	II-17
2.3.1 Wisata Kebun Inggit Strawberry	II-17
2.3.2 Wisata Petik Jeruk.....	II-18
2.3.3 Agrowisata Kelengkeng Borobudur	II-19
2.3.4 Kusuma Agrowisata	II-19
2.3.5 Kebun Buah Cepoko	II-21

BAB 3

GAMBARAN UMUM	III-1
3.1 KONDISI GEOGRAFIS	III-1
3.1.1 Letak Geografis.....	III-1
3.1.2 Administrasi Wilayah.....	III-1
3.2 DEMOGRAFI WILAYAH.....	III-3
3.2.1 Jumlah Penduduk	III-3
3.2.2 Penduduk Menurut Jenis Pekerjaan	III-4
3.2.3 Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Dan Umur	III-5
3.2.4 Angka Ketergantungan (Dependency Ratio)	III-6
3.3 GAMBARAN UMUM BOJA.....	III-7
3.3.1 Kondisi Geografis	III-7
3.3.2 Kondisi Iklim.....	III-8
3.3.3 Kondisi Demografis	III-9
3.4 KOMODITAS PERTANIAN DI KENDAL	III-11
3.5 PROFIL SINGKAT AGROWISATA KEBUN BUAH METESEH	III-13
3.5.1 Orientasi Kawasan Agrowisata Kebun Buah Meteseh	III-13
3.5.2 Aksesibilitas Kawasan.....	III-15
3.5.3 Zona Komoditas	III-16

BAB 4

ANALISIS AGROWISATA METESEH	IV-1
4.1 ANALISIS ATRAKSI/DAYA TARIK WISATA.....	IV-1
4.2 ANALISIS AKSESIBILITAS EKSTERNAL	IV-2
4.3 ANALISIS AKSESIBILITAS INTERNAL KEBUN BUAH METESEH	IV-4
4.4 ANALISIS ANSILARI/KELEMBAGAAN	IV-5
4.5 ANALISIS KESESUAIAN POLA RUANG	IV-6
4.6 ANALISIS ARAH PEMBANGUNAN WISATA	IV-7
4.7 ANALISIS PRODUK DAN AKTIVITAS WISATA	IV-9
4.8 ANALISIS POLA KOMODITAS	IV-11
4.9 ANALISIS POLA KOMODITAS ALPUKAT	IV-12
4.10 ANALISIS POLA KOMODITAS DURIAN	IV-12
4.11 ANALISIS POLA KOMODITAS KELENGKENG	IV-13
4.12 ANALISIS SEGMENTASI PASAR.....	IV-14
4.13 ANALISIS POLA PERJALANAN DI AGROWISATA METESEH	IV-15
4.14 ANALISIS KUALITAS AGROWISATA METESEH	IV-16
4.15 ANALISIS CARRING CAPACITY	IV-17
4.16 ANALISIS VISITOR MANAGEMENT.....	IV-18

BAB 5

KONSEP PENGEMBANGAN AGROWISATA METESEH	V-1
5.1 KONSEP SUSTAINABLE TOURISM.....	V-1
5.1 KONSEP SUSTAINABLE TOURISM.....	V-1
5.2 KONSEP RUANG/KOMODITAS DAN ATRAKSI	V-4
5.3 KONSEP PENGEMBANGAN KOMODITAS UNGGULAN	V-5
5.4 DESAIN KAWASAN AGROWISATA METESEH	V-6

BAB 6	
PERHITUNGAN INVESTASI AGROWISATA METESEH	VI-1
6.1 NILAI CAPEX DAN BIAYA OPERASIONAL	VI1
6.2 NILAI REVENUE	VI3
6.3 NPV DAN PAYBACK PERIOD	VI4
6.4 IRR dan ROI.....	VI5

BAB 7	
STRATEGI DAN INDIKASI PROGRAM AGROWISATA METESEH	VII-1
7.1 STRATEGI DAN PROGRAM PENGEMBANGAN.....	VII-1
7.2 INDIKASI PROGRAM PENGEMBANGAN	VII-3

BAB 8	
PENUTUP	VII-1
8.1. SIMPULAN.....	VII-1
8.2. SARAN.....	VII-2

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Kebutuhan Fasilitas Agrowisata	II-7
Tabel 2. 2 Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2011 Tentang rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031	II-8
Tabel 2. 3 Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 7 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2021-2026	II-13
Tabel 2. 4 Rencana Struktur Perwilayahan Pariwisata Kabupaten Kendal	II-15
Tabel 2. 5 Komparasi Kajian Kebijakan	II-16
Tabel 2. 6 Komparasi Referensi Agrowisata di Beberapa Daerah	II-22
Tabel 3.1 Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kabupaten Kendal	III-2
Tabel 3.2 Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Kendal	III-3
Tabel 3.3 Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Ke Atas yang Bekerja Menurut Status Pekerjaan Utama	III-4
Tabel 3.4 Penduduk Berumur 15 Tahun Ke Atas yang Bekerja Selama Seminggu yang Lalu Menurut Lapangan Pekerjaan Utama di Kabupaten Kendal Tahun 2020 - 2022	III-4
Tabel 3.5 Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin dan Umur	III-5
Tabel 3.6 Tabel Luas Wilayah Desa di Kecamatan Boja	III-7
Tabel 3.7 Kondisi Iklim di Kecamatan Boja Berdasarkan Bulan Tahun 2022	III-8
Tabel 3.8 Jumlah Penduduk di Kecamatan Boja Tahun 2022	III-9
Tabel 3.9 Jumlah Penduduk di Kecamatan Boja Berdasarkan Umur dan Jenis Kelamin Tahun 2022	III-9
Tabel 3.10 Jumlah Tanaman Menghasilkan dan Produksi Tanaman Buah-buahan dan Sayuran Tahunan Menurut Komoditas di Kabupaten Kendal. 2017-2021	III-11
Tabel 3.11 Aksesibilitas Eksternal ke Daerah Terdekat	III-15
Tabel 3.12 Jumlah Pohon Berdasarkan Komoditas di Kebun Buah Meteseh Tahun 2024	III-16
Tabel 4. 1 Analisis kelembagaan agrowisata meteseh	IV-6
Tabel 4. 2 Analisis produk dan aktivitas wisata	IV-10
Tabel 4. 3 Hasil Produksi Buah Alpukat Dalam 1 Kebun	IV-12
Tabel 4. 4 Hasil Produksi Buah Durian dalam 1 Kebun	IV-13

Tabel 4. 5 Hasil Produksi Buah Kelengkeng dalam 1 Kebun	IV-14
Tabel 4. 6 Segementasi pasar agrowisata meteseh.....	IV-15
Tabel 4. 7 Pola Perjalanan di Agrowisata Meteseh	IV-16
Tabel 4. 8 Carring Capacity Agrowisata Meteseh	IV-18
Tabel 5. 1 Zonasi Agrowisata Meteseh	V-2
Tabel 6.1. Nilai Capex	VI-1
Tabel 6.2. Biaya Operasional	VI-2
Tabel 6.3. Potensi Revenue Agrowisata Meteseh.....	VI-3
Tabel 6.4. NPV Agrowisata Meteseh	VI-4
Tabel 6.5. Payback Period Agrowisata Meteseh.....	VI-4
Tabel 6.6. IRR Agrowisata Meteseh	VI-5
Tabel 6.7. ROI Agrowisata Meteseh	VI-5
Tabel 7. 1 Analisis SWOT Pengembangan Agrowisata Meteseh	VII-2
Tabel 7. 2 Indikasi Program Pengembangan Agrowisata Meteseh	VII-4

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1. Kebun Inggit Strawberry.....	II-18
Gambar 2. 2. Wisata Petik Jeruk	II-19
Gambar 2. 3. Agrowisata Kelengkeng Borobudur	II-19
Gambar 2. 4. Kusuma Agrowisata	II-20
Gambar 3.1 Peta Letak Geografis Kabupaten Kendal	III-1
Gambar 3.2 Jumlah Penduduk Kabupaten Kendal Tahun 2022	III-3
Gambar 3.3 Gambar Grafik Struktur Penduduk Kabupaten Kendal	III-6
Gambar 3.4 Depedency Ratio Kabupaten Kendal 2018-2022	III-7
Gambar 3.5 Piramida Penduduk Kecamatan Boja tahun 2022	III-10
Gambar 3.6 Peta Orientasi Kecamatan Boja di Kabupaten Kendal.	III-13
Gambar 3.7 Peta Desa Meteseh di Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.	III-14
Gambar 3.8 Peta Orientasi Area Kebun Buah di Desa Meteseh Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.	III-14
Gambar 3.9 Aksesibilitas Internal Kebun Buah Meteseh	III-16
Gambar 3.10 Peta Zona Komoditas Kebun Buah Meteseh	III-17
Gambar 4. 1 Daya tarik wisata di Agrowisata meteseh	IV-1
Gambar 4. 2 Akses jalan menuju ke agrowisata meteseh.....	IV-3
Gambar 4. 3 Aksesibilitas internal di kebun buah meteseh	IV-4
Gambar 4. 4 Kesesuaian pola ruang kawasan agrowisata meteseh	IV-7
Gambar 4. 5 Alur Perwujudan Pariwisata di Kecamatan Boja	IV-9
Gambar 4. 6 Pola komoditas di agrowisata meteseh	IV-11
Gambar 4. 7 Analisis Kualitas Agrowisata Meteseh	IV-17
Gambar 5. 1 Konsep Ruang/Zonasi Agrowisata Meteseh.....	V-3
Gambar 5. 2 Diagram Konsep Ruang Komoditas dan Atraksi di Agrowisata Meteseh	V-4
Gambar 5. 3 Diagram Konsep Pengembangan Komoditas Unggulan Agrowisata Meteseh	V-5
Gambar 5. 4 Desain Pengembangan Agrowisata Meteseh	V-7
Gambar 7. 1 Matriks Analisis SWOT	VII-3

bab_1

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Agrowisata adalah perpaduan antara pariwisata dan pertanian atau perkebunan dikombinasikan menjadi tempat destinasi yang menarik bagi masyarakat untuk beraktivitas di lingkungan perkebunan. Orang-orang dapat belajar tentang perkebunan, menikmati buah segar hasil petikan langsung dari pohonnya, atau sekedar jalan-jalan menghirup aroma segar yang jarang mereka jumpai di perkotaan. Agrowisata adalah cara baru bagi petani untuk mendapatkan uang selain dari menjual hasil tani. Diharapkan cara ini dapat meningkatkan kesejahteraan petani dan menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat perkotaan untuk mempelajari tentang pertanian dan perkebunan. Kegiatan wisata dalam kelompok ini dapat dilakukan dalam bentuk kegiatan pra produksi (pembibitan), pemeliharaan dan pasca produksi (pengolahan dan pemasaran). Beberapa daya tarik perkebunan sebagai obyek wisata adalah sebagai berikut (Sandar, 1994; Che, 2005): Daya tarik historis bagi wisata alam, pemandangan alam yang indah dan berhawa sejuk, Cara tradisional dalam penanaman, pemeliharaan dan pengolahan dan Jenis tanaman yang tidak dimiliki oleh negara asal wisatawan (mancanegara).

Salah satu potensi yang ada di Kabupaten Kendal adalah dari sektor hortikultura yang menjadi sektor unggulan dengan berbagai tanaman buah yang banyak tumbuh dan dibudidayakan di Kabupaten Kendal yang diantaranya ada di Desa Meteseh Kecamatan Boja sebagai Kebun Agrowisata yang nantinya akan membudidayakan berbagai tanaman buah unggulan. Kebun Agrowisata ini nantinya tidak hanya sebagai tempat wisata tetapi sekaligus dapat digunakan sebagai tempat edukasi. Hal ini sesuai dengan Visi dan Misi Bupati Kendal yaitu mengembangkan sektor pariwisata dan UMKM. Kondisi eksisting sudah tertanami sekitar 10 jenis tanaman buah-buahan yang sudah terbagi menjadi beberapa blok, jumlah pohon buah yang ditanam lebih dari 1000 pohon.

Lokasi Kebun Buah Meteseh berada di Kecamatan Boja, merupakan wilayah pegunungan dan banyak masyarakat sekitar yang menanam berbagai buah-buahan di kebunnya. Bahkan wilayah Boja merupakan sentra penghasil buah durian, rambutan, klengkeng, alpokat dan buah lainnya. Jadi cukup tepat jika Kebun Meteseh dijadikan sebagai agro wisata yang bersinergi dengan potensi di wilayah Boja. Hal ini akan menjadi modal dasar yang dapat dikemas untuk disajikan menjadi atraksi agrowisata yang menarik.

Pemerintah Kabupaten Kendal akan melakukan studi kelayakan Investasi dari Agrowisata Kebun Buah

Meteseh yang berkelanjutan yaitu dalam mempromosikan kepada investor atau penanam modal untuk mengembangkan agrowisata kebun buah meteseh. Sehingga perlu di buat **Studi Kelayakan Investasi Agrowisata Kebun Buah Meteseh** sebagai pedoman Pemerintah Kabupaten Kendal dalam mempromosikan kebun buah meteseh kepada investor.

1.2 DASAR HUKUM

1. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2011 tentang Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031, (Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 198);
2. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 7 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2021-2026
3. Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 13 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Kendal;

1.3 MAKSUD, TUJUAN DAN SASARAN

A. MAKSUD

Maksud dilaksanakan pekerjaan ini adalah untuk mengetahui kelayakan dari Agrowisata Kebun Buah Meteseh dari beberapa unsur seperti aspek strategis, ekonomis dan juga dari sisi nilai manfaat;

B. TUJUAN

Tujuan dari pelaksanaan pekerjaan ini yakni mengkaji kelayakan Agrowisata Kebun Buah Meteseh sebagai salah satu potensi destinasi wisata di Kabupaten Kendal.

C. SASARAN

Sasaran dari pelaksanaan pekerjaan ini diantaranya adalah :

- Teridentifikasinya potensi dan permasalahan terkait pengembangan Agrowisata Kebun Buah Meteseh;
- Terumuskannya konsep pengembangan Agrowisata Kebun Buah Meteseh
- Terumuskannya rekomendasi kelayakan Agrowisata Kebun Buah Meteseh

1.4 RUANG LINGKUP

A. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah pekerjaan ini adalah di Kawasan Kebun Bibit Meteseh, Desa Meteseh, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal.

B. Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansial dari pekerjaan ini adalah:

- Konsep Pengembangan Agrowisata Kebun Buah Meteseh
- Desain 3D area prioritas sebagai pusat aktivitas utama agrowisata

- Indikasi Program Agrowisata Kebun Buah Meteseh
- Potensi *cost*, *revenue* dan *maintenance*
- Kelayakan finansial

1.5 KELUARAN PEKERJAAN

Keluaran yang diharapkan dari kegiatan ini adalah Studi Kelayakan Investasi Agrowisata Kebun Buah Meteseh dengan dokumen sebagai berikut:

1. Laporan Pendahuluan

Dikumpulkan 2 minggu setelah SPMK dan paparan pendahuluan, 3 buku dengan kertas A4.

2. Laporan Akhir

Dikumpulkan akhir minggu ke 8 setelah SPMK, 5 buku dengan kertas A4.

3. Backup Data (Flashdisk)

Backup Data (Flashdisk) merupakan kumpulan hasil kegiatan dalam bentuk softcopy dimuat dalam Flashdisk (16 gigabyte) dengan jumlah sebanyak 2 (dua) buah.

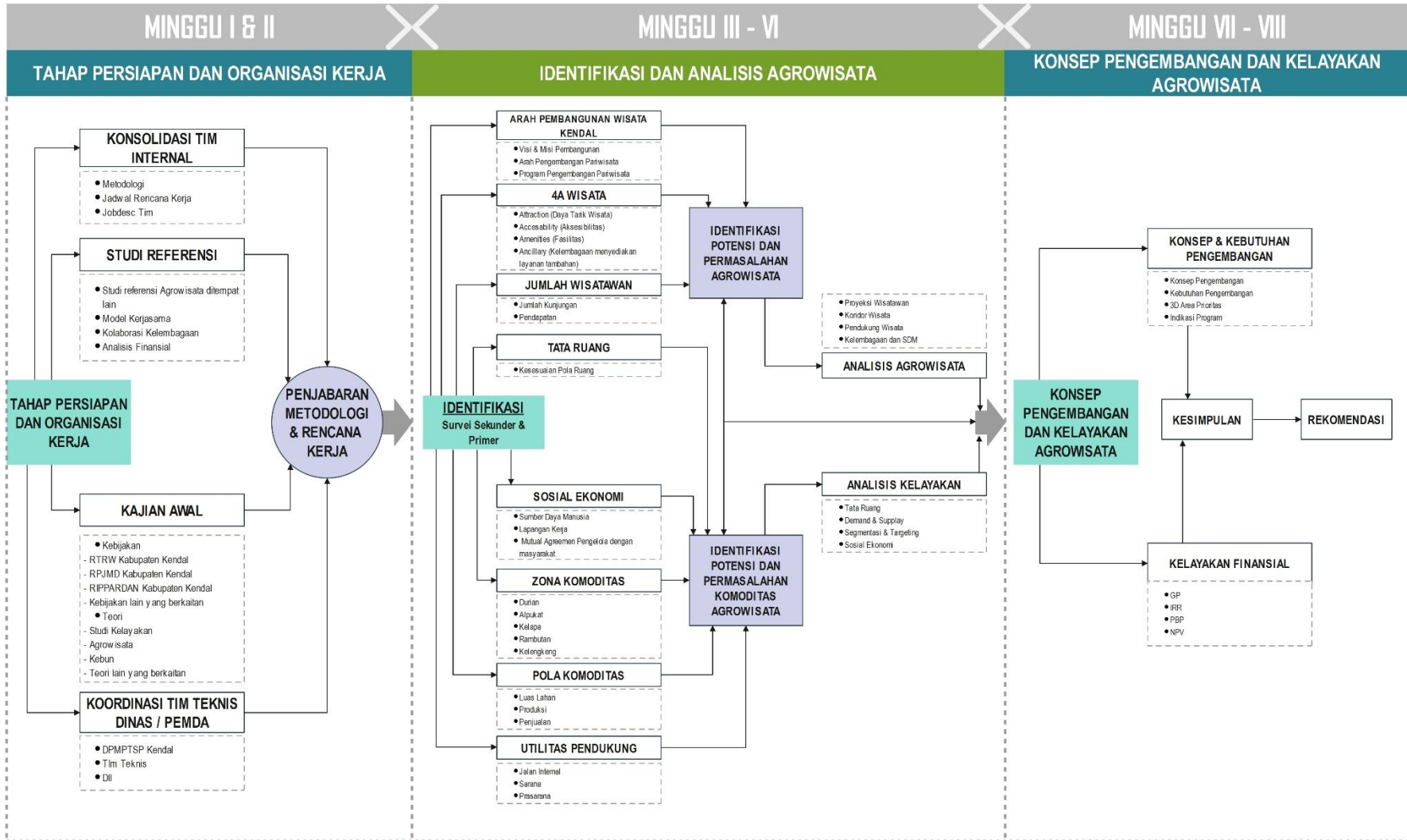
1.6 METODOLOGI PEKERJAAN

Untuk memperjelas tugas dan target yang akan dilaksanakan selama 2 bulan dalam proses penyusunan **Studi Kelayakan Investasi Agrowisata Kebun Buah Meteseh Kabupaten Kendal Tahun Anggaran 2024** ini disusun sebuah kerangka panduan yang diterjemahkan dalam bentuk metodologi pelaksanaan kegiatan.

Metodologi akan menjelaskan tugas dari anggota tim di tiap tahap dalam satuan rentang waktu tertentu, sehingga pekerjaan dapat berjalan efektif dan sesuai dengan yang diinginkan. Melalui metodologi inilah rencana kerja akan disusun dan disepakati bersama dengan tim teknis dan tim administrasi pekerjaan ini sebagai bahan untuk melakukan kontrol dalam pelaksanaan nanti.

Secara garis besar, substansi pekerjaan ini terbagi atas 3 tahapan yaitu tahap Persiapan dan organisasi kerja, Tahap Identifikasi dan Analisis Agrowisata, dan Konsep Pengembangan dan Kelayakan Agrowisata yang secara keseluruhan akan dilaksanakan selama 2 bulan. Secara lebih jelasnya, tahap pelaksanaan kegiatan ini terbagi atas tahap-tahap dengan bagan metodologi kerja sebagai berikut :

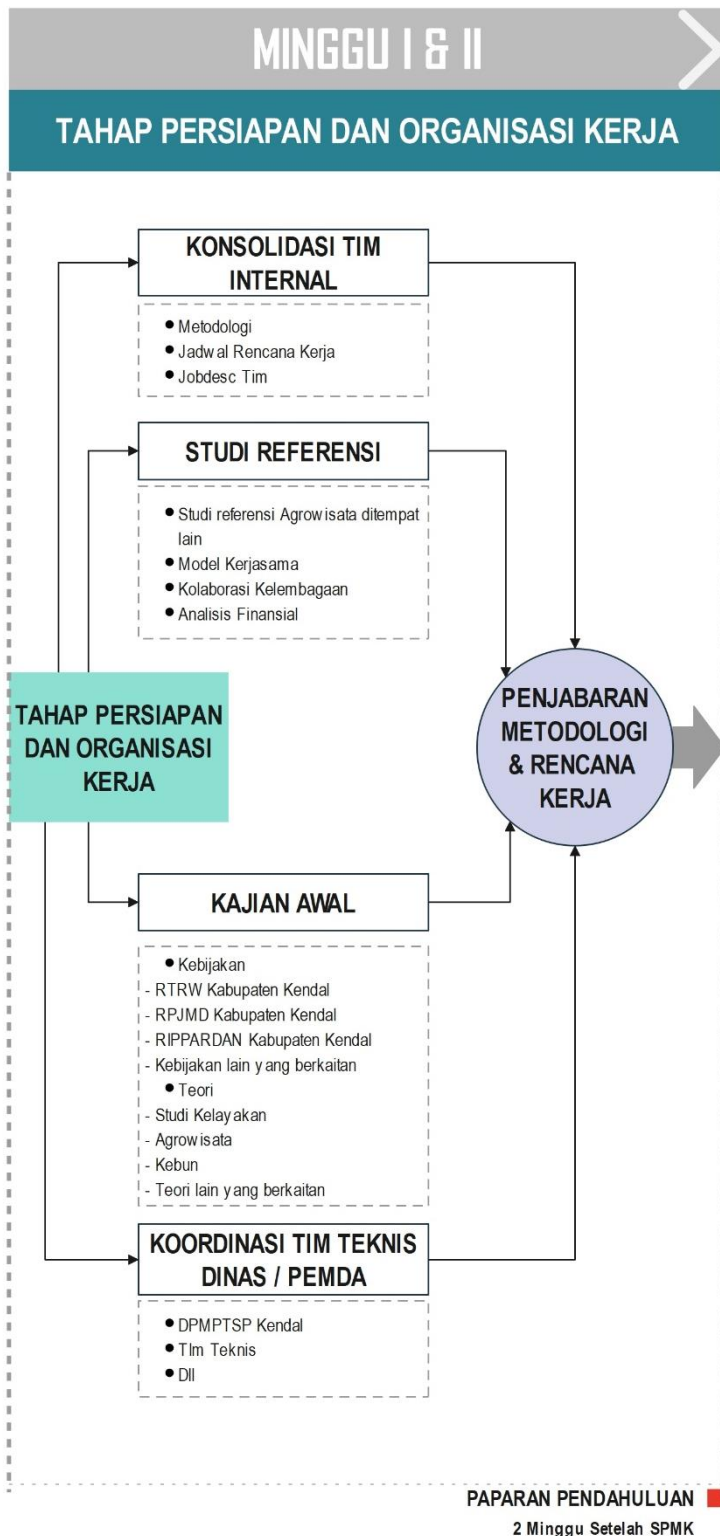
METODOLOGI PEKERJAAN
STUDI KELAYAKAN INVESTASI AGROWISATA KEBUN BUAH METESEH KABUPATEN KENDAL
TAHUN 2024



PAPARAN PENDAHULUAN
 2 Minggu Setelah SPMK

PAPARAN AKHIR
 8 Minggu Setelah SPMK

1.7 TAHAPAN PELAKSANAAN PEKERJAAN



1. TAHAP PERSIAPAN DAN ORGANISASI KERJA

Pada tahap ini akan dilakukan 4 tahap kegiatan utama selama 15 hari kalender setelah penandatanganan SPMK. Inti dari tahap ini adalah review regulasi di pemerintah daerah studi referensi terkait agrowisata dan yang terpenting adalah penyusunan metodologi dan jadwal rencana pelaksanaan pekerjaan yang akan dilakukan sampai pada selesainya pekerjaan.

a. Konsolidasi Tim Internal

Pertama kali kegiatan yang dilakukan oleh tim penyusun adalah :

- Penyusunan metodologi pekerjaan sebagai acuan dasar yang nantinya akan di rujuk dari tahapan dan proses apa yang harus dilakukan dalam pekerjaan ini.
- Penyusunan jadwal rencana kerja sebagai penjabaran dari metodologi yang sudah dibuat dan di rincikan kedalam tahapan waktu mingguan.
- Setelah penyusunan jadwal rencana kerja maka dapat dilakukan pembagian *job desc* kepada tim untuk nantinya pembagian tugas kerja ini akan mengaktifkan dan menfesiensikan waktu dan tenaga dalam pelaksanaan pekerjaan ini.

b. Kajian Awal Kebijakan

Setelah penyusunan metodologi dan jadwal rencana pekerjaan hingga pembagian tugas pekerjaan maka proses selanjutnya pada tahap awal ini adalah melakukan tinjauan kebijakan yang berkaitan dengan substansi utama pekerjaan ini yakni agrowisata. Kebijakan terkait tersebut diantaranya adalah:

- RTRW Kabupaten Kendal, pada kebijakan ini pada dasarnya akan melihat kebijakan dari sisi tata ruang yang ada di Kabupaten Kendal khususnya terkait dengan pola ruang serta kebijakan pariwisata secara umum jika terdapat pembahasan didalamnya.
- RPJMD Kabupaten Kendal, pada kebijakan ini ingin melihat arah pembangunan Kabupaten Kendal jangka pendek yakni lima tahun sejak disusunya kebijakan ini sehingga mengetahui regulasi dari pariwisata ataupun agrowisata khususnya yang ada di Kabupaten Kendal.
- RIPPARDA Kabupaten Kendal, ini adalah kebijakan inti yang akan ditinjau dimana disinilah rumah dari kebijakan pariwisata yang ada di Kabupaten Kendal.

c. Studi Referensi

Pada tahap kegiatan ini dilakukan telaah awal terkait studi referensi agrowisata yang sudah ada di beberapa daerah di Indonesia yang nantinya akan dapat membantu dalam proses penyusunan pekerjaan ini, dan poin-poin yang diharapkan akan ditemukan pada studi referensi awal ini adalah terkait dengan:

- Model kerja sama,
- Bisnis proses
- Kolaborasi Kelembagaan
- Analisis finansial

d. Koordinasi dengan tim teknis

Melakukan koordinasi dengan tim teknis yang telah ditetapkan untuk mengawal pelaksanaan pekerjaan ini, sehingga akan didapatkan kerangka pemikiran yang sama terhadap pekerjaan ini. Beberapa poin yang akan dikoordinasikan antara lain sebagai berikut:

- Keluaran Pekerjaan
Koordinasi berikutnya adalah terkait dengan keluaran yang diharapkan atau disyaratkan dari penyusunan kajian ini. Keluaran dapat diartikan sebagai indikator yang akan dicapai, dokumen yang dihasilkan, proses diskusi dan pelaksanaan yang akan dilakukan. Berbicara terkait keluaran pekerjaan akan menyangkut dengan target waktu pelaksanaan dan target penyelesaian kegiatan dari setiap keluaran.
- Metodologi Pelaksanaan Pekerjaan
Tim teknis dalam menginisiasi pekerjaan tentunya sudah memiliki metodologi atau tahapan pelaksanaan pekerjaan, sedangkan tim konsultan juga memiliki tafsir terhadap metode yang akan digunakan. Dalam kepentingan ini, maka perlu penyamaan persepsi lingkup kegiatan dan keluaran pekerjaan sehingga dapat disusun metodologi yang tepat.

Metodologi yang telah disepakati antara tim teknis dan tim pelaksana selanjutnya akan dirapikan dan disusun menjadi lebih baik. Metodologi hasil revisi ini yang akan menjadi dasar penyusunan dalam tiap tahap pekerjaan.

WAKTU YANG DIBUTUHKAN

Untuk melaksanakan kegiatan pada tahap ini memerlukan waktu kurang lebih 15 hari kalender atau 2 minggu yang dimulai dari setelah penandatanganan SPMK.

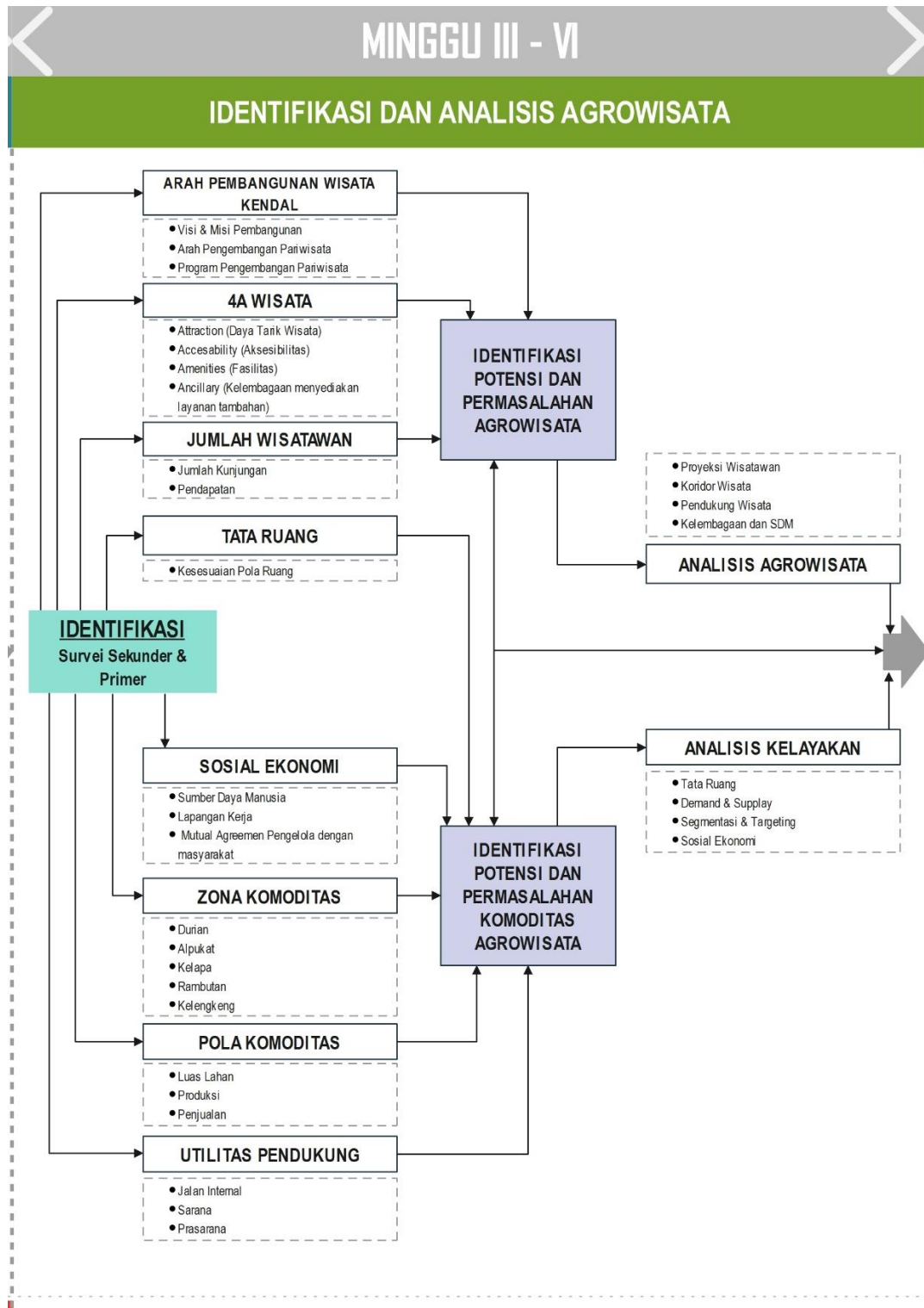
DISKUSI & PEMBAHASAN

Pada tahap ini akan dilakukan diskusi pembahasan laporan pendahuluan bersama tim teknis dan Dinas terkait

KELUARAN & LAPORAN

Tahap ini akan menghasilkan buku pendahuluan.

2. IDENTIFIKASI DAN ANALISIS AGROWISATA



Pada tahap ini akan dilakukan Identifikasi dan Analisis Pengembangan Agrowisata. Inti dari tahap ini adalah menggali data baik sekunder maupun primer terkait Agrowisata dan Analisis

Pengembangan Agrowisata sebagai dasar untuk menyusun konsep pengembangan Agrowisata.

a. Identifikasi Potensi dan Permasalahan Agrowisata

1) Arah Pembangunan Wisata Kabupaten Kendal

- Visi dan Misi Pembangunan Jangka Menengah Kendal
- Arah Pengembangan Pariwisata
- Program Pengembangan Pariwisata

2) 4A Wisata di Kabupaten Kendal

- Atraksi / Daya Tarik Wisata
- Aksesibilitas
- Amenitas / Fasilitas
- Ansilari / Kelembagaan Pelayanan Tambahan

3) Jumlah Wisatawan

- Jumlah Kunjungan
- Pendapatan

4) Analisis Agrowisata

Analisis agrowisata ini diantaranya adalah :

- Proyeksi Wisatawan
- Koridor Wisata
- Pendukung Wisata
- Kelembagaan dan SDM

b. Identifikasi Potensi dan Permasalahan Agrowisata

1) Tata Ruang

- Kesesuaian Pola Ruang dengan lokasi kajian

2) Sosial Ekonomi

- Sumberdaya Manusia
- Lapangan Kerja
- Mutual Agreement Pengelola dengan Masyarakat

3) Zona Komoditas

- Durian
- Alpukat
- Kelapa
- Rambutan
- Kelengkeng

4) Pola Komoditas

- Luas Lahan
- Produksi
- Penjualan

5) Utilitas Pendukung

- Jalan Internal
- Sarana
- Prasarana

6) Analisis Kelayakan

Analisis Kelayakan ini diantaranya adalah :

- Tata Ruang
- Demand & Supply
- Segmentasi & Targetting
- Sosial Ekonomi

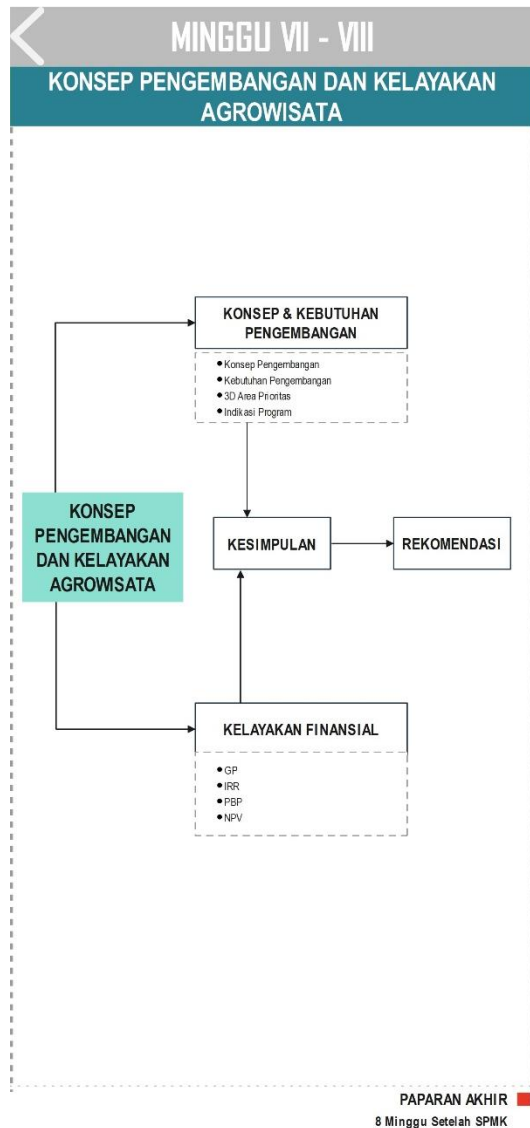
WAKTU YANG DIBUTUHKAN

Untuk melaksanakan kegiatan pada tahap ini memerlukan waktu kurang lebih 30 hari kalender atau 1 bulan yang dimulai dari setelah paparan pendahuluan.

KELUARAN & LAPORAN

Data dan analisis Agrowisata Kebun Buah Meteseh.

3. KONSEP PENGEMBANGAN DAN KELAYAKAN AGROWISATA



Pada tahap ini akan dilakukan kegiatan utama selama 15 hari kalender setelah kegiatan Penyusunan Konsep & Kebutuhan Pengembangan dan Penghitungan Kelayakan Finansial.

1. Konsep dan Kebutuhan Pengembangan Agrowisata Kebun Buah Meteseh

- Konsep Pengembangan
- Kebutuhan Pengembangan
- 3D Area Prioritas
- Indikasi Program

2. Kelayakan Finansial Agrowisata Kebun Buah Meteseh

- GP (*Grace Period*)
- IRR (*Internal Rate of Return*)
- PBP (*Pay Back Period*)
- NPV (*Net Present Value*)

Dari studi Konsep & Kebutuhan Pengembangan dan Penghitungan Kelayakan Finansial didapatkan Kesimpulan dan Rekomendasi pengembangan Agrowisata Kebun Buah Meteseh di Kabupaten Kendal.

WAKTU YANG DIBUTUHKAN

Untuk melaksanakan kegiatan pada tahap ini memerlukan waktu kurang lebih 15 hari kalender atau 2 minggu yaitu pada minggu VII dan VIII setelah selesainya tahap 2.

DISKUSI & PEMBAHASAN

Pada tahap ini akan dilakukan diskusi bersama tim teknis dan perangkat daerah di Kabupaten Kendal.

KELUARAN & LAPORAN

Tahap ini akan menghasilkan Dokumen Laporan Akhir Studi Kelayakan Investasi Agrowisata Kebun Buah Meteseh Kabupaten Kendal.

1.8 RENCANA KERJA

Rencana kerja pelaksanaan pekerjaan **Studi Kelayakan Investasi Agrowisata Kebun Buah Meteseh Kabupaten Kendal** Tahun Anggaran 2024 di rincikan pada tabel rencana kerja berikut ini.

Tabel 1. 1 Jadwal Rencana Kerja

No.	Uraian	Bulan I				Bulan II			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
A	TAHAP PERSIAPAN DAN ORGANISASI KERJA								
1	Konsolidasi Tim Internal								
2	Telaah Studi Referensi								
3	Kajian Awal Kebijakan dan Teori Terkait								
4	Koordinasi dengan Tim Teknis Dinas/Pemda								
5	Penyusunan dan Penjabaran Metodologi								
6	Penyusunan Rencana Kerja								
7	Paparan Laporan Pendahuluan								
B	IDENTIFIKASI DAN ANALISIS AGROWISATA								
1	Arah Pengembangan Wisata Kendal								
2	4A Wisata (Atraksi, Aksesibilitas, Amenitas, Ansilari)								
3	Jumlah Wisatawan								
4	Identifikasi Potensi dan Permasalahan Agrowisata								
5	Analisis Agrowisata								
6	Kesesuaian dengan Tata Ruang								
7	Sosial Ekonomi								
8	Zona Komoditas								
9	Pola Komoditas								
10	Utilitas Pendukung								
11	Identifikasi Potensi dan Permasalahan Komoditas Agrowisata								
12	Analisis Kelayakan								
C	KONSEP PENGEMBANGAN DAN KELAYAKAN AGROWISATA								
1	Konsep dan Kebutuhan Pengembangan								
2	Kelayakan Finansial								
3	Kesimpulan								
4	Rekomendasi								
5	Paparan Laporan Akhir								

1.9 SISTEMATIKA PENULISAN LAPORAN

Sistematika penulisan laporan pendahuluan dari pekerjaan Studi Kelayakan Investasi Agrowisata Kebun Buah Meteseh ini terdiri dari 5 bab yang dirincikan sebagai berikut.

BAB 1 PENDAHULUAN

Memuat latar belakang, maksud, tujuan, sasaran pekerjaan, dasar hukum, ruang lingkup, metodologi, jadwal rencana pelaksanaan pekerjaan, serta sistematika laporan Studi Kelayakan Investasi Agrowisata Kebun Buah Meteseh di Kabupaten Kendal.

BAB 2 TINJAUAN KEBIJAKAN DAN TEORI

Memuat kebijakan dan teori terkait dengan Studi Kelayakan Investasi Agrowisata Kebun Buah Meteseh di Kabupaten Kendal, mulai dari kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal, Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Kendal dan RIPPARDA Kabupaten Kendal. Selain itu akan memuat teori terkait Studi kelayakan investasi, wisata dan agrowisata.

BAB 3 GAMBARAN UMUM

Memuat mengenai gambaran umum Kabupaten Kendal secara administratif, sosial kependudukan, dan profil kebun buah meteseh di Kabupaten Kendal.

BAB 4 ANALISIS AGROWISATA METESEH

Pada bab 4 ini akan dibahas terkait dengan beberapa analisa yang akan digunakan sebagai bahan pertimbangan pada perhitungan investasi.

BAB 5 KONSEP PENGEMBANGAN AGROWISATA METESEH

Dalam bab 5 ini akan dibahas terkait dengan penyusunan konsep pengembangan agrowisata meteseh secara utuh.

BAB 6 PERHITUNGAN INVESTASI AGROWISATA METESEH

Dalam bab 6 ini akan dibahas terkait dengan perhitungan investasi sehingga akan dapat mengetahui prospek investasi pada kegiatan ini apakah layak untuk diinvestasikan atau tidak.

BAB 7 STRATEGI DAN INDIKASI PROGRAM AGROWISATA METESEH

Dalam bab 7 ini akan dibahas terkait dengan strategi – strategi pengembangan yang akan di implementasikan dengan indikasi program yang akan dibahas poin-poin rinci terkait dengan program apa saja yang akan dilakukan dan timlinenya.

BAB 8 PENUTUP

Dalam bab 8 ini akan dibahas terkait dengan simpulan studi dan saran yang dapat membangun sesuai dengan hasil studi ini.

TINJAUAN KEBIJAKAN DAN TEORI

2.1 TINJAUAN TEORI

2.2.1 STUDI KELAYAKAN

Kelayakan investasi adalah keseluruhan proses dalam perencanaan dan pengambilan keputusan pengeluaran dana untuk investasi dimana jangka waktu kembalinya dana tersebut melebihi satu tahun lamanya. Hal ini mempunyai arti yang sangat penting bagi kelanjutan hidup perusahaan (kesinambungan). Berikut ini adalah beberapa definisi dan pengertian NPV menurut para ahli:

1. Pengertian kelayakan investasi menurut Kasmir dan Jakfar (2015: 7), Kelayakan investasi adalah penelitian yang dilakukan secara mendalam tersebut dilakukan untuk menentukan apakah usaha yang akan dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan.
2. Pengertian kelayakan investasi/bisnis menurut Sunyoto (2014), Kelayakan bisnis adalah penelitian tentang rencana bisnis yang berkaitan dengan analisis layak atau tidaknya bisnis dijalankan dan juga pada saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka mendapatkan keuntungan yang optimal dalam waktu yang tidak ditentukan.
3. Pengertian kelayakan investasi/bisnis menurut Asman (2021:2), Kelayakan bisnis adalah sebuah studi atau penelitian berkaitan dengan menganalisis rencana pendirian sebuah bisnis apakah layak atau tidaknya. Layak atau tidaknya bisnis tersebut dijalankan terkait dengan manfaat yang akan ditimbulkan dari bisnis tersebut.

Kegunaan kelayakan investasi yaitu, investor dapat mengetahui secara jelas prospek dari proyek atau investasi tersebut, apakah menguntungkan atau tidak. Secara lebih lanjut, tindakan penanaman modal pada suatu proyek yang menguntungkan bisa memberikan tingkat pengembalian yang diharapkan di masa yang akan datang. Menurut Murdifi dan Salim (2010: 16), ada beberapa kegunaan dari studi kelayakan investasi adalah sebagai berikut:

1. Memandu pemilik dana (calon investor) untuk mengoptimalkan penggunaan dana yang dimilikinya.
2. Memperkecil risiko kegagalan investasi, dan pada saat yang sama memperbesar peluang keberhasilan investasi yang bersangkutan.
3. Alternatif investasi teridentifikasi secara objektif dan teruji secara kuantitatif sehingga top manager mudah mengambil keputusan investasi yang objektif.
4. Aspek terkait terungkap secara keseluruhan dan lengkap, sehingga penerimaan dan penolakan terhadap alternatif investasi, didasarkan atas pertimbangan terhadap semua aspek proyek dan bukan hanya aspek finansial saja.

Analisis kelayakan investasi adalah suatu proses yang dilakukan untuk mengevaluasi apakah suatu proyek investasi layak dilakukan atau tidak. Dalam analisis ini, berbagai aspek akan diperhitungkan seperti aspek finansial, ekonomi, teknis, sosial, dan lingkungan. Tujuan dari analisis kelayakan investasi adalah untuk memastikan bahwa proyek investasi yang akan dilakukan memiliki prospek yang baik dan dapat memberikan keuntungan yang diharapkan. Dalam melakukan analisis kelayakan investasi, terdapat beberapa aspek yang perlu diperhatikan, antara lain:

1. Aspek Finansial

Aspek ini meliputi perhitungan pendapatan dan biaya yang akan dihasilkan dari proyek investasi. Dalam aspek ini, akan diperhitungkan berbagai faktor seperti estimasi pendapatan, biaya produksi, biaya operasional, dan estimasi keuntungan yang diharapkan.

2. Aspek Ekonomi

Aspek ini melibatkan analisis terhadap dampak ekonomi yang akan dihasilkan dari proyek investasi. Dalam aspek ini, akan diperhitungkan berbagai faktor seperti peningkatan pendapatan nasional, peningkatan lapangan kerja, dan peningkatan kontribusi terhadap perekonomian secara keseluruhan.

3. Aspek Teknis

Aspek ini melibatkan analisis terhadap kemampuan teknis dari proyek investasi. Dalam aspek ini, akan diperhatikan apakah proyek investasi tersebut dapat dilaksanakan dengan baik dan efisien, serta apakah teknologi yang digunakan sudah sesuai dengan perkembangan terkini.

4. Aspek Sosial

Aspek ini melibatkan analisis terhadap dampak sosial yang akan dihasilkan dari proyek investasi. Dalam aspek ini, akan diperhatikan apakah proyek investasi tersebut dapat memberikan manfaat bagi masyarakat sekitar, seperti peningkatan kesejahteraan dan peningkatan akses terhadap fasilitas publik.

5. Aspek Lingkungan

Aspek ini melibatkan analisis terhadap dampak lingkungan yang akan dihasilkan dari proyek investasi. Dalam aspek ini, akan diperhatikan apakah proyek investasi tersebut dapat dilaksanakan tanpa merusak lingkungan dan apakah sudah memenuhi standar keberlanjutan lingkungan yang berlaku.

Analisis kelayakan investasi memiliki manfaat yang sangat penting dalam pengambilan keputusan investasi. Beberapa manfaat dari analisis kelayakan investasi antara lain:

1. Membantu mengidentifikasi proyek investasi yang memiliki prospek yang baik dan menguntungkan.
2. Meminimalkan risiko kerugian yang mungkin terjadi dalam investasi.
3. Memastikan bahwa proyek investasi dapat dilaksanakan dengan baik dan efisien.
4. Memperoleh persetujuan dan dukungan dari pihak terkait, seperti investor dan lembaga keuangan.
5. Meningkatkan kepercayaan dan keyakinan investor terhadap proyek investasi.
6. Memberikan gambaran yang jelas mengenai potensi keuntungan yang dapat diperoleh dari proyek investasi.

Dalam analisis kelayakan investasi, risiko yang perlu diperhatikan meliputi:

1. Risiko pasar : fluktuasi harga, persaingan, dan perubahan kebijakan pemerintah.
2. Risiko finansial: perubahan suku bunga, inflasi, dan likuiditas.
3. Risiko teknis : kegagalan teknologi, perubahan regulasi, dan masalah produksi.
4. Risiko sosial dan lingkungan : resistensi masyarakat, konflik sosial, dan dampak negatif terhadap lingkungan.

2.2.2 WISATA

Wisata adalah kegiatan perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan mengunjungi tempat tertentu untuk tujuan rekreasi, pengembangan pribadi, atau mempelajari keunikan daya tarik wisata yang dikunjungi dalam jangka waktu sementara objek wisata merupakan tempat yang menjadi pusat daya tarik dan dapat memberikan kepuasan khususnya pengunjung (Harahap, 2018). Untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas tentang kepariwisataan (Irawan 2010:11) menjabarkan kata-kata yang berhubungan dengan kepariwisataan sebagai berikut:

- a. Wisata: perjalanan, dalam Bahasa Inggris disebut dengan *“Travel”*
- b. Pariwisata: perjalanan yang dilakukan dari satu tempat ke tempat lain, dalam Bahasa Inggris disebut dengan *“Tour”*
- c. Wisatawan: orang yang melakukan perjalanan, dalam Bahasa Inggris disebut *“Travelers”*
- d. Kepariwisata: hal-hal yang berhubungan dengan pariwisata dan dalam Bahasa Inggris disebut dengan *“Tourisme”*.

Objek wisata adalah suatu tempat yang menjadi kunjungan pengunjung karena mempunyai sumberdaya, baik alami maupun buatan manusia, seperti keindahan alam atau pegunungan, pantai flora dan fauna, kebun binatang, bangunan kuno bersejarah, monumen-monumen, candi-candi, tari-tarian, atraksi dan kebudayaan khas lainnya (Ananto, 2018). Menurut Siregar (2017) objek wisata adalah segala sesuatu yang menjadi sasaran wisata, objek wisata sangat erat hubungannya dengan daya tarik wisata. Daerah yang merupakan objek wisata harus memiliki keunikan yang menjadi sasaran utama apabila berkunjung ke daerah wisata tersebut. Keunikan suatu daerah wisata dapat dilihat dari budaya setempat, alam dan flora fauna, kemajuan teknologi dan unsur spiritual.

Kualitas objek wisata tidak hanya dapat dinilai dari kondisi objek wisata itu sendiri, namun dilihat juga dari fasilitas, pelayanan, jasa, pemasaran, dan aksesibilitas yang mendukung objek wisata tersebut. Penilaian pengunjung terhadap objek wisata yang ada dapat digunakan sebagai acuan untuk pengembangan objek wisata dimasa yang akan datang. Dalam pengembangan pariwisata hendaknya sesuai dengan apa yang diinginkan oleh pengunjung agar pengunjung merasa puas dengan apa yang diberikan dan membuat pengunjung lebih lama bertahan ditempat tersebut dan juga ingin berkunjung kembali ke 7 tempat tersebut (Murti, 2013). Pengembangan objek wisata menjadi acuan sebagai sumber penghasilan utama bagi setiap daerah. Objek dan daya tarik wisata merupakan suatu bentuk dan fasilitas yang berhubungan dan dapat menarik minat pengunjung atau pengunjung untuk datang kesuatu daerah atau tempat tertentu.

2.2.3 AGROWISATA

Agrowisata adalah salah satu bentuk pariwisata yang obyek wisata utamanya adalah lansekap pertanian, maka dapat dikatakan bahwa agrowisata merupakan wisata yang memanfaatkan onyek-obyek pertanian. Agrowisata juga merupakan kegiatan wisata yang terintegrasi dengan keseluruhan sistem pertanian dan pemanfaatan obyek-obyek pertanian sebagai obyek wisata, seperti teknologi pertanian maupun komoditi pertanian.

Agrowisata menurut Tirtawinata dan Fachruddin (1996) merupakan satu upaya dalam rangka menciptakan produk wisata baru (diservikasi). Kegiatan agrowisata juga merupakan kegiatan pengembangan wisata yang berkaitan dengan kegiatan perdesaan dan pertanian yang mampu meningkatkan nilai tambah kegiatan pertanian dan kesejahteraan pedesaan.

Pengertian agrowisata dalam Surat Keputusan Bersama Menteri Pertanian dan Menteri Pariwisata, Pos, dan Telekomunikasi Nomor 204/KPTS/HK/050/4/1989 dan Nomor KM. 47/PW.DOW/MPPT/89 Tentang Koordinasi Pengembangan Wisata Agro, didefinisikan "sebagai suatu bentuk kegiatan pariwisata yang memanfaatkan usaha agro sebagai obyek wisata dengan tujuan untuk memperluas pengetahuan, pengalaman reaksi dan hubungan usaha di bidang pertanian".

Berdasarkan beberapa definisi tentang Agrowisata tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Agrowisata adalah obyek wisata yang memanfaatkan usaha pertanian meliputi teknologi pertanian dan komoditas pertanian yang didalamnya terdapat persiapan lahan, pemeliharaan, pemanenan, pengolahan hasil panen sampai dalam bentuk siap dipasarkan dengan tujuan untuk memperluas pengetahuan, pengalaman reaksi dan hubungan usaha di bidang pertanian dan kesejahteraan masyarakat.

Kawasan agrowisata yang sudah berkembang memiliki kriteria-kriteria, karakter dan ciri-ciri yang dapat dikenali. Kawasan agrowisata merupakan suatu kawasan yang memiliki kriteria sebagai berikut:

1. Memiliki potensi atau basis kawasan di sektor agro, misalnya:
 - a. Sub sistem usaha pertanian primer (*on farm*) yang dapat berupa perkebunan.
 - b. Sub sistem industri pertanian yang antara lain terdiri atas industri pengolahan, kerajinan, pengemasan dan pemasaran.
 - c. Sub sistem pelayanan yang menunjang kesinambungan dan daya dukung kawasan baik terhadap industri dan layanan wisata maupun sektor agro.
2. Adanya kegiatan masyarakat yang didominasi oleh kegiatan pertanian dan wisata dengan keterkaitan dan ketergantungan yang cukup tinggi. Kegiatan pertanian yang mendorong tumbuhnya industri pariwisata dan sebaliknya kegiatan pariwisata yang memacu berkembangnya sektor agro
3. Adanya interaksi yang intensif dan saling mendukung bagi kegiatan agro dengan kegiatan pariwisata dalam kesatuan kawasan. Berbagai kegiatan dan produk wisata dapat dikembangkan secara berkelanjutan.

Pengembangan kawasan agrowisata harus memenuhi beberapa prasyarat dasar antara lain:

1. Memiliki sumberdaya lahan dengan agroklimat yang sesuai untuk mengembangkan komoditi pertanian yang akan dijadikan komoditi unggulan

2. Memiliki prasarana dan infrastruktur yang memadai untuk mendukung pengembangan sistem dan usaha agrowisata
3. Memiliki sumberdaya manusia yang berkemauan dan berpotensi untuk mengembangkan kawasan agrowisata
4. Pengembangan agrowisata tersebut mampu mendukung upaya-upaya konservasi alam dan kelestarian lingkungan hidup bagi kelestarian sumberdaya alam, kelestarian sosial budaya maupun ekosistem secara keseluruhan.

Pengembangan kawasan agrowisata yaitu pengelolaan ruang yang meliputi pengaturan, evaluasi, penerbitan maupun peninjauan kembali pemanfaatan ruang sebagai kawasan agrowisata, baik dari sisi ekologi, ekonomi maupun sosial budaya. Penataan kawasan agrowisata juga dapat mencakup pemanfaatan kawasan lain seperti, kawasan permukiman dan kawasan industri. Perencanaan pengembangan kawasan agrowisata harus memenuhi prinsip-prinsip tertentu yaitu:

1. Pengembangan kawasan agrowisata harus mempertimbangkan penataan dan pengelolaan wilayah dan tata ruang yang berkelanjutan baik dari sisi ekonomi, ekologi maupun sosial budaya setempat.
2. Pengembangan fasilitas dan layanan wisata yang mampu memberikan kenyamanan pengunjung sekaligus memberikan benefit bagi masyarakat setempat.
3. Pengembangan kawasan agrowisata harus mampu melindungi sumber daya dan kekayaan alam, nilai-nilai budaya dan sejarah setempat.
4. Diperlukan studi dan kajian yang mendalam, berulang (*repetitive*) dan melibatkan pihak-pihak yang relevan baik dari unsur masyarakat, swasta maupun pemerintah.

Adapun manfaat agrowisata yaitu meningkatkan konservasi lingkungan, meningkatkan nilai estetika dan keindahan alam, memberikan nilai rekreasi, meningkatkan kegiatan ilmiah dan pengembangan ilmu pengetahuan dan mendapatkan keuntungan ekonomi.

1. Meningkatkan konservasi lingkungan

Nilai-nilai konservasi yang ditekankan pada pengelolaan agrowisata yaitu keseimbangan ekosistem dan kemampuan daya dukung lingkungan. Agrowisata yang obyeknya benar-benar menyatu dengan lingkungan diharapkan memiliki nilai-nilai *existence effect* pada lingkungannya karena area agrowisata yang luas akan mempengaruhi cuaca bahkan iklim disekitarnya. Banyaknya pepohonan pada agrowisata dapat menyerak kebisingan dan berfungsi untuk menahan cadangan air dan menjadikan udara segar dan nyaman.

2. Meningkatkan nilai estetika dan keindahan alam

Nuansa alam yang indah dan tertata rapi kemudian dipadukan dengan pengelolaan agrowisata yang tepat akan memberikan nilai estetika pada setiap orang yang melihatnya. Keindahan visual agrowisata yang dipadukan dengan alam dapat diperoleh melalui topografi, jenis flora dan fauna, warna dan tata masa bangunan yang selaras dengan alam. Dalam perencanaan agrowisata diperlukan perencanaan tata letak, arsitektur bangunan dan lansekap yang tepat. Pengembangan setiap komponen obyek perlu dipertimbangkan, seperti pembuatan fasilitas seperti bangunan yang menyatu dengan alam sehingga tidak menurunkan nilai keindahannya. Unsur keindahan agrowisata yang lain yaitu faktor kebersihan sehingga perlu mendapatkan perhatian. Penyediaan sarana kebersihan seperti tempat sampah harus ditempatkan pada tempat-tempat yang strategis yaitu pada tempat istirahat pengunjung. Kesadaran pengunjung

untuk menjaga kebersihan juga merupakan hal penting agar kebersihan agrowisata tetap terjaga.

3. Memberikan nilai rekreasi

Agrowisata sebagai obyek wisata dengan perpaduan kegiatan rekreasi dan pemanfaatan hasil pertanian. Kegiatan rekreasi ditengah pertanian yang luas akan memberikan nilai yang lebih yaitu pada keindahan alamnya, untuk mendukung kegiatan rekreasi tersebut maka perlu disediakan fasilitas-fasilitas penunjang seperti, restaurant, panggung hiburan dan tempat penjualan hasil pertaniannya. Sedangkan wilayah agrowisata buatan yang menawarkan produksi, seperti hortikultura. Pengunjung dapat menikmati masa panen dengan memetik langsung buah dari pohonnya. Hal ini dapat menciptakan suasana gembira sehingga pengunjung ingin menikmatinya lagi di masa panen berikutnya.

4. Meningkatkan kegiatan ilmiah dan pengembangan ilmu pengetahuan

Selain sebagai obyek wisata, agrowisata juga dapat memberikan nilai ilmiah yang dapat mendorong para peneliti, ilmuwan maupun dari kalangan pelajar untuk ingin tahu tentang kekayaan flora dan fauna yang berada dalam agrowisata tersebut, untuk mendukung kegiatan ini maka, pihak pengelola juga harus menyediakan fasilitas penelitian baik berupa kebun-kebun percobaan maupun laboratorium.

Peningkatan kualitas pada agrowisata melalui kegiatan penelitian juga dapat membina hubungan dengan lembaga penelitian dan pendidikan. Mereka diberi kesempatan untuk melakukan penelitian di area agrowisata yang didukung dengan penyediaan sarana penelitian. Kemudian pihak peneliti dan pendidikan akan menyumbang hasil penelitian untuk pengembangan agrowisata kedepannya.

5. Mendapatkan keuntungan ekonomi

Tujuan pengelolaan agrowisata selain sebagai sarana rekreasi di bidang pertanian juga untuk mendapatkan keuntungan ekonomi. Keuntungan ekonomi bagi daerah dan masyarakat seperti, membuka lapangan pekerjaan, meningkatkan pendapatan masyarakat, meningkatkan produksi dan kualitas, serta meningkatkan popularitas daerah.

Menurut Bappenas (2004) kriteria kawasan agrowisata sebagai berikut:

- a. Memiliki potensi atau basis kawasan di sektor agro baik pertanian, hortikultura, perikanan maupun peternakan, misalnya:
 1. Subsistem usaha pertanian primer (*on farm*) yang diantara lain terdiri dari pertanian tanaman pangan dan hortikultura, perkebunan, perikanan, peternakan dan kehutanan.
 2. Subsistem industri pertanian yang antara lain terdiri industri pengolahan, kerajinan, pengemasan dan pemasaran baik lokal maupun ekspor.
 3. Subsistem pelayanan yang menunjang kesinambungan dan daya dukung kawasan baik terhadap industri dan layanan wisata maupun sektor agro, misalnya transportasi dan akomodasi, penelitian dan pengembangan, perbankan dan asuransi, fasilitas telekomunikasi dan infrastruktur.
- b. Adanya kegiatan masyarakat yang didominasi oleh kegiatan pertanian dan wisata dengan keterkaitan dan ketergantungan yang cukup tinggi, antara lain kegiatan pertanian yang mendorong tumbuhnya industri pariwisata, dan sebaliknya kegiatan pariwisata yang memacu berkembangnya sektor pertanian.

- c. Adanya interaksi yang intensif dan saling mendukung bagi kegiatan agro dengan kegiatan pariwisata dalam kesatuan kawasan, antara lain berbagai kegiatan dan produk wisata yang dikembangkan secara berkelanjutan.

Selain itu agrowisata juga memerlukan fasilitas utama yang sangat dibutuhkan atau dirasakan sangat perlu. Fasilitas umum terdiri atas 11 indikator yakni tempat pembibitan, pengelolaan pupuk, kebun, rumah pohon, *green house*, akseibilitas, *outbound*, plaza, galeri, panggung dan kolam ikan. Fasilitas utama yang perlu tersedia di agrowisata yaitu toilet, tempat istirahat, masjid atau tempat ibadah dan jaringan internet. Sedangkan fasilitas penunjang yaitu pelengkap fasilitas utama sehingga wisatawan akan merasa lebih nyaman dengan suasana yang ada. Fasilitas penunjang terdiri dari 13 indikator yaitu pusat informasi, loket karcis, pos kesehatan, pintu gerbang, gazebo, kantor pengelola, pos keamanan, musholla, rumah makan, toilet, tempat parkir, papan informasi dan lampu taman. Fasilitas penunjang agrowisata ada yang terdiri dari 5 indikator yaitu toko cinderamata, tempat makan, tempat parkir, papan petunjuk arah atau peta dan gapura. Selain itu ada pula fasilitas penunjang yang terdiri dari 7 indikator yaitu bangunan masjid atau tempat ibadah, tempat sampah, penginapan, gedung pengelola, bangunan klinik, bangunan penyortiran buah dan gudang pupuk. Berdasarkan hal tersebut dapat dilakukan penggabungan indikator fasilitas penunjang menjadi 15 indikator diantaranya pusat informasi, loket karcis, pos kesehatan, pintu gerbang, gazebo, kantor pengelola, pos keamanan, tempat parkir, papan petunjuk, lampu taman, toko cinderamata, tempat sampah, penginapan, bangunan penyortiran buah dan gudang pupuk.

Berdasarkan peraturan pemerintah Republik Indonesia nomor 110 Tahun 2015 tentang usaha wisata agro holtikultura, menyebutkan bahwa wisata agro holtikultura merupakan bidang usaha yang dapat dijadikan untuk menciptakan lapangan kerja, peningkatan pendapatan masyarakat, dan memperoleh devisa. Disamping itu usaha wisata agro holtikultura tidak sekedar aspek-aspek ekonomi semata, tetapi juga berkaitan dengan kebutuhan intelektual, penghormatan terhadap kearifan lokal serta perlunya pelestarian lingkungan hidup dan sumber daya genetik tanaman. Konsekuensi dalam pengembangan tanaman, lahan dan ekosistem untuk usaha agrowisata holtikultura adalah pembangunan prasarana dasar yang berupa akses jalan umum, jalan usaha tani, jaringan listrik, pemenuhan kebutuhan air, pelestarian fungsi lingkungan dan kesesuaian dengan ketentuan peraturan tentang tata ruang.

Tabel 2. 1 Kebutuhan Fasilitas Agrowisata

No	PP RI No 110 Tahun 2015	ARTIKEL	SINTESA
1.	Prasarana dasar yang berupa akses jalan umum, jalan usaha tani, jaringan listrik, pemenuhan kebutuhan air, pelestarian fungsi lingkungan dan kesesuaian dengan ketentuan peraturan tentang tata ruang.	Fasilitas umum terdiri atas 11 indikator yakni tempat pembibitan, pengelolaan pupuk, kebun, rumah pohon, <i>green house</i> , akseibilitas, <i>outbound</i> , plaza, galeri, panggung dan kolam ikan.	Prasarana: Jalan umum, jalan usaha tani, jaringan listrik dan pemenuhan air. Fasilitas: Kebun buah meteseh di Kabupaten Kendal saat ini baru memiliki rumah pengelola
2.	-	Fasilitas utama yang perlu tersedia di agrowisata yaitu toilet, tempat istirahat, masjid atau tempat ibadah dan jaringan internet.	Fasilitas: Kebun buah meteseh di Kabupaten Kendal saat ini baru memiliki toilet dan jaringan internet.

No	PP RI No 110 Tahun 2015	ARTIKEL	SINTESA
3.	-	fasilitas penunjang diantaranya pusat informasi, loket karcis, pos kesehatan, pintu gerbang, gazebo, kantor pengelola, pos keamanan, tempat parkir, papan petunjuk, lampu taman, toko cinderamata, tempat sampah, penginapan, bangunan penyortiran buah dan gudang pupuk.	Fasilitas yang sudah dimiliki kebun buah meteseh yaitu pintu gerbang, kantor pengelola, tempat parkir.

2.2 TINJAUAN KEBIJAKAN

2.1.1 Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2011 Tentang rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031 (Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kendal Nomor 198).

Tabel 2. 2 Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 20 Tahun 2011 Tentang rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kendal Tahun 2011-2031

Pasal	Muatan
Pasal 1 Ketentuan umum	Kawasan pariwisata adalah kawasan wisata alam di dalam kawasan konservasi, wisata alam di luar kawasan konservasi dan wisata rekreasi, wisata sejarah, wisata budaya dan wisata religi.
Pasal 34 Kawasan peruntukan budi daya	Kawasan peruntukan budi daya sebagaimana dimaksud dalam pasal 17 ayat (1) huruf b terdiri atas: a. Kawasan hutan produksi b. Kawasan pertanian c. Kawasan perikanan d. Kawasan pertambangan dan energi e. Kawasan peruntukan industri f. Kawasan pariwisata g. Kawasan permukiman, dan h. Kawasan pertahanan dan keamanan.
Pasal 41 Kawasan Pariwisata	1. Kawasan pariwisata sebagaimana dimaksud dalam pasal 34 huruf f terdiri atas: a. Kawasan pariwisata budaya b. Kawasan pariwisata alam, dan c. Kawasan pariwisata buatan 2. Kawasan pariwisata budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi: a. Makam pangeran juminah dan makam sunan katong berada di Kaliwungu Selatan b. Makam nyai dapu dan makan sunan bromo berada di Kecamatan Boja

Pasal	Muatan
	<ul style="list-style-type: none"> c. Situs batu seloarjuno dan kampung jawa sekatul berada di Kecamatan Limbangan, dan d. Goa Maria berada di Kecamatan Weleri. e. Pengembangan potensi wisata di seluruh Kecamatan. <p>3. Kawasan pariwisata alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Pantai sendangkulon, pantai jungsemi dan pantai Tanjungmojo berada di Kecamatan Kangkung b. Pantai Sendangsikucing berada di Kecamatan Rowosari c. Wana wisata berada di Kecamatan Ringinarum d. Curug Semawur, Tuk air hangat tirtomoyo dan agrowisata ngebruk, curug sewu berada di Kecamatan Patean. e. Doa kiskendo dan bendungan singorojo berada di Kecamatan Singorojo f. Air panas Gonoharjo, goa jepang dan air terjun panglebur gongso berada di Kecamatan Limbangan g. Pantai muara kengan di Kecamatan Cepiring, dan h. Pengembangan potensi wisata di seluruh kecamatan. <p>4. Kawasan pariwisata buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Plantera berada di Kecamatan Patean b. Agrowisata ngadiwarno berada di Kecamatan sukorejo c. Wisata kuliner pemancingan berada di Kecamatan Weleri d. Pantai cahaya/atraksi lumba-lumba berada di Kecamatan Rowosari e. Agrowisata darupono, agrowisata kedungsuren dan agrowisata jerukgiling berada di Kecamatan Kaliwungu Selatan f. Kampung jawa sekatul berada di Kecamatan Limbangan, dan g. Pengembangan potensi wisata di seluruh kecamatan.
Pasal 51	<p>Perwujudan kawasan pariwisata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Peningkatan kualitas dan peran obyek unggulan b. Penyediaan sarana dan prasarana pendukung wisata c. Pembentukan paket daerah tujuan wisata (DWT) serta promosi wisata d. Pengembangan sumber daya manusia pariwisata e. Peningkatan peran serta masyarakat kawasan wisata f. Penetapan desa wisata g. Pengembangan desa wisata, dan h. Pengembangan potensi wisata unggulan lainnya.
Pasal 59	<ul style="list-style-type: none"> 1. Ketentuan umum peraturan zonasi sistem perkotaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 58 ayat (2) huruf a terdiri atas: <ul style="list-style-type: none"> a. Ketentuan umum peraturan zonasi PKL b. Ketentuan umum peraturan zonasi PPK, dan Ketentuan umum peraturan zonasi PPL 2. Ketentuan umum peraturan zonasi PKL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:

Pasal	Muatan
	<p>a. Diisinkan pengembangan pusat pemerintahan, fasilitas pendidikan, kesehatan, olahraga, usaha perdagangan dan jasa, perumahan, industri dan pariwisata,</p> <p>b. Diizinkan pengembangan kawasan permukiman dengan intensitas kepadatan rendah hingga sedang,</p> <p>c. Dilarang pengembangan kegiatan industri yang menghasilkan limbah B3 tanpa melalui poses pengelolaan limbah terpadu.</p> <p>3. Ketentuan umum peraturan zonasi sempadan sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, disusun dengan ketentuan:</p> <p>a. Diizinkan pengembangan ruang terbuka hijau</p> <p>b. Diizinkan dengan syarat pendirian bangunan penunjang taman rekreasi</p> <p>c. Diizinkan untuk pembangunan jalan umum</p> <p>d. Dilarang mendirikan bangunan kecuali bangunan yang dimaksudkan untuk pengelolaan badan air dan/atau pemanfaatan air</p> <p>e. Dilarang seluruh kegiatan dan bangunan yang mengancam dan menurunkan kualitas sungai</p> <p>f. Garis sempadan pada sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari tepian kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 (tiga) meter, - Paling sedikit berjarak 15 (lima belas) meter dari tepian kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter dan - Paling sedikit berjarak 30 (tiga puluh) meter dari tepi kiri dan akanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 20 (dua puluh) meter. <p>g. Sungai tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan terdiri atas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sungai besar dengan luas daerah aliran sungai lebih besar dari 500 (lima ratus) Km², dan - Sungai kecil dengan luas daerah aliran sungai kurang dari atau sama dengan 500 (lima ratus) Km² <p>h. Garis sempadan sungai bedar tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 100 (serratus) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai</p> <p>i. Garis sempadan sungai kecil tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit 50 (lima puluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai</p> <p>j. Garis sempadan sugai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.</p>

Pasal	Muatan
	<p>k. Garis sungai sempadan sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit 5 (lima) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.</p> <p>4. Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan sekitar danau/waduk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, disusun dengan ketentuan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Diizinkan pengembangan Ruang Terbuka Hijau (RTH) b. Diizinkan kegiatan wisata yang tidak mengganggu kelestarian waduk, c. Diizinkan pemanfaatan untuk perikanan budidaya d. Dilarang pembangunan bangunan fisik di dalam sempadan waduk kecuali dimaksudkan untuk pengelolaan badan air dan/atau pemanfaatan air, dan e. Dilarang mendirikan bangunan permukiman atau kegiatan lain yang dapat mengganggu kelestarian waduk, dan f. Garis sempadan danau/waduk ditentukan mengelilingi danau/waduk paling sedikit berjarak 50 (lima puluh) meter dari tepi muka air tertinggi yang pernah terjadi. <p>5. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan terbuka hijau perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, disusun dengan ketentuan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Diizinkan pemanfaatan ruang untuk kegiatan rekreasi b. Diizinkan penerapan konsep taman kota pada lokasi yang potensial di seluruh Kabupaten untuk menjaga kualitas ruang dan estetika lingkungan c. Diizinkan seluruh kegiatan untuk menambah RTH agar mencapai minimal 30% (tiga puluh persen) d. Diizinkan mendirikan bangunan secara terbatas hanya untuk bangunan penunjang kegiatan rekreasi dan fasilitas umum lainnya e. Diizinkan pengelolaan ruang terbuka sepanjang jalur instalasi listrik tegangan tinggi dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku f. Diizinkan pemanfaatan ruang terbuka non hijau dengan prioritas pada fungsi utama kawasan dan kelestarian lingkungan yang sekaligus berfungsi sebagai tempat evakuasi bencana g. Dilarang serluruh pemanfaatan ruang yang bersifat alih fungsi RTH atau mengurangi luas RTH sebagai resapan air h. Pengawasan ketat dari pemerintah terkait kegiatan budidaya yang mempengaruhi fungsi RTH atau menyebabkan alih fungsi RTH. <p>6. Ketentuan peraturan zonasi kawasan sempadan rel kereta api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e disusun dengan ketentuan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Diizinkan pengembangan Ruang Terbuka Hijau b. Diizinkan secara terbatas pendirian bangunan untuk menunjang kegiatan perkeretaapian dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, dan

Pasal	Muatan
	<p>c. Garis sempadan rel kereta api ditetapkan 6 (enam) meter dari batas luar pengamanan rel kereta api.</p>
Pasal 76	<p>Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan budi daya sebagaimana dimaksud dalam pasal 58 ayat (3) huruf b, meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Kawasan hutan produksi b. Kawasan pertanian c. Kawasan perikanan d. Kawasan pertambangan dan energy e. Kawasan peruntukan industri f. Kawasan pariwisata g. Kawasan permukiman, dan h. Kawasan pertahanan dan keamanan.
Pasal 79	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan pertanian sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 huruf b, terdiri atas: <ul style="list-style-type: none"> a. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan tanaman pangan b. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan hortikultura c. Ketentuan peraturan zonasi kawasan perkebunan, dan d. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan peternakan. 2. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan tanaman pangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi: <ul style="list-style-type: none"> a. Diizinkan penganekaragaman jenis tanaman pangan b. Diizinkan kegiatan budidaya pertanian yang ramah lingkungan c. Diizinkan peningkatan jaringan irigasi d. Diizinkan terbatas kegiatan pendirian sarana prasarana penunjang pertanian pangan e. Dilarang penggunaan pestisida berlebihan yang tidak ramah lingkungan f. Dilarang alih fungsi lahan pada lahan pertanian pangan berkelanjutan dan lahan cadangan pertanian pangan berkelanjutan g. Pengalihan fungsi lahan pertanian pangan menjadi lahan pertanian pangan berkelanjutan dilakukan terhadap tanah terlantar dan tanah bekas kawasan hutan yang belum diberikan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan h. Larangan alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan lahan cadangan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud huruf f dikecualikan untuk kepentingan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan. 3. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan hortikultura sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi: <ul style="list-style-type: none"> a. Diizinkan dengan syarat kegiatan pendukung pertanian b. Diizinkan kegiatan pertanian tumpang sari, dan c. Diizinkan mengembangkan agrobisnis, agroindustri dan agrowisata serta penyiapan prasarana dan sarana pendukung, dan diizinkan penganekaragaman jenis tanaman.

Pasal	Muatan
	<p>4. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan peruntukan perkebunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, disusun dengan ketentuan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Diizinkan dengan syarat kegiatan pendukung budidaya perkebunan b. Diizinkan kegiatan pemanfaatan ruang meliputi budidaya tanaman perkebunan, pertanian tumpang sari, agrowisata, agroindustri dan pembangunan sistem jaringan prasarana utama dengan kriteria dan persyaratan tertentu. c. Dilarang kegiatan budidaya tanaman perkebunan yang merusak kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dan d. Diizinkan alih fungsi lahan nonperkebunan menjadi lahan perkebunan dilakukan terhadap tanah terlantar dan tanah kritis yang belum diberikan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. <p>5. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan peruntukan peternakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, disusun dengan ketentuan:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Diizinkan mendirikan bangunan untuk mendukung sarana peternakan b. Diizinkan penyediaan lahan untuk pendukung pengembangan peternakan c. Dilarang kegiatan peternakan skala besar disekitar sungai dan di sekitar permukiman d. Diizinkan pembibitan dan pengembangbiakan komoditas ternak unggulan e. Diizinkan pengolahan komoditas hasil ternak f. Diizinkan pengolahan limbah ternak melalui sistem pengelolaan limbah terpadu, dan g. Diizinkan pemanfaatan limbah ternak untuk bioenergi.

2.1.2 Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 7 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2021-2026.

Tabel 2. 3 Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 7 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Kendal Tahun 2021-2026

Pasal	Muatan
Pasal 1 Ketentuan Umum	Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Kendal yang selanjutnya disebut RPJMD adalah dokumen perencanaan pembangunan daerah untuk periode 5 (lima) Tahun.
Pasal 2	RPJMD merupakan dokumen perencanaan pembangunan daerah sebagai landasan dan pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam melaksanakan

Pasal	Muatan
	pembangunan 5 (lima) tahun terhitung sejak Tahun 2021 sampai dengan tahun 2026 dan pelaksanaan lebih lanjut dijabarkan dalam RKPD.
Pasal 3	<ol style="list-style-type: none"> 1. RPJMD sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 merupakan penjabaran dari visi, misi dan program Bupati Hasil Pilkada tahun 2020 yang memuat tujuan, sasaran, strategi, arah kebijakan, pembangunan Daerah dan keungan Daerah, serta program Perangkat Daerah dan lintas perangkat daerah yang disertai dengan kerangka pendanaan bersifat indikatif untuk jangka waktu 5 (lima) tahun. 2. RPJMD disusun dengan berpedoman pada RPJPD, RTRW dan RPJMN dengan memperhatikan: <ol style="list-style-type: none"> a. RPJMD Provinsi b. Kajian Lingkungan Hidup Strategi, dan c. RPJMD Daerah Sekitar.
Pasal 4	<p>RPJMD menjadi pedoman:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Penyusunan RKPD, Renstra PD dan Renja PD b. Instrument evaluasi penyelenggaraan Pemerintah Daerah, dan c. Bagi seluruh pemangku kepentingan di daerah dalam melaksanakan kegiatan pembangunan selama kurun waktu Tahun 2021-2026.
Pasal 5	RPJMD wajib dilaksanakan oleh Bupati dalam rangka penyelenggaraan pembangunan di Daerah.
Pasal 7	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bupati melaksanakan pengendalian dan evaluasi terhadap perencanaan pembangunan Daerah 2. Pengendalian dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: <ol style="list-style-type: none"> a. Pengendalian dan evaluasi terhadap perumusan kebijakan perencanaan pembangunan Daerah b. Pengendalian dan evaluasi terhadap pelaksanaan rencana pembangunan Daerah, dan c. Evaluasi terhadap hasil rencana pembangunan Daerah. 3. Pelaksanaan pengendalian dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh PD yang membidangi perencanaan pembangunan Daerah. 4. Tata cara pengendalian dan evaluasi pelaksanaan perencanaan pembangunan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.1.3 Rencana Induk Pengembangan Pariwisata Daerah Kabupaten Kendal (RIPPARDA)

A. Rencana Struktur Perwilayahan Pariwisata

Rencana struktur perwilayahan pariwisata merupakan kerangka perwilayahan pariwisata yang terdiri dari pusat-pusat pelayanan pariwisata yang berhierarki satu sama lain, yang memiliki fungsi sesuai dengan karakteristik daya tarik wisata yang dikembangkannya, dihubungkan oleh jaringan transportasi sebagai elemen pengikat.

Adapun rencana struktur perwilayahan pariwisata Kabupaten Kendal terdiri dari:

1. Pusat pelayanan primer kabupaten/kota yang berfungsi sebagai pintu gerbang kabupaten, pusat penyediaan fasilitas pariwisata di kabupaten, dan pusat penyebaran kegiatan wisata ke bagian-bagian wilayah kabupaten;
2. Pusat pelayanan sekunder kabupaten yang berfungsi sebagai pusat pertumbuhan pariwisata di bagian wilayah tertentu dari kabupaten;

Keberadaan pintu gerbang ditandai dengan dukungan jaringan infrastruktur sistem transportasi sehingga membentuk suatu struktur ruang. Mengingat posisi Kabupaten Kendal berada pada jalur pantai utara Pulau Jawa sekaligus menjadi pembagi aliran pergerakan ke arah selatan, maka pola yang terbentuk dalam konteks gerbang adalah pola grid. Setiap pusat sistem perkotaan yang bertindak sebagai hub (pengumpul) adalah memanfaatkan arus pergerakan yang ada. Dengan demikian maka Kabupaten Kendal dibagi menjadi empat gerbang masing-masing bertindak sebagai hub di bagian barat, hub di bagian timur, hub di bagian selatan-timur dan hub di bagian selatan-barat. Secara lengkap pembagian ditampilkan pada tabel berikut:

Tabel 2. 4 Rencana Struktur Perwilayahan Pariwisata Kabupaten Kendal

No.	Pusat Pelayanan Primer	Cakupan Wilayah Pelayanan	Pusat Pelayanan Sekunder
1.	Weleri	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kecamatan Weleri 2. Kecamatan Ringinarum 3. Kecamatan Rowosari 4. Kecamatan Kangkung 5. Kecamatan Gemuh 6. Kecamatan Pegandon 	Rowosari
2.	Kaliwungu	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kecamatan Kendal 2. Kecamatan Kaliwungu 3. Kecamatan Kaliwungu Selatan 4. Kecamatan Cepiring 5. Kecamatan Patebon 6. Kecamatan Ngampel 7. Kecamatan Brangsong 	Kendal
3.	Boja	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kecamatan Boja 2. Kecamatan Limbangan 3. Kecamatan Singorojo 	Limbangan
4.	Sukorejo	<ol style="list-style-type: none"> 2. Kecamatan Sukorejo 3. Kecamatan Plantungan 4. Kecamatan Patean 5. Kecamatan Pageruyung 	Patean

B. Rencana Kawasan Pengembangan Pariwisata dan Kawasan Strategis Pariwisata

Rencana destinasi pariwisata merupakan arahan pembangunan destinasi pariwisata dalam sistem perwilayahan pariwisata. Destinasi pariwisata kabupaten/kota adalah destinasi pariwisata yang di dalamnya terdapat daya tarik wisata yang memiliki kesesuaian tema skala kabupaten

(berdaya saing provinsi) dan telah ditetapkan merupakan kewenangan kabupaten. Adapun rencana destinasi pariwisata Kabupaten Kendal terdiri dari:

1. Deliniasi Pariwisata Kabupaten
2. KPPK dan KSPK

Destinasi pariwisata kabupaten adalah destinasi pariwisata yang di dalamnya terdapat daya tarik wisata yang memiliki kesesuaian tema skala kabupaten (berdaya saing provinsi) dan telah ditetapkan merupakan kewenangan kabupaten. Destinasi pariwisata kabupaten ditetapkan berdasarkan pertimbangan sebagai berikut (RIPPARNAS, 2011):

1. Merupakan kawasan geografis dengan cakupan wilayah kecamatan atau lintas kecamatan yang dalamnya terdapat kawasan-kawasan pengembangan pariwisata tingkat Kabupaten;
2. Memiliki daya tarik wisata yang berkualitas dan dikenal secara luas secara regional (provinsi atau kabupaten), serta membentuk jejaring produk wisata dalam bentuk pola pemaketan produk dan pola kunjunganwisatawan;
3. Memiliki kesesuaian tema daya tarik wisata mendukung penguatan daya saing;
4. Memiliki dukungan jejaring aksesibilitas dan infrastruktur yang mendukung pergerakan wisatawan dan kegiatan kepariwisataan; dan
5. Memiliki keterpaduan dengan rencana sektor terkait.

Tabel 2. 5 Komparasi Kajian Kebijakan

No	Indikator	RTRW	RPJMD	RIPPARDA
1.	Arahan Kabupaten Kendal	<p>Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan budi daya sebagaimana dimaksud dalam pasal 58 ayat (3) huruf b, meliputi:</p> <p>a. Kawasan hutan produksi</p> <p>b. Kawasan pertanian</p> <p>c. Kawasan perikanan</p> <p>d. Kawasan pertambangan dan energi</p> <p>e. Kawasan peruntukan industri</p> <p>f. Kawasan pariwisata</p> <p>g. Kawasan permukiman, dan</p> <p>h. Kawasan pertahanan dan keamanan.</p> <p>Ketentuan umum peraturan zonasi</p>	<p>1. Bupati melaksanakan pengendalian dan evaluasi terhadap perencanaan pembangunan Daerah</p> <p>2. Pengendalian dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:</p> <p>a. Pengendalian dan evaluasi terhadap perumusan kebijakan perencanaan pembangunan Daerah</p> <p>b. Pengendalian dan evaluasi terhadap pelaksanaan rencana</p>	<p>Adapun rencana struktur perwilayahan pariwisata Kabupaten Kendal terdiri dari:</p> <p>1. pusat pelayanan primer kabupaten/kota yang berfungsi sebagai pintu gerbang kabupaten, pusat penyediaan fasilitas pariwisata di kabupaten, dan pusat penyebaran kegiatan wisata ke bagian-bagian wilayah kabupaten;</p> <p>2. pusat pelayanan sekunder kabupaten yang berfungsi sebagai pusat pertumbuhan pariwisata di bagian wilayah</p>

No	Indikator	RTRW	RPJMD	RIPPARDA
		kawasan hortikultura sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi: a. Diizinkan dengan syarat kegiatan pendukung pertanian b. Diizinkan kegiatan pertanian tumpang sari, dan c. Diizinkan mengembangkan agrobisnis, agroindustri dan agrowisata serta penyiapan prasarana dan sarana pendukung, dan diizinkan penganekaragaman jenis tanaman.	pembangunan Daerah, dan c. Evaluasi terhadap hasil rencana pembangunan Daerah. 3. Pelaksanaan pengendalian dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh PD yang membidangi perencanaan pembangunan Daerah. 4. Tata cara pengendalian dan evaluasi pelaksanaan perencanaan pembangunan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.	tertentu dari kabupaten;
5.	Arahan Kecamatan Boja	-	-	-
6.	Sebaran Wisata di Kecamatan Boja	Makam nyai dapu dan makan sunan bromo berada di Kecamatan Boja	-	-

2.3 STUDI REFERENSI

2.3.1 Wisata Kebun Inggit Strawberry

Kebun Inggit Strawberry terletak di Desa Banyuroto, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah. Kebun Inggit Strawberry merupakan agrowisata yang bersifat edukasi di lereng Gunung Merbabu. Pengunjung dapat datang bersama keluarga maupun teman untuk menikmati kebun strawberry. Daya Tarik dari Kebun Inggit Strawberry yaitu lahan pertanian yang berisi ribuan pohon strawberry, sekilas tanaman ini mirip tanaman biasa. Dengan suasana

yang sejuk, pengunjung dapat menikmati wisata alam dan hamparan tanaman strawberry. Selain itu pengunjung dapat melakukan aktivitas di Kebun Inggit Strawberry seperti:

1. Petik Strawberry

Pengunjung dapat memetik strawberry sendiri berbekal keranjang kecil dan gunting untuk petik strawberry. Pengelola menganjurkan pengunjung untuk memetik strawberry yang benar-benar masak, supaya pertumbuhan strawberry menjadi baik dan buahnya benar-benar masak data dipetik.

2. Foto-foto

Beberapa pengunjung dapat melakukan selfie dengan objek strawberry maupun kebun strawberry. Selain itu bagi pasangan, kebun strawberry kerap dijadikan sebagai foto *prewedding* bahkan untuk pembuatan film.

Bagi pengunjung yang ingin menikmati kebun strawberry akan dikenakan tiket masuk sebesar Rp.10.000 dan mendapat satu gelas jus. Jika petik strawberry, ada biaya tambahan yang akan dikenakan kepada pengunjung, yaitu:

1. Rp.10.000 per ons setiap hari senin-jumat
2. Rp.15.000 per ons setiap hari sabtu-minggu

Tersedia juga paket budidaya strawberry sebesar Rp.40.000 per orang. Fasilitas yang akan diperoleh, yaitu:

1. Free tiket masuk
2. Edukasi budidaya strawberry
3. 1 paket buah strawberry

Kebun Inggit Strawberry buka mulai pukul 08.00 WIB hingga 17.00 WIB. Sedangkan, rute Kebun Inggit Strawberry dapat ditempuh dari Kota Magelang sekitar 28,1 kilometer dengan waktu tempuh kurang lebih 47 menit. Perjalanan akan melalui Jalan Magelang-Yogyakarta, Jalan Blabak-Sawangan dan Jalan Tembus Balabak-Boyolali.



Gambar 2. 1. Kebun Inggit Strawberry

2.3.2 Wisata Petik Jeruk

Wisata petik jeruk terletak di Desa Gamol Paremono, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang. Wisata ini dirintis sejak awal pandemi Covid-19, yang mana bertujuan untuk menambah imun tubuh masyarakat dengan mengkonsumsi jeruk yang banyak mengandung Vitamin C. selain itu, juga bertujuan untuk menjadi wisata edukasi terutama untuk anak-anak.

Lokasi kebun jeruk ini berada di area seluas kurang lebih 7.200 meter persegi yang merupakan lahan pribadi, yakni milik Badarudin (65) warga Candirejo, Borobudur, Magelang. Pengunjung yang datang dapat memetik langsung buah jeruk dan dapat mengonsumsinya di tempat langsung, jika ingin membawa pulang buah jeruk yang sudah di petik maka pengunjung dapat membeli jeruk tersebut dengan hitungan harga perkilo. Wisata petik jeruk disini memiliki 8 jenis jeruk, untuk jenis jeruk geragah perkilo berharga sekitar Rp.25.000, siam Rp.16.000, nipis Rp.14.000 dan yang lain rata-rata Rp.20.000. Selain itu, pengunjung juga dapat mengabadikan momen dengan berswafoto. Pengelola juga berpesan agar pengunjung bisa lebih bijak saat memetik buah jeruk, jangan memetik buah jeruk yang belum matang dan belum layak dikonsumsi, sebab akan merusak tanaman itu sendiri.



Gambar 2. 2. Wisata Petik Jeruk

2.3.3 Agrowisata Kelengkeng Borobudur

Wisata Kebun Buah Kelengkeng Borobudur terletak di jalan Sudirman, Kangam, Wringinputih kurang lebih 1 Km dari Candi Borobudur dan dikelilingi tempat wisata lainnya seperti, Putuk Setumbu dan Gereja Ayam. Destinasi wisata ini juga termasuk wisata edukasi karena pengunjung dapat melihat aktivitas petani secara langsung saat menanam dan memanen buah kelengkeng. Selain itu, pengunjung juga bisa memetik dan menikmati buah kelengkeng langsung sepuasnya. Kebun Buah Kelengkeng Borobudur, merupakan kebun buah kelengkeng unggulan yang berada di atas lahan sekitar 1,3 hektare dengan populasi pohon 250 pohon kelengkeng jenis kateki yang mulai dibangun sejak Februari 2015. Kebun buah itu juga milik Badan Usaha Milik Desa (BUMdes) yang dikelola langsung oleh Mugiyanto. Keuletan dan semangatnya membuat dia berhasil

mengsupply 50 ton buah kelengkeng dalam satu tahun Selain dapat menikmati buah kelengkeng, pengunjung juga dimanjakan dengan pemandangan alam yang indah yang sangat *Instagramable*.



Gambar 2. 3. Agrowisata Kelengkeng Borobudur

2.3.4 Kusuma Agrowisata

Kusuma Agrowisata dikenal sebagai salah satu tempat wisata petik buah-buahan langsung dari pohonnya di Kota Batu, Jawa Timur. Buah yang tersedia antara lain apel, strawberry dan jambu. Selain wisata petik buah, kusuma agrowisata juga menyediakan aktivitas lainnya, antara lain berburu spot *Instagramable* di De Tjangkul, berenang di Kusuma Waterpark, outbond, berkemah, naik ATV dan menginap dihotel.

Bagi wisatawan yang ingin mengunjungi tempat ini dapat menggunakan taksi online atau kendaraan pribadi, wisatawan juga bisa naik bus ke dalam Kawasan kusuma agrowisata karena sudah tersedia area parkir yang memadai, setibanya di tempat wisata itu, mereka bisa naik shuttle car secara gratis. Secara umum akses menuju wisata ini cukup mudah dikarenakan berada di pusat Kota Batu. Terdapat sejumlah rute dari Alun-alun Kota Batu menuju kusuma agrowisata, rata-rata berjarak tiga kilometer dengan durasi berkendara sekitar 10 menit.

Jam operasional kusuma agrowisata mulai pukul 08.00-16.00 WIB. Sementara, tiket masuk kusuma agrowisata terdiri beberapa paket mulai harga Rp.45.000.000 pada hari biasa dan mulai Rp.55.000 pada akhir pekan. Daftar paket wisata di kusuma agrowisata yaitu:

1. Paket farming
Fasilitasnya termasuk petik buah jambu merah, animal feeding (memberi makan hewan), waterpark dan De Tjangkul, dengan harga mulai Rp.45.000/orang saat weekdays dan mulai Rp.55.000 saat weekends.
2. Petik strawberry dan jambu merah
Fasilitas termasuk petik enam buah strawberry, petik buah jambu merah, waterpark dan De Tjangkul, dengan harga mulai Rp.50.000/orang saat weekdays dan mulai Rp.60.000/orang saat weekends.
3. Petik jeruk
Fasilitas termasuk petik buah jeruk, waterpark dan De Tjangkul, dengan harga mulai Rp.50.000/orang saat weekdays dan mulai Rp.60.000/orang saat weekends.
4. Paket duo
Fasilitas termasuk petik tiga buah jeruk, petik dua buah jambu biji merah, waterpark dan De Tjangkul, dengan harga mulai Rp.60.000/orang saat weekdays dan Rp.70.000 saat weekends.
5. Paket hore (apel, jambu dan jeruk)

Fasilitas termasuk petik buah apel, petik buah jambu, petik buah jeruk, waterpark dan De Tjangkul, dengan harga mulai Rp.80.000/orang saat weekdays dan mulai Rp.90.000/orang saat weekends.



Gambar 2. 4. Kusuma Agrowisata

2.3.5 Kebun Buah Cepoko

Kebun buah cepoko memiliki luas 3,2 hektare yang ada di Kelurahan Cepoko, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang. Kebun buah ini dijadikan destinasi agrowisata kebun buah, seperti petik buah, belanka buah dan belanja tanaman buah-buahan, apalagi jalur ini merupakan jalur wisata, mulai dari Sam Poo Kong, Gua Kreo dan *Home Stay*. Sehingga alasan untuk mengarahkan wisata ke tempat ini cukup beralasan.

Kebun buah Cepoko terlihat lebih tertata dan berkembang dengan baik setelah Kawasan Ekonomi Masyarakat (KEM) Desa Cepoko mendapat bantuan dari SME dan SR Partnership Program Region Jateng-DIY PT Pertamina (persero) yang bekerjasama dengan Universitas Negeri Semarang.

Bagi pengunjung yang hendak ke Jalan Cepoko Raya cukup mudah dicari, jika dari arag Gua Kreo lurus arah Selatan sampai perempatan SMP 22 Semarang tinggal belok kanan sekitar 200 meter, kanan jalan akan tertulis "Dinas Pertanian Kebun Cepoko". Sementara jika dari arah kaligetas sekitar 1 km, ambil pertigaan arag Gunungpati. Jika dari arah Ungaran, setelah pemancangan Ngrembel ada perempatan belok kiri.

Buah yang disediakan senantiasa tersedia dalam kondisi segar adalah jambu Kristal, buah ini selalu ada di tempat ini karena termasuk buah musiman dan per kilonya dijual Rp.15.000. selain jambu ada juga kelengkeng, rambutan dan durian. Selain buah, ada juga bibit pohon yang dijual secara umum seperti durian, anggur, kelengkeng, rambutan, sirsat madu, srikaya dan jambu Kristal. Sementara bagi penggemar tanaman anggrek, agronema dan aneka kaktus cantik.

Agro Cepoko dikelola oleh 14 petani yang tergabung dalam Kelompok Tani Gunung Subur sehingga wisatawan yang ingin memetik buah langsung dari pohonnya harus didampingi oleh petani. Jika ingin masuk kebun buah dan berkeliling itu gratis, sedangkan kalua memetik buah harus didampingi pengelola atau petani. Sebelum menjadi Agro Cepoko, dulu lahan kebun ini

merupakan kebun kelapa yang tidak lagi produktif. Lalu pada tahun 2012 diambil alih oleh Dinas Petanian (Dinpertan) Kota Semarang untuk ditanami pohon-pohon hortikultura. Dengan demikian Agro Ceopo menerapkan sistem bagi hasil dengan para petani, 70% untuk petani dan 30% masuk ke Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pemkot (Pemerintah Kota) Semarang, mulai awal tau jerih payah petani sampai bisa panen dan jualan dan itu bisa membantu meningkatkan ekonomi.

Tabel 2. 6 Komparasi Referensi Agrowisata di Beberapa Daerah

No	Indikator	Wisata Kebun Inggit Strawberry	Wisata Petik Jeruk	Agrowisata Kelengkeng Borobudur	Kusuma Agrowisata	Kebun Buah Cepoko
1	LOKASI	Desa Banyuroto, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah	Desa Gamol Paremono, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang	Di jalan Sudirman, Kangam, Wringinputih, Kecamatan Borobudur, Kabupaten Magelang	Jl. Abdul Gani, Ngaglik, Kecamatan Batu, Kota Batu, Jawa Timur	Kelurahan Cepoko, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang
2	LUAS LAHAN	2.000 meter ²	7.200 meter ²	1,3 hektare	29,63 hektare	3,2 hektare
3	KEPEMILIKAN LAHAN	Perorangan	Perorangan	BUMDes	Swasta	Pemerintah Kota
4	KOMODITAS AGROWISATA	Strawberry	Jeruk	Kelengkeng	Apel, jeruk, jambu, stroberry, kopi dan buah naga	Jambu Kristal, kelengkeng, anggur, rambutan dan durian
5	PENJUALAN KOMODITAS	Wisatawan	Wisatawan	Wisatawan	Wisatawan	Wisatawan
6	TANAMAN TUMPANG SARI	-	-	-	-	-
7	ATRAKSI	Petik Buah dan foto-foto	Petik Buah	Petik Buah edukasi menanam dan memanen buah kelengkeng	Petik Buah, Berenang, berburu spot foto, outbound dan beli oleh-oleh	Petik buah, Keliling kebun buah, berburu spot foto dan menanam bibit
8	AMENITAS	Tiketing, toilet dan Parkir	Tiketing, toilet dan Parkir	Tiketing, toilet dan Parkir	Penginapan, Tiketing, Toilet, Parkir, Greenhouse, mini zoo, outbound	Tiketing dan parkir
9	AKSESIBILITAS	Eksternal : Jalan Desa, Perkerasan Aspal, Lebar 4 meter Internal : Jalan Setapak,	Eksternal : Jalan Desa, Perkerasan Aspal, Lebar 4 meter Internal : Jalan Setapak,	Eksternal : Jalan Desa, Perkerasan Aspal, Lebar 4 meter Internal : Jalan Setapak,	Eksternal : Jalan Desa, Perkerasan Aspal, Lebar 4 meter Internal : Jalan Setapak,	Eksternal: Jalan lokal, perkerasan aspal, lebar 4 meter Internal: Jalan setapak, perkerasan tanah

No	Indikator	Wisata Kebun Inggit Strawberry	Wisata Petik Jeruk	Agrowisata Kelengkeng Borobudur	Kusuma Agrowisata	Kebun Buah Cepoko
		Perkerasan Tanah, Lebar 1 meter	Perkerasan Tanah, Lebar 1 meter	Perkerasan Tanah, Lebar 1 meter	Perkerasan Tanah, Lebar 1 meter	
10	ANSILERI	Kelembagaan : dikelola Perorangan SDM : -	Kelembagaan : dikelola Perorangan SDM : -	Kelembagaan : dikelola BUMDES SDM : -	Kelembagaan : dikelola Swasta SDM : -	Kelembagaan : dikelola Pemerintah dan petani SDM : petani
11	HTM/ TARIF	Harga Tiket : Rp.10.000 Harga Buah : Rp.10.000-15.000/ons Paket Wisata : Rp.40.000 Omset : -	Harga Tiket : Rp.10.000-15.000 Harga Buah : Rp.14.000-25.000/kg Paket Wisata : - Omset : -	Harga Tiket : Rp.15.000 Harga Buah : Rp.40.000/kg Paket Wisata : - Omset : -	Harga Tiket : Rp.45.000-55.000 Harga Buah : Rp.50.000-60.000 Paket Wisata : Rp.50.000-90.000 Omset : -	Harga Tiket: Gratis Harga Buah: Rp.15.000
12	JUMLAH KUNJUNGAN	Weekday : 25 orang Weekend : 30 orang	Weekday : - Weekend : -	Weekday : - Weekend : -	25.000 Orang/Bulan	-
13	SEGMENTASI	Keluarga/ Anak Sekolah/ Remaja/ Semua Kalangan	Keluarga/ Anak Sekolah/ Remaja/ Semua Kalangan	Keluarga/ Anak Sekolah/ Remaja/ Semua Kalangan	Keluarga/ Anak Sekolah/ Remaja/ Semua Kalangan	Keluarga/ Anak Sekolah/ Remaja/ Semua Kalangan
14	PROMOSI	Media Cetak, Media Elektronik, Secara Langsung	Media Cetak, Media Elektronik, Secara Langsung	Media Cetak, Media Elektronik, Secara Langsung	Media Cetak, Media Elektronik, Secara Langsung	Media Cetak, Media Elektronik, Secara Langsung
15	EVENT	Tidak Ada	Tidak Ada	Tidak Ada	Tidak Ada	Tidak Ada
16	PERMODALAN	Sendiri	Sendiri	BUMDes	Sendiri	Pemerintah Kota
17	INVESTOR DAN NILAI INVESTASI	Investor : - Nilai Investasi : -	Investor : - Nilai Investasi : -	Investor : - Nilai Investasi : -	Investor : - Nilai Investasi : -	Investor : - Nilai Investasi : -

Sumber : Hasil Studi Komparasi Penyusun 2024

GAMBARAN UMUM

3.1 KONDISI GEOGRAFIS

3.1.1 LETAK GEOGRAFIS

Kabupaten Kendal merupakan satu dari 35 Kabupaten/Kota yang berada di Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten Kendal terletak antara $109^{\circ} 40'$ - $110^{\circ} 18'$ Bujur Timur dan $60^{\circ} 32'$ - $70^{\circ} 24'$ Lintang Selatan. Kabupaten Kendal secara umum terbagi menjadi 2 daerah dataran yaitu daerah dataran rendah yang berada di bagian utara dengan ketinggian 0-10 meter dpl dan daerah dataran tinggi atau pegunungan dengan ketinggian antara 10-2.579 meter dpl yang berada di bagian selatan. Secara Geografis letak Kendal berada pada posisi strategis karena dilalui jalan pantura yang menghubungkan antara Jakarta-Semarang dan Surabaya. Kabupaten Kendal berdasarkan posisi geografisnya memiliki batas sebagai berikut

- Sebelah Utara : Laut Jawa
- Sebelah Timur : Kota Semarang
- Sebelah Selatan : Kabupaten Temanggung
- Sebelah Barat : Kabupaten Batang



Gambar 3.1 Peta Letak Geografis Kabupaten Kendal

3.1.2 ADMINISTRASI WILAYAH

Administrasi wilayah Kabupaten Kendal sejak tahun 2016 jumlah kecamatan yang berada di Kabupaten Kendal bertambah menjadi 20 kecamatan. Tambahan kecamatan yang dimekarkan yaitu Kecamatan Kaliwungu Selatan. Kecamatan tersebut terbentuk berdasarkan Perda No.5

Tahun 2006. Administratif Kabupaten Kendal meliputi 20 kecamatan, 286 Desa dan 20 Kelurahan. Luas Kabupaten Kendal sebesar 1.002,23 Km² yang mana merupakan Kabupaten terluas ke-20 di Provinsi Jawa Tengah. Kecamatan Singorejo merupakan kecamatan terluas di Kabupaten Kendal dengan luas 119,32 Km² (11%) sedangkan kecamatan dengan luas terkecil yaitu Kecamatan Kendal dengan luas 27,49 Km² (<3%).

Tabel 3.1
Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kabupaten Kendal

No	Kecamatan	Luas (Km ²)	Persentase Terhadap Luas Kabupaten
1	Plantungan	48,82	4,87%
2	Sukorejo	76,01	7,58%
3	Pageruyung	51,43	5,13%
4	Patean	92,94	9,27%
5	Singorejo	119,32	11,91%
6	Limbangan	71,72	7,16%
7	Boja	64,09	6,39%
8	Kaliwungu	47,73	4,76%
9	Kaliwungu Selatan	65,19	6,50%
10	Brangsong	34,54	3,45%
11	Pegandon	31,12	3,11%
12	Ngampel	33,88	3,38%
13	Gemuh	38,17	3,81%
14	Ringinarum	23,50	2,34%
15	Weleri	30,28	3,02%
16	Rowosari	32,64	3,26%
17	Kangkung	38,98	3,89%
18	Cepiring	30,08	3,00%
19	Patebon	44,30	4,42%
20	Kendal	27,49	2,74%
Total		1.002,23	100%

Sumber: Kabupaten Kendal Dalam Angka, 2024

3.2 DEMOGRAFI WILAYAH

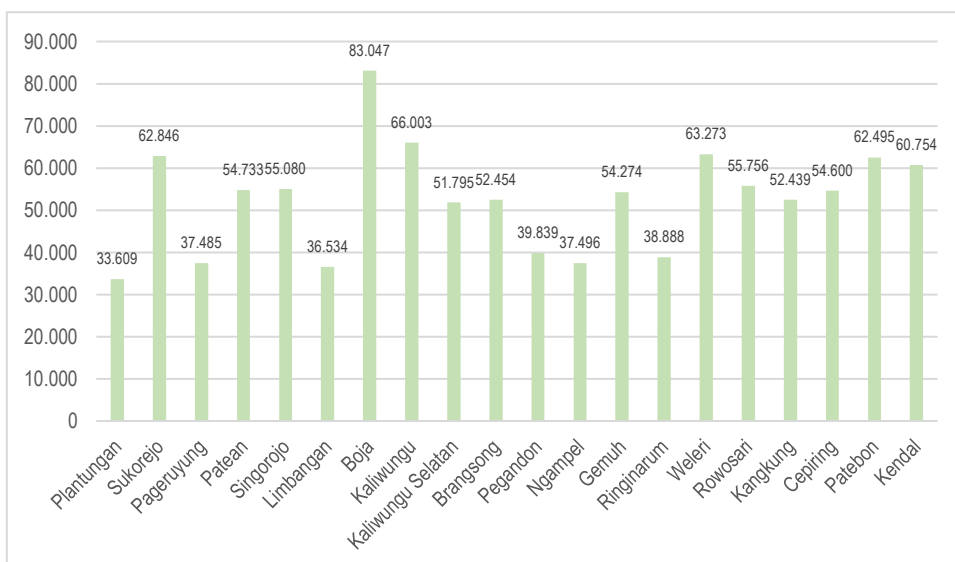
3.2.1 JUMLAH PENDUDUK

Jumlah penduduk di Kabupaten Kendal Tahun 2022 sebanyak 1.053.400 yang terdiri dari 531.754 (50,47%) penduduk laki-laki dan 521.646 (49,33%) penduduk perempuan. Laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,40% per tahun 2021-2022. Penduduk terbesar di Kabupaten Kendal yaitu berada di Kecamatan Boja dengan jumlah penduduk sebesar 83.047 jiwa atau 7,88% dari total penduduk yang ada di Kabupaten Kendal. Kecamatan dengan jumlah penduduk paling sedikit yaitu Kecamatan Plantungan dengan jumlah penduduk sebanyak 33.609 jiwa atau 3,19% dari total penduduk di Kabupaten Kendal.

Tabel 3.2
Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Kendal

No	Kecamatan	Penduduk	Laju Pertumbuhan Penduduk 2021-2022
1	Plantungan	33.609	1,86
2	Sukorejo	62.846	1,01
3	Pageruyung	37.485	1,39
4	Patean	54.733	1,50
5	Singorojo	55.080	1,24
6	Limbangan	36.534	1,07
7	Boja	83.047	1,90
8	Kaliwungu	66.003	1,04
9	Kaliwungu Selatan	51.795	1,97
10	Brangsong	52.454	1,45
11	Pegandon	39.839	1,15
12	Ngampel	37.496	1,15
13	Gemuh	54.274	1,29
14	Ringinarum	38.888	1,74
15	Weleri	63.273	1,43
16	Rowosari	55.756	1,51
17	Kangkung	52.439	1,60
18	Cepiring	54.600	1,00
19	Patebon	62.495	1,56
20	Kendal	60.754	1,07
Total		1.053.400	1,40

Sumber: Kabupaten Kendal Dalam Angka Tahun 2023



Gambar 3.2 Jumlah Penduduk Kabupaten Kendal Tahun 2022

3.2.2 PENDUDUK MENURUT JENIS PEKERJAAN

Menurut status pekerjaan utama, penduduk di Kabupaten Kendal sebanyak 44,64% adalah Buruh/Karyawan/Pegawai dan yang paling sedikit adalah Pekerja Bebas yang hanya 4,41% saja.

Tabel 3.3

Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Ke Atas yang Bekerja Menurut Status Pekerjaan Utama

No.	Status Pekerjaan Utama	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah	Jumlah (%)
1	Berusaha sendiri	52.567	45.488	98.055	21,04%
2	Berusaha dibantu buruh tidak tetap/buruh tidak dibayar	45.798	30.638	76.436	16,40%
3	Berusaha dibantu buruh tetap/buruh dibayar	15.578	7.617	23.195	4,98%
4	Buruh/Karyawan/Pegawai	131.126	76.914	208.040	44,64%
5	Pekerja bebas	11.616	8.915	20.531	4,41%
6	Pekerja keluarga/tak dibayar	33.218	6.568	39.786	8,54%
Jumlah		289.663	176.140	466.043	100%

Sumber: Kabupaten Kendal Dalam Angka Tahun 2023

Penduduk menurut jenis pekerjaan utama di Kabupaten Kendal di tahun 2022 tertinggi yaitu pada sektor Pertanian, Kehutanan dan Perikanan dengan jumlah pekerja pada tahun 2022 sebanyak 125.628 pekerja. Kedua pada sektor Industri Pengolahan pada tahun 2022 sebanyak 115.977 pekerja, Ketiga pada sektor Perdagangan Besar & Eceran, Reparasi & Perawatan Mobil dan Sepeda Motor pada tahun 2022 sebanyak 102.387. Penduduk menurut jenis pekerjaan utama di Kabupaten Kendal selengkapnya dapat dilihat pada table berikut.

Tabel 3.4

Penduduk Berumur 15 Tahun Ke Atas yang Bekerja Selama Seminggu yang Lalu Menurut Lapangan Pekerjaan Utama di Kabupaten Kendal Tahun 2020 - 2022

No	Lapangan Kerja Utama	Tahun		
		2020	2021	2022
A	Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	122.028	117.384	125.628
B	Pertambangan dan Penggalian	1.457	2.098	744
C	Industri Pengolahan	116.460	121.971	115.977
D	Pengadaan Listrik dan Gas	555	0	1.614
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah Limbah, dan Daur Ulang	947	919	2.426
F	Konstruksi	33.343	33.323	35.125
G	Perdagangan Besar&Eceran, Reparasi & Perawatan Mobil dan Sepeda Motor	97.771	100.605	102.387
H	Transportasi dan Pergudangan	12.770	11.781	18.213
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	36.467	36.058	43.841
J	Informasi dan Komunikasi	2.754	3.088	1.940
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	2.857	5.411	7.959
L	Real Estate	1.873	2.662	974
M,N	Jasa Perusahaan	2.462	6.323	5.705

No	Lapangan Kerja Utama	Tahun		
		2020	2021	2022
O	Adm.Pem.,Pertahanan&Jaminan Sosial Wajib	11.734	9.441	7.117
P	Jasa Pendidikan	18.734	18.504	20.542
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	5.746	8.345	8.100
R,S,T,U	Jasa Lainnya	22.493	15.819	26.104
JUMLAH		490.451	493.732	524.396

Sumber: Kabupaten Kendal Dalam Angka Tahun 2023

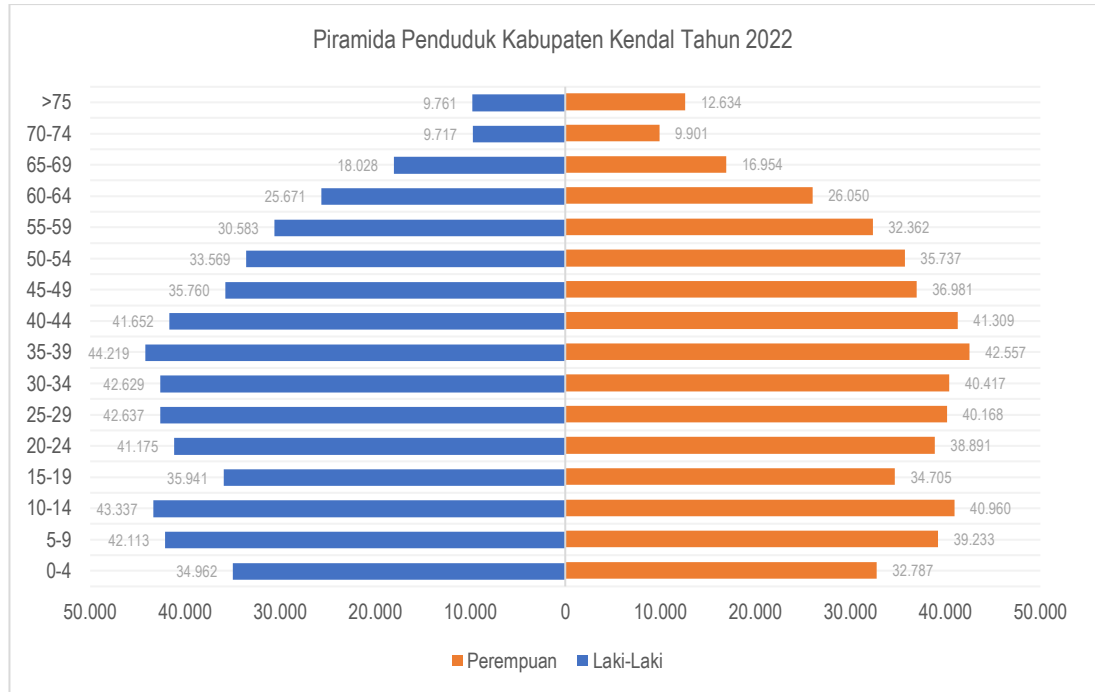
3.2.3 PENDUDUK BERDASARKAN JENIS KELAMIN DAN UMUR

Berdasarkan data penduduk menurut kelompok umur dapat diperoleh perbandingan jumlah penduduk usia produktif dan usia tidak produktif. Jumlah penduduk menurut kelompok umur di Kabupaten Kendal di dominasi oleh penduduk usia produktif, yaitu penduduk usia produktif antara usia 15–59 tahun. Sedangkan penduduk tidak produktif adalah penduduk yang berusia antara usia 0–14 tahun dan >60 tahun.

Tabel 3.5
Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin dan Umur

Kecamatan	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
0-4	34.962	32.787	67.749
5-9	42.113	39.233	81.346
10-14	43.337	40.960	84.297
15-19	35.941	34.705	70.646
20-24	41.175	38.891	80.066
25-29	42.637	40.168	82.805
30-34	42.629	40.417	83.046
35-39	44.219	42.557	86.776
40-44	41.652	41.309	82.961
45-49	35.760	36.981	72.741
50-54	33.569	35.737	69.306
55-59	30.583	32.362	62.945
60-64	25.671	26.050	51.721
65-69	18.028	16.954	34.982
70-74	9.717	9.901	19.618
>75	9.761	12.634	22.395
Jumlah	531.754	521.646	1.053.400

Sumber: Kabupaten Kendal Dalam Angka Tahun 2023



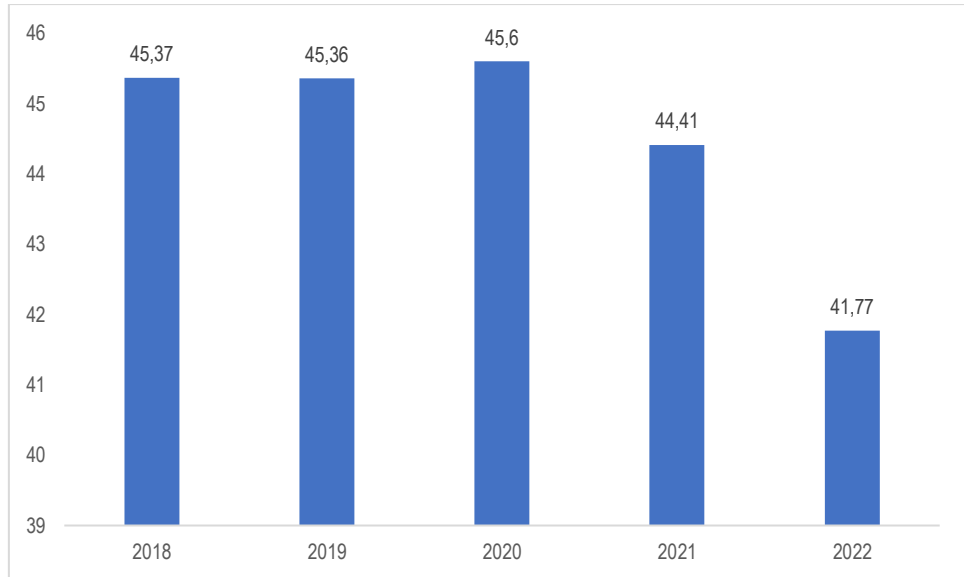
Gambar 3.3 Gambar Grafik Struktur Penduduk Kabupaten Kendal

Sumber: Kabupaten Kendal Dalam Angka, 2022

3.2.4 ANGKA KETERGANTUNGAN (*DEPENDENCY RATIO*)

Rasio Ketergantungan (*Dependency Ratio*) adalah perbandingan antara jumlah penduduk umur 0-14 tahun, ditambah dengan jumlah penduduk 65 tahun ke atas (keduanya disebut dengan bukan angkatan kerja) dibandingkan dengan jumlah penduduk usia 15-64 tahun (angkatan kerja). Angka Ketergantungan di Kabupaten Kendal Tahun 2018-2022 mengalami fluktuasi pada tahun 2018 Angka ketergantungan di Kabupaten Kendal sebesar 45,37 menurun menjadi 45,36 pada tahun 2019 kemudian mengalami meningkat sebesar 45,60 pada tahun 2020 dan kembali menurun sebesar 44,41 pada tahun 2021 dan kembali lagi menurun sebesar 41,77 pada tahun 2022.

Semakin tingginya persentase *dependency ratio* menunjukkan semakin tingginya beban yang harus ditanggung penduduk yang produktif untuk membiayai hidup penduduk yang belum produktif dan tidak produktif lagi. Angka Ketergantungan sebesar 41,77 % di tahun 2022 menunjukkan bahwa setiap 100 orang berusia kerja mempunyai tanggungan terhadap 42 orang yang belum produktif atau dianggap tidak produktif lagi. Angka Ketergantungan menurut proyeksi penduduk di Kabupaten Kendal dapat dilihat pada grafik berikut.



Gambar 3.4 *Depedency Ratio Kabupaten Kendal 2018-2022*

Sumber : BPS Kabupaten Kendal, 2020

3.3 GAMBARAN UMUM BOJA

3.3.1 KONDISI GEOGRAFIS

Kecamatan Boja merupakan salah satu Kecamatan yang terletak di sebelah selatan Kabupaten Kendal. Secara astronomis, Kecamatan Boja terletak antara 1100 08'23" – 1100 16' 34" Bujur Timur dan 70 01' 52" – 70 01' 08" Lintang Selatan. Kecamatan Boja terdiri dari 18 desa, yaitu : Purwogondo, Kaligading, Salamsari, Blimbing, Bebengan, Boja, meteseh, Trisobo, Campurejo, Tampingan, karangmanggis, Ngabean, kliris, Puguh, Medono, Pasigitan Leban, dan Banjarejo. Berdasarkan posisi geografinya, wilayah Kecamatan Boja memiliki batas-batas sebagai berikut :

- Utara – Kecamatan Kaliwungu Selatan;
- Timur – Kota Semarang;
- Selatan – Kecamatan Limbangan;
- Barat – Kecamatan Singorojo.

Secara umum, wilayah Kecamatan Boja merupakan daerah dataran tinggi (pegunungan) dengan ketinggian antara 100 - 379 meter dpl, yang meliputi 18 desa. Luas Kecamatan Boja sebesar 64,10 km² dan merupakan kecamatan terluas pertama di Kabupaten Kendal. Desa Meteseh merupakan desa terluas di Kecamatan Boja dengan luas 17,35 km² atau sekitar 11,78 persen dari total luas Kecamatan Boja. Desa Puguh merupakan desa dengan luas terkecil di Kecamatan Boja dengan luas 1,58 km² atau kurang dari 3 persen dari total luas Kecamatan Boja.

Tabel 3.6

Tabel Luas Wilayah Desa di Kecamatan Boja

No.	Desa	Luas Wilayah (km ²)	Persentase (%)
1	Purwogondo	3,38	5,27

No.	Desa	Luas Wilayah (km ²)	Persentase (%)
2	Kaligading	2,72	4,24
3	Salamsari	2,47	3,85
4	Blimbing	3,78	5,90
5	Bebengan	4,24	6,61
6	Boja	3,67	5,73
7	Meteseh	7,55	11,78
8	Trisobo	4,59	7,16
9	Campurejo	3,27	5,10
10	Tampingan	1,94	3,03
11	Karangmanggis	3,94	6,15
12	Ngabean	5,23	8,16
13	Kliris	2,97	4,63
14	Puguh	1,58	2,46
15	Medono	2,21	3,45
16	Pasigitan	5,44	8,49
17	Leban	3,17	4,95
18	Banjarejo	1,95	3,04
Kecamatan Boja		64,09	100

Sumber : Kecamatan Boja Dalam Angka 2023

3.3.2 KONDISI IKLIM

Iklm di Kecamatan Boja tergambar dari jumlah hari dan curah hujan di kecamatan tersebut. Hari dan curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Februari, yaitu 27 hari hujan dan 662 mm curah ujan. Bulan dengan hari dan curah hujan terendah adalah bulan Juli dan Agustus (tanpa hujan).

Tabel 3.7
Kondisi Iklim di Kecamatan Boja Berdasarkan Bulan Tahun 2022

No.	Bulan	Jumlah Curah Hujan (mm)	Jumlah Hari Hujan (hari)
1	Januari	282	13
2	Februari	528	20
3	Maret	209	26
4	April	437	19
5	Mei	342	20
6	Juni	216	14
7	Juli	90	5
8	Agustus	38	5
9	September	298	10
10	Oktober	551	27
11	November	431	21
12	Desember	449	25

Sumber : Kecamatan Boja Dalam Angka 2023

3.3.3 KONDISI DEMOGRAFIS

Jumlah penduduk Kecamatan Boja tahun 2022 sebanyak 84.332 jiwa, terdiri dari 42.227 jiwa (50,07%) laki-laki dan 42.055 jiwa (49,93%) perempuan. Desa dengan jumlah penduduk terbesar adalah Desa Meteseh, yaitu mencapai 12.118 jiwa (14,37%) dari total jumlah penduduk Kecamatan Boja Sementara itu Desa Medono merupakan Desa dengan jumlah penduduk terkecil di Kecamatan Boja, yaitu sebesar 1.049 jiwa (12,44%) dari total jumlah penduduk Kecamatan Boja.

Tabel 3.8
Jumlah Penduduk di Kecamatan Boja Tahun 2022

No.	Desa/Kelurahan	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1	Purwogondo	1.831	1.778	3.609
2	Kaligading	2.345	2.361	4.706
3	Salam Sari	1.196	1.191	2.387
4	Blimbing	1.361	1.367	2.728
5	Bebengan	4.149	4.239	8.388
6	Boja	5.781	5.862	11.643
7	Meteseh	6.044	6.074	12.118
8	Trisobo	1.556	1.517	3.073
9	Campurejo	3.988	3.847	7.835
10	Tampingan	2.628	2.586	5.214
11	Karangmanggis	1.061	1.064	2.125
12	Ngabean	3.156	3.049	6.205
13	Kliris	1.549	1.525	3.074
14	Puguh	984	998	1.982
15	Medono	512	537	1.049
16	Pasigitan	1.493	1.467	2.960
17	Leban	1.124	1.112	2.236
18	Banjarejo	1.519	1.481	3.000
Kecamatan Boja		42.277	42.055	84.332

Sumber : Kecamatan Boja Dalam Angka 2023

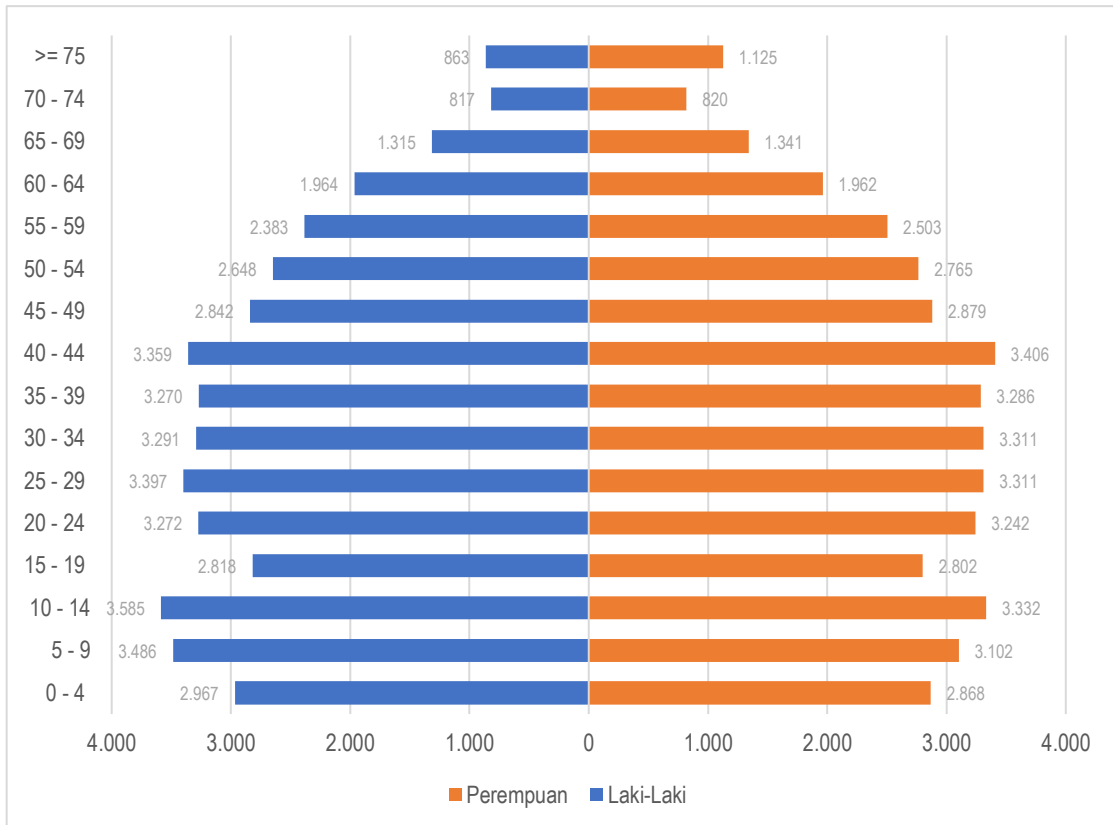
Sementara itu untuk jumlah penduduk menurut kelompok umur didominasi dengan usia produktif yang cukup tinggi terutama pada usia 40-44 tahun dengan jumlah 6.765 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel jumlah penduduk menurut kelompok umur dan juga grafik piramida penduduk di Kecamatan Boja tahun 2022.

Tabel 3.9
Jumlah Penduduk di Kecamatan Boja Berdasarkan Umur dan Jenis Kelamin Tahun 2022

No.	Kelompok Umur	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1	0 - 4	2.967	2.868	5.835
2	5 - 9	3.486	3.102	6.588

No.	Kelompok Umur	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
3	10 - 14	3.585	3.332	6.917
4	15 - 19	2.818	2.802	5.620
5	20 - 24	3.272	3.242	6.514
6	25 - 29	3.397	3.311	6.708
7	30 - 34	3.291	3.311	6.602
8	35 - 39	3.270	3.286	6.556
9	40 - 44	3.359	3.406	6.765
10	45 - 49	2.842	2.879	5.721
11	50 - 54	2.648	2.765	5.413
12	55 - 59	2.383	2.503	4.886
13	60 - 64	1.964	1.962	3.926
14	65 - 69	1.315	1.341	2.656
15	70 - 74	817	820	1.637
16	>= 75	863	1.125	1.988
Jumlah		42.277	42.055	84.332

Sumber : Kecamatan Boja Dalam Angka 2023



Sumber : diolah dari Kecamatan Boja Dalam Angka 2023

Gambar 3.5 Piramida Penduduk Kecamatan Boja tahun 2022

3.4 KOMODITAS PERTANIAN DI KENDAL

Komoditas buah di Kabupaten Kendal yang terdata dari 5 tahun terakhir dari kurun waktu tahun 2017 sampai pada tahun 2021 terdapat 25 jenis komoditas yang tersebar di seluruh Kabupaten Kendal. Dari 25 komoditas tersebut jika dilihat dari jumlah tanaman yang menghasilkan (pohon) jumlah terbanyak ada pada komoditas pisang yakni 250.287 pohon dengan jumlah produksi (ku) sebanyak 141.264 Kuintal. Sedangkan jika dilihat dari sisi produksinya komoditas yang memiliki produksi yang paling besar adalah komoditas Jambu Biji dengan jumlah produksinya 176.532 kuintal dengan jumlah tanaman /pohon yang menghasilkan buah sebanyak 208.714 pohon.

Tabel 3.10

Jumlah Tanaman Menghasilkan dan Produksi Tanaman Buah-buahan dan Sayuran Tahunan Menurut Komoditas di Kabupaten Kendal. 2017-2021

No.	Komoditas	2017		2018		2019		2020		2021	
		Tanaman Menghasilkan (pohon)	Produksi (Ku)	Tanaman Menghasilkan (pohon)	Produksi (Ku)	Tanaman Menghasilkan (pohon)	Produksi (Ku)	Tanaman Menghasilkan (pohon)	Produksi (Ku)	Tanaman Menghasilkan (pohon)	Produksi (Ku)
1	Alpukat	0	0	0	0	17.145	21.892	16.213	20.551	24.618	27.131
2	Belimbing	1.341	702	1.192	799	1.030	640	1.207	685	1.267	868
3	Duku/Langsat/ Kokosan	28	27	2.154	1.374	46	28	1.336	378	18	21
4	Durian	55.869	33.672	65.642	49.740	53.864	56.855	52.095	37.414	71.544	43.935
5	Jambu Biji	171.597	137.671	177.459	159.079	170.275	181.974	193.721	237.195	208.714	176.532
6	Jambu Air	7.696	3.405	7.391	4.385	6.551	3.231	5.961	2.606	5.734	3.415
7	Jeruk Siam/KeproK	840	380	829	375	0	0	0	0	0	0
8	Jeruk Besar	28	15	28	15	77	41	57	33	6.498	1.460
9	Mangga	117.562	99.988	121.244	98.152	136.221	98.096	120.881	89.183	132.890	103.222
10	Manggis	714	344	1.440	1.262	1.982	1.370	988	882	698	463
11	Nangka/Cempedak	29.962	35.883	27.778	47.566	31.463	47.420	24.440	34.909	33.811	47.169
12	Nenas*)	1.042	65	691	32	1.842	60	636	38	1.027	51

No.	Komoditas	2017		2018		2019		2020		2021	
		Tanaman Menghasilkan (pohon)	Produksi (Ku)	Tanaman Menghasilkan (pohon)	Produksi (Ku)	Tanaman Menghasilkan (pohon)	Produksi (Ku)	Tanaman Menghasilkan (pohon)	Produksi (Ku)	Tanaman Menghasilkan (pohon)	Produksi (Ku)
13	Pepaya	14.293	6.699	13.830	7.546	8.254	4.693	8.194	4.252	9.794	4.492
14	Pisang*)	256.666	138.911	266.536	119.492	331.375	179.265	243.965	157.653	250.287	141.264
15	Rambutan	44.215	30.112	74.731	41.409	48.143	32.927	73.867	5.990	56.966	32.341
16	Salak*)	12.799	3.950	13.316	1.170	7.016	1.150	8.327	1.409	9.780	1.406
17	Sawo	10.522	12.596	11.343	13.649	12.431	11.866	13.356	15.547	13.517	17.661
18	Markisa/Konyal	40	26	40	17	0	0	0	0	0	0
19	Sirsak	4.762	1.954	5.301	2.501	4.637	2.249	7.550	3.941	5.739	3.372
20	Sukun	6.734	5.401	7.436	8.866	6.529	5.337	7.624	7.831	6.219	4.625
21	Apel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	Anggur	0	0	0	0	0	0	0	0	77	47,25
23	Melinjo	35.147	13.894	37.588	20.444	49.348	23.399	26.139	11.091	57.228	22.030
24	Petai	23.885	19.362	39.305	36.587	39.845	47.491	33.599	26.832	55.578	43.654
25	Jengkol	2.328	1.347	3.183	3.235	14.711	11.303	12.501	7.876	13.993	6.648

*) Satuan tanaman menghasilkan untuk nenas. Pisang dan salak adalah rumpun

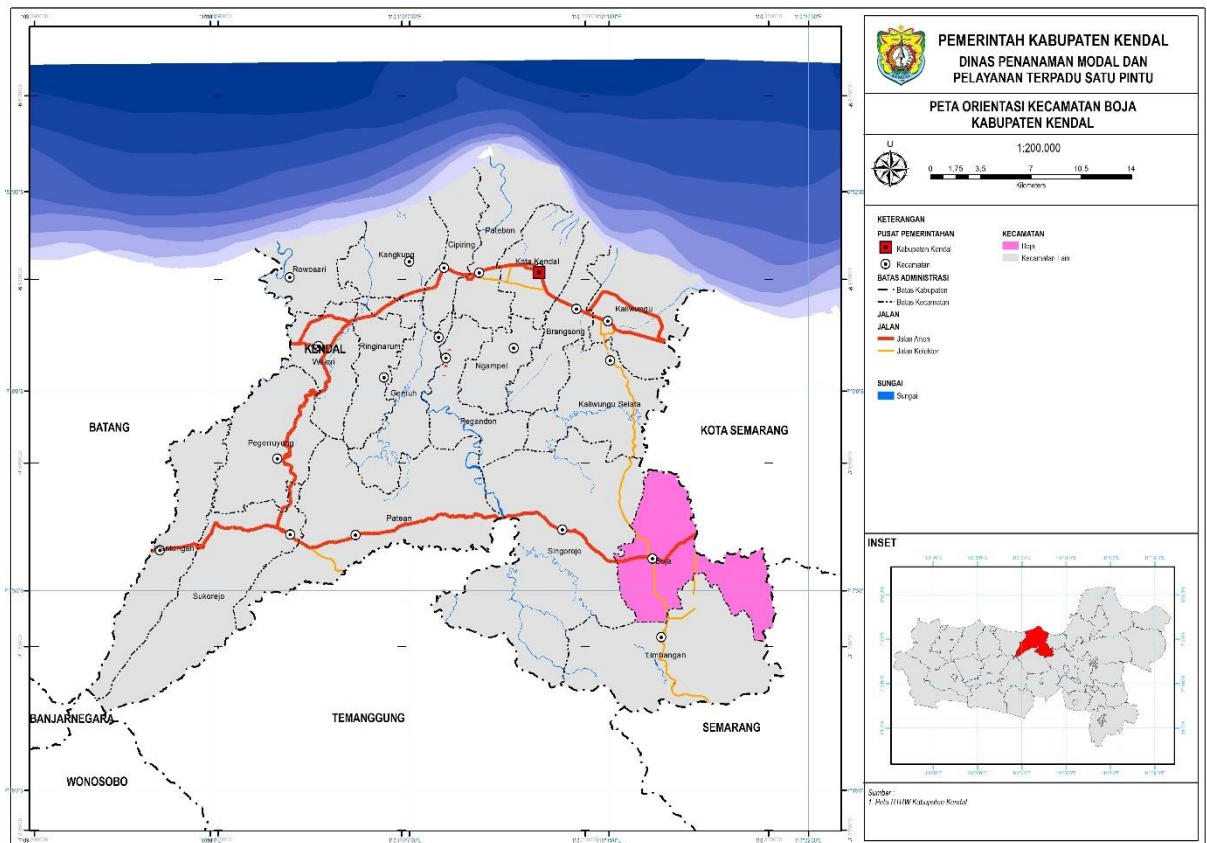
Sumber : Statistik Pertanian Hortikultura Kabupaten Kendal 2016-2021

3.5 PROFIL SINGKAT AGROWISATA KEBUN BUAH METESEH

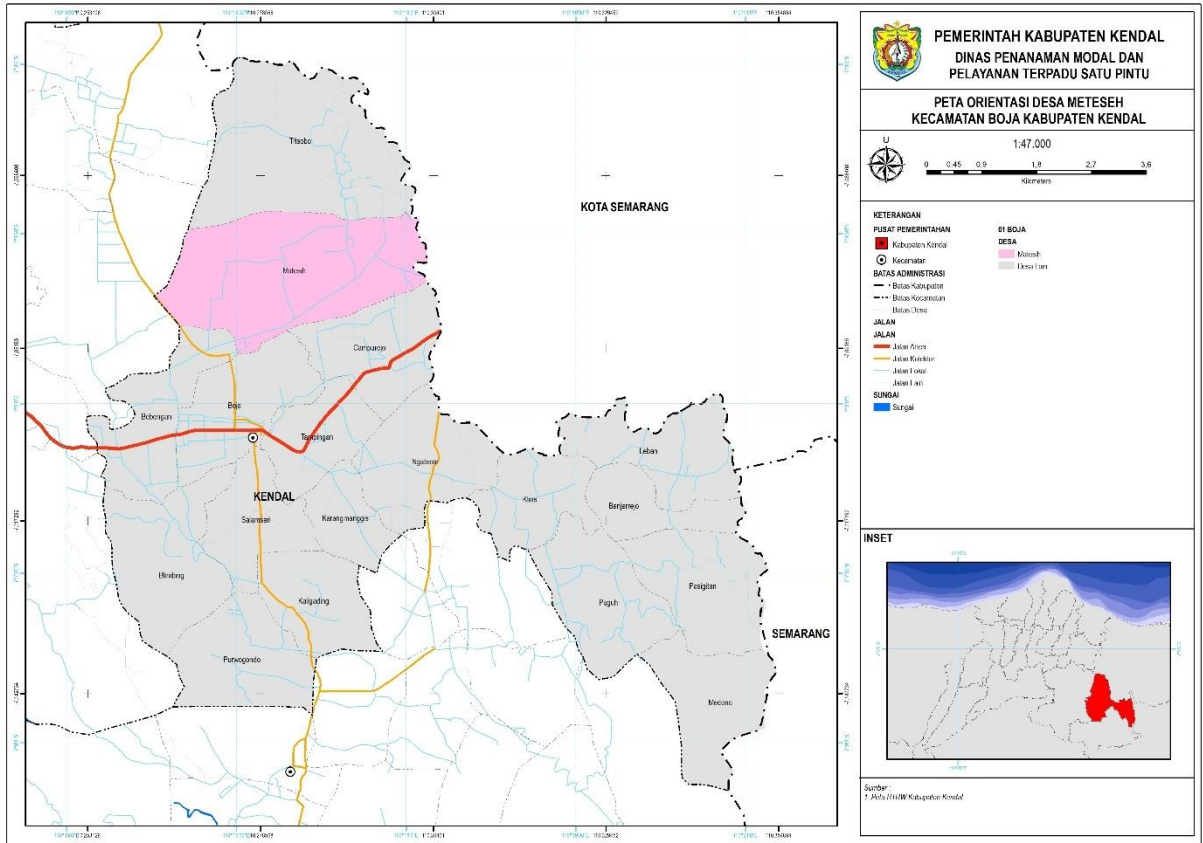
3.5.1 ORIENTASI KAWASAN AGROWISATA KEBUN BUAH METESEH

Lokasi Kebun Buah Meteseh memiliki luasan ± 6,90 Ha berada di Desa Meteseh Kecamatan Boja Kabupaten Kendal. Merupakan wilayah pegunungan dan banyak masyarakat sekitar yang menanam berbagai buah-buahan di kebunnya. Bahkan wilayah Boja merupakan sentra penghasil buah durian, rambutan, klengkeng, alpokat dan buah lainnya. Jadi tepat sekali kalau Kebun Meteseh dijadikan sebagai agro wisata yang bersinergi dengan potensi di wilayah Boja.

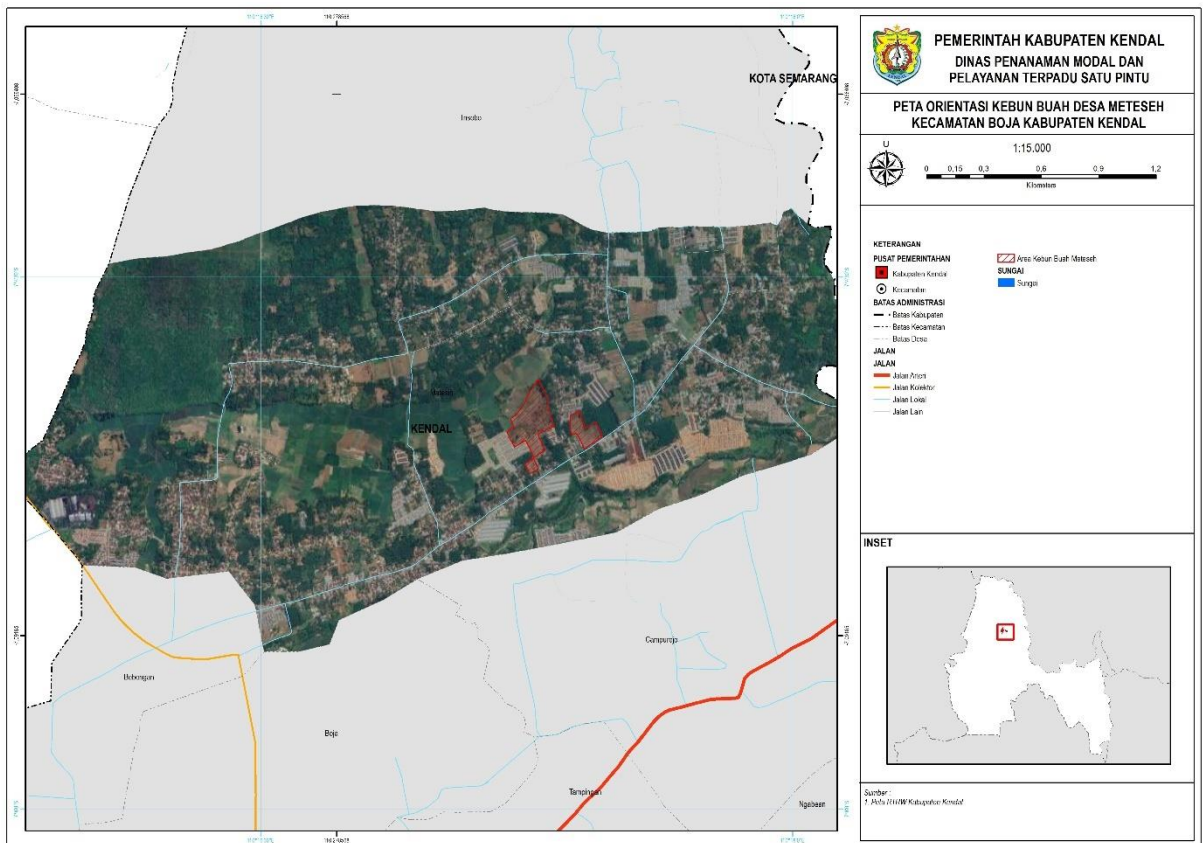
Berikut ini orientasi lokasi Agrowisata Kebun Buah Meteseh Kabupaten Kendal.



Gambar 3.6 Peta Orientasi Kecamatan Boja di Kabupaten Kendal.



Gambar 3.7 Peta Desa Meteseh di Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.



Gambar 3.8 Peta Orientasi Area Kebun Buah di Desa Meteseh Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.

3.5.2 AKSESIBILITAS KAWASAN

A. Akses Eksternal

Aksesibilitas eksternal area kebun buah meteseh di lihat dari pusat aktivitas terdekat ataupun akses strategis seperti exit tol Kendal yang menjadi salah satu pintu masuk ke Kabupaten Kendal dari berbagai kota di pulau jawa.

Dengan aksesibilitas external ini dapat melihat jarak dan waktu tempuh ke lokasi agrowisata sehingga akan menjadi acuan perkiraan yang dapat digunakan sebagai salah satu analisa yang nanti akan di lakukan untuk mendukung kelayakan Agrowisata ini.

Berikut ringkasan aksesibilitas eksternal dari beberapa pusat aktivitas disekitar Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.

Tabel 3.11
Aksesibilitas Eksternal ke Daerah Terdekat

No.	Aksesibilitas	Jarak (Km)	Waktu Tempuh (Menit)
1	Alun-alun Kendal ke Agrowisata Meteseh	26,3	47
2	Exit Toll Kaliwungu ke Agrowisata Meteseh	23,7	44
3	Pusat Kota Semarang ke Agrowisata Meteseh	22,5	52
4	Ungaran ke Agrowisata Meteseh	18,2	39

Sumber : Survei Sekunder, 2024

B. Akses Internal

Kondisi aksesibilitas di Kebun Buah Meteseh ini akses utamanya adalah jalan dengan perkerasan aspal dengan lebar ± 4 meter dan memiliki kondisi yang cukup baik (gambar 6). Kemudian dari akses utama ada akses masuk yang memiliki lebar jalan ± 3 meter dengan perkerasan aspal dengan kondisi (gambar 3 & 8 cukup baik, gambar 7 terdapat kerusakan), kemudian jalan akses penghubungnya memiliki perkerasan beton dengan lebar ± 3 (gambar 4 & 5) dengan kondisi yang cukup baik, sementara itu untuk akses didalam kebun buah masih berupa jalan tanah dan batu kerikil (gambar 1 & 2).

Berdasarkan kondisi tersebut tentunya masih terdapat beberapa hal yang perlu di perhatikan karna akses merupakan hal yang sangat penting karna dengan akses inilah pengunjung akan mendapatkan kesan pertama menuju lokasi tersebut jika akses tidak diperhatikan dengan baik maka akan menghambat aksesibilitas warga setempat. Sehingga hal ini menjadi salah satu konsen dalam upaya pengembangan agrowisata ini.



Gambar 3.9 Aksesibilitas Internal Kebun Buah Meteseh

Sumber : Survei Primer 2024

3.5.3 ZONA KOMODITAS

Kondisi eksisting saat ini sudah ditanami sekitar 15 jenis tanaman buah buah yang sudah terbagi menjadi beberapa blok. Buah yang sudah tertanam diantaranya alpukat 778 pohon yang terdiri dari beberapa jenis alpukat seperti alpukat kendil, alpukat wina, alpukat pluwang, sedangkan buah durian sebanyak 216 pohon yang terdiri dari jenis durian musangking dan kumbokarno, untuk buah klengkeng new kristal/kateki terdapat 94 pohon dan sebanyak 125 pohon beberapa tanaman buah koleksi.

Untuk rincian tanaman buah dirincikan pada tabel berikut ini.

Tabel 3.12
Jumlah Pohon Berdasarkan Komoditas di Kebun Buah Meteseh Tahun 2024

No.	Komoditas	Jumlah Pohon
1	Alpukat	778
2	Durian	216
3	Kelengkeng	94
4	Rambutan	19
5	Kelapa Pandan Wangi	34
6	Jeruk	33
7	Kelapa Kopyor	14
8	Mangga	8
9	Nangka	6
10	Jambu Air	3
11	Jambu Kristal	2
12	Sawo	2

No.	Komoditas	Jumlah Pohon
13	Blimbing	2
14	Manggis	1
15	Anggur	1
	Jumlah	1.213

Sumber : Survei Sekunder, 2024



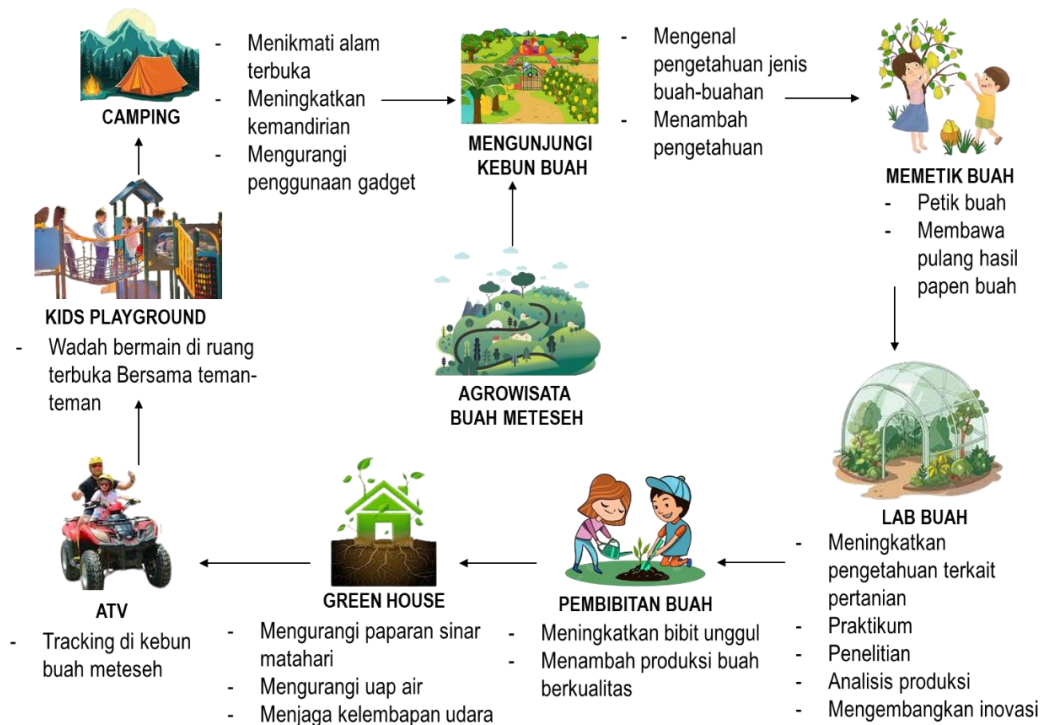
Gambar 3.10 Peta Zona Komoditas Kebun Buah Meteseh

bab _ 4

ANALISIS AGROWISATA KEBUN BUAH METESEH

4.1 ANALISIS ATRAKSI/DAYA TARIK WISATA

Agrowisata meteseh memiliki beberapa daya tarik yang dapat dikembangkan untuk menarik wisatawan berkunjung ke agrowisata meteseh. Daya tarik tersebut di rencanakan akan di kembangkan sesuai dengan kemampuan lahan yang dimiliki agrowisata meteseh, mulai dari pengembangan lahan, tanaman, penambahan atraksi bermain anak, wisata edukasi dan menikmati alam. Atraksi tersebut akan di dukung dengan pembangunan fasilitas wisata guna memberikan kenyamanan dalam berwisata di agrowisata meteseh, fasilitas tersebut dimulai dari ketersediaan lahan parkir, toilet, musholla, kedai makan, pusat oleh-oleh, gazebo dan tempat untuk menikmati suasana alam yang asri. Berikut ini merupakan potensi-potensi daya tarik wisata yang ada di agrowisata meteseh.



Gambar 4. 1
Daya tarik wisata di Agrowisata meteseh

Daya tarik agrowisata meteseh terdiri dari beberapa kegiatan yang dapat dilakukan selama berkunjung di agrowisata meteseh. Daya tarik tersebut diantaranya:

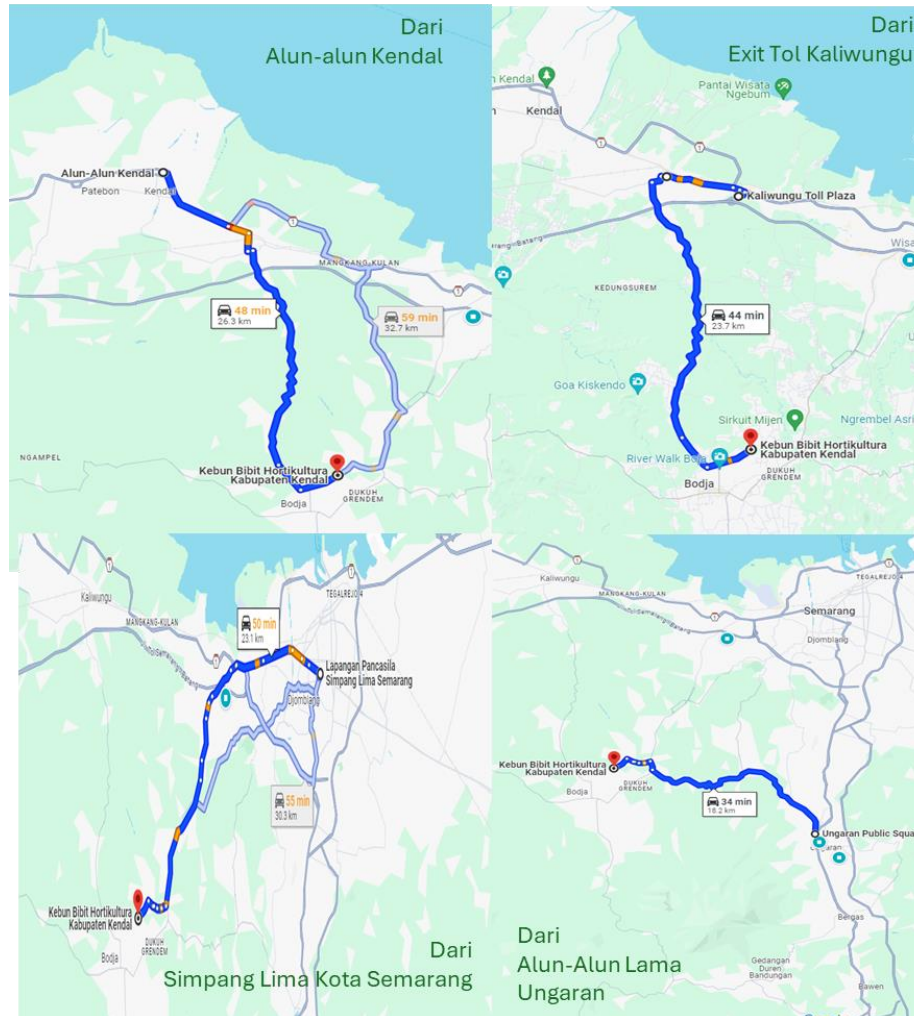
1. Kebun buah
2. Memetik buah
3. Lab buah
4. Pembibitan buah
5. Green house
6. ATV & Golf Car
7. Kids Playground
8. Camping

Aktivitas yang dapat dilakukan dalam atraksi wisata di agrowisata meteseh yaitu beragam, diantaranya:

1. Megenal jenis buah-buahan yang tumbuh di agrowisata meteseh;
2. Menambah pengetahuan terkait jenis buah yang cocok untuk tumbuh di daerah yang berdekatan dengan perumahan;
3. Dapat memetik buah dan membawa pulang hasil petik buah tersebut dengan cara membeli buah yang sudah di petik, jika hanya untuk dimakan di tempat maka tidak perlu untuk membeli;
4. Adanya lab buah memberikan efek positif untuk meningkatkan pengetahuan terkait pertanian, dapat digunakan sebagai bahan praktikum, penelitian, analisis produksi buah, serta untuk mengembangkan inovasi dalam bidang pertanian;
5. Pembibitan buah dilakukan untuk memberikan edukasi kepada wisatawan terkait cara menanam tumbuhan yang baik agar menghasilkan bibit-bibit tanaman yang unggul, selain itu juga bertujuan untuk menambah hasil produksi buah-buahan di agrowisata meteseh;
6. Ketersediaan ATV & Car Golf di agrowisata meteseh dapat dimanfaatkan untuk tracking area kebun bagi wisata yang ingin menggunakannya, dengan sistem sewa;
7. Play ground dapat digunakan untuk tempat bermain anak yang aman dan nyaman, serta masih berada di jangkauan orang tua, selain itu untuk melatih anak bersosialisasi dengan orang lain guna dapat menambah teman;
8. Camping sendiri memberikan manfaat yang banyak diantaranya, dapat menikmati alam terbuka yang masih asri dan sejuk, meningkatkan kemandirian seseorang ketika berada di luar rumah, mengurangi penggunaan gadget, bersosialisasi dengan orang lain dan melatih kerjasama antar sesama yang sedang melakukan camping di agrowisata meteseh.

4.2 ANALISIS AKSESIBILITAS EKSTERNAL

Aksesibilitas menuju agrowisata meteseh dapat di tempuh melewati beberapa ruas jalan yang sesuai dengan daerah asal wisatawan, dapat ditempuh menggunakan kendaraan roda dua, roda empat dan bus pariwisata. Akses jalan menuju agrowisata meteseh saat ini sudah termasuk cukup baik dan mudah di jangkau. Berikut ini beberapa akses jalan menuju ke agrowisata meteseh yang dapat di lihat pada gambar berikut.



Gambar 4. 2
Akses jalan menuju ke agrowisata meteseh

Agrowisata meteseh dapat di jangkau melalui:

1. Alun-alun Kendal
2. Exit tol Kaliwungu
3. Pusat Kota Semarang
4. Ungaran

Masing-masing jalan yang ditempuh memiliki jarak yang berbeda-beda menyesuaikan dengan asal daerah. Berikut ini merupakan tabel aksesibilitas menuju ke Agrowisata meteseh.

Tabel 4. 1
Aksesibilitas menuju agrowisata meteseh

No	Aksesibilitas	Jarak (Km)	Waktu Tempuh (Menit)	Kondisi Jalan Kec. Boja	Kondisi Jalan Menuju Agrowisata	Jenis Kendaraan
1	Alun-alun Kendal ke Agrowisata Meteseh	26,3	47	Sudah cukup bagus	Cukup baik	

No	Aksesibilitas	Jarak (Km)	Waktu Tempuh (Menit)	Kondisi Jalan Kec. Boja	Kondisi Jalan Menuju Agrowisata	Jenis Kendaraan
2	Exit Toll Kaliwungu ke Agrowisata Meteseh	23,7	44			Bus pariwisata, angkudes, mobil pribadi, dan sepeda motor
3	Pusat Kota Semarang ke Agrowisata Meteseh	22,5	52			
4	Ungaran ke Agrowisata Meteseh	18,2	39			

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2024

Dapat diketahui berdasarkan hasil analisis aksesibilitas menuju agrowisata meteseh bahwa kondisi jalan saat ini cukup baik dan dapat dilalui oleh kendaraan seperti sepeda motor, mobil, angkudes dan bus pariwisata yang sudah di dukung dengan jalan di Kecamatan Boja yang sudah cukup bagus.

4.3 ANALISIS AKSESIBILITAS INTERNAL KEBUN BUAH METESEH

Aksesibilitas internal di kebun buah meteseh dapat dilalui melewati beberapa ruas jalan diantaranya:

1. Jalan setapak di dalam kawasan agrowisata meteseh
2. Jalan perumahan
3. Jalan menuju ke Kecamatan Mijen, dan
4. Jalan menuju ke Kecamatan Boja

Berikut ini merupakan gambar aksesibilitas internal di kebun buah meteseh.



Gambar 4. 3
Aksesibilitas internal di kebun buah meteseh

4.4 ANALISIS ANSILARI/KELEMBAGAAN

Kelembagaan yang akan mengelola agrowisata meteseh diantaranya yaitu UPTD, BLUD dan BUMD yang mana dari ketiganya memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing:

1. Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD)
Berdasarkan PP. Nomor 18 tahun 2016 tentang Perangkat daerah dan Pemendagri Nomor 12 tahun 2017 tentang pedoman pembentukan dan klasifikasi cabang dinas dan unit pelaksana teknis daerah, kelembagaan UPTD dilaksanakan ketika:
 - a. Kelembagaan UPTD dipilih apabila pendapatan operator belum mengkompensasi pengeluaran;
 - b. Wilayah kerja UPTD dapat mencakup satu/beberapa kecamatan;
 - c. Pejabat pengelola berasal dari ASN dan pegawai UPTD/ tenaga harian lepas;
 - d. Regulasi UPTD merujuk pada perda;
 - e. Pembentukan UPTD dapat dipandang sebagai cikal bakal penerapan akuntabilitas publik'
 - f. UPTD dapat menerapkan pola penerapan keuangan badan layanan umum (PPK-BLUD).
2. Badan Layanan Umum Daerah (BLUD)
Berdasarkan Permenkeu nomor 76/PMK.05/2008 tentang pedoman akuntansi dan pelaporan keuangan badan layanan umum dan Pemendagri nomor 61 tahun 2007 tentang pedoman teknis pengelolaan keuangan badan layanan umum daerah, kelembagaan BLUD di laksanakan ketika:
 - a. BLUD menjadi pilihan apabila tingkat pendapatannya sebagai operator melebihi pengeluaran operasinya;
 - b. Pejabat pengelola BLUD dan pegawai BLUD dapat berasal dari ASN dan tenaga non ASN serta tenaga profesional non-ASN.
 - c. Pengaturan/regulasi tentang BLUD memperhatikan pada perda tentang susunan perangkat yang berlaku;
 - d. Prinsip peningkatan mutu, skala, efisiensi dan produktivitas layanan inilah yang membedakan operasi UPTD dengan BLUD sekaligus merupakan tantangan perangkat daerah.
3. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
Berdasarkan PP. Nomor 54 tahun 2017 tentang badan usaha milik daerah. Kelembagaan BUMD di laksanakan ketika:
 - a. Organ BUMD perusahaan umum terdiri atas KPM (kuasa pemilik modal);
 - b. Organ BUMD perusahaan perseroan terdiri atas RUPS, komisaris dan direksi;
 - c. Pengelolaan BUMD dilakukan dengan pengawasan dan pembinaan secara langsung oleh pemangku kebijakan yang dilakukan oleh kepala daerah selaku pemegang kekuasaan tertinggi.

Berikut ini merupakan tabel perumbangan analisis kelembagaan untuk mengelola agrowisata meteseh dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 4. 1
Analisis kelembagaan agrowisata meteseh

No.	Perbedaan	Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD)	Badan Layanan Umum Daerah (BLUD)	Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
1	Dasar Hukum	a. PP Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah b. Pemendagri Nomor 12 Tahun 2017 tentang pedoman pembentukan dan klasifikasi cabang dinas dan unit pelaksana teknis daerah	a. Permenkeu nomor 76?PMK.05/2008 tentang pedoman akuntansi dan pelaporan keuangan badan layanan umum b. Permendagri no 61 Tahun 2007 tentang pedoman teknis pengelolaan keuangan badan layanan umum daerah	a. PP nomor 54 Tahun 2017 tentang badan usaha milik daerah
2	Definisi	Organisasi yang melaksanakan kegiatan teknis operasional dan/atau kegiatan teknis penunjang tertentu pada dinas atau badan daerah.	Satuan kerja perangkat daerah atau unit kerja dilingkungan pemerintah daerah dibentuk untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat	a. Badan usaha yang modalnya dimiliki oleh daerah b. BUMD di Indonesia dibedakan berdasarkan 15 kategori bidang usaha a. Sumber modal BUMD terdiri atas: penyertaan modal daerah, pinjaman, hibah dan sumber modal lainnya b. Kelergantungan BUMD terhadap permodalan yang bersumber dari APBD mengakibatkan kekurangan modal yang tidak dapat disediakan oleh pemerintah daerah
3	Pengelolaan Keuangan	a. Mengemban misi pelayanan untuk masyarakat tanpa mengutamakan keuntungan. Perencanaan dan penganggaran kegiatan UPTD menginduk pada Rencana kegiatan dan Anggaran (RKA) dinas otonom. b. UPTD dapat memungut biaya dari masyarakat sebagai imbalan atas barang/layanan jasa berupa retribusi. c. UPTD menerima anggaran dan bertanggung jawab melalui dinas otonom d. APBD-APBN, hibah tidak terikat, pendapatan dari pemberian layanan dan pendapatan hasil kerjasama dengan pihak ke-tiga disetorkan ke kas daerah dan tidak dapat dikelola langsung untuk pembiayaan operasional UPTD	a. BLUD diberi keleluasaan untuk menerapkan praktik bisnis yang sehat untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan daya saing b. BLUD dapat memungut biaya dari masyarakat sebagai imbalan atas barang atau layanan jasa c. BLUD dapat menerima hibah yang tidak mengikat dan diperlakukan sebagai pendapatan dari BLUD d. Dana dari APBD-APBN, hibah tidak terikat, pendapatan dari pemberian layanan dan pendapatan hasil kerjasama dengan pihak ke tiga dapat dikelola langsung untuk membiayai operasional BLUD e. BLUD juga dapat memberikan piutang sebihingan dengan adanya penyerahan jasa dan barang f. BLUD dapat melakukan utang sehubungan dengan kegiatannya	a. Sumber modal BUMD terdiri atas: penyertaan modal daerah, pinjaman, hibah dan sumber modal lainnya b. Kelergantungan BUMD terhadap permodalan yang bersumber dari APBD mengakibatkan kekurangan modal yang tidak dapat disediakan oleh pemerintah daerah
4	Kelembagaan	a. Kelembagaan UPTD dipilih apabila pendapatan operator belum mengkompensasi pengeluaran b. Wilayah kerja UPTD dapat mencakup satu/beberapa kecamatan c. Pejabat pengelola berasal dari ASN dan pegawai UPTD/tenaga harian lepas d. Regulasi UPTD merujuk pada Perda e. Pembentukan UPTD dapat dipandang sebagai cikal bakal penerapan akuntabilitas publik f. UPTD dapat menerapkan pola penerapan keuangan badan layanan umum (PPK-BLUD)	a. BLUD menjadi pilihan apabila tingkat pendapatannya sebagai operator melebihi pengeluaran operasinya b. Pejabat pengelola BLUD dan pegawai BLUD dapat berasal dari ASN dan tenaga non-ASN dan tenaga profesional non-ASN c. Pengaturan/regulasi tentang BLUD memperhatikan pada perda tentang susunan perangkat yang berlaku d. Prinsip peningkatan mutu, skala, efisiensi dan produktivitas layanan inilah yang membedakan operasi UPTD dengan BLUD, sekaligus merupakan tantangan utama daerah	a. Organ BUMD perusahaan umum terdiri atas KPM (kuasa pemilik modal) b. Organ BUMD perusahaan perseroan terdiri atas RUPS, komisaris dan direksi c. Pengelolaan BUMD dilakukan dengan pengawasan dan pembinaan secara langsung oleh pemangku kebijakan yang dilakukan oleh kepala daerah selaku pemegang kekuasaan tertinggi
5	Aspek lainnya:			
	a. Inisiatif Pembentukan	Daerah	Pusat & daerah	Pusat & daerah
	b. Penetapan Status	Kepala daerah	Menteri/Kepala daerah	Menteri/Kepala daerah
	c. Resiko usaha	Daerah	Daerah	Daerah
	d. Pengambilan keputusan	Tidak independen	Independen	Sangat independen
	e. Keberlanjutan layanan	Sedang	Tinggi	Sangat tinggi
	f. Pembagian keuntungan	Diatur daerah	Diatur untuk dipakai sendiri	Diatur untuk modal equity
	g. Biaya investasi	APBN+APBD	Sebagian penyertaan modal pemerintah	Penyertaan modal pemerintah
	h. Sumbangan ke PAD	Tidak ada	Rendah-sedang	Tinggi

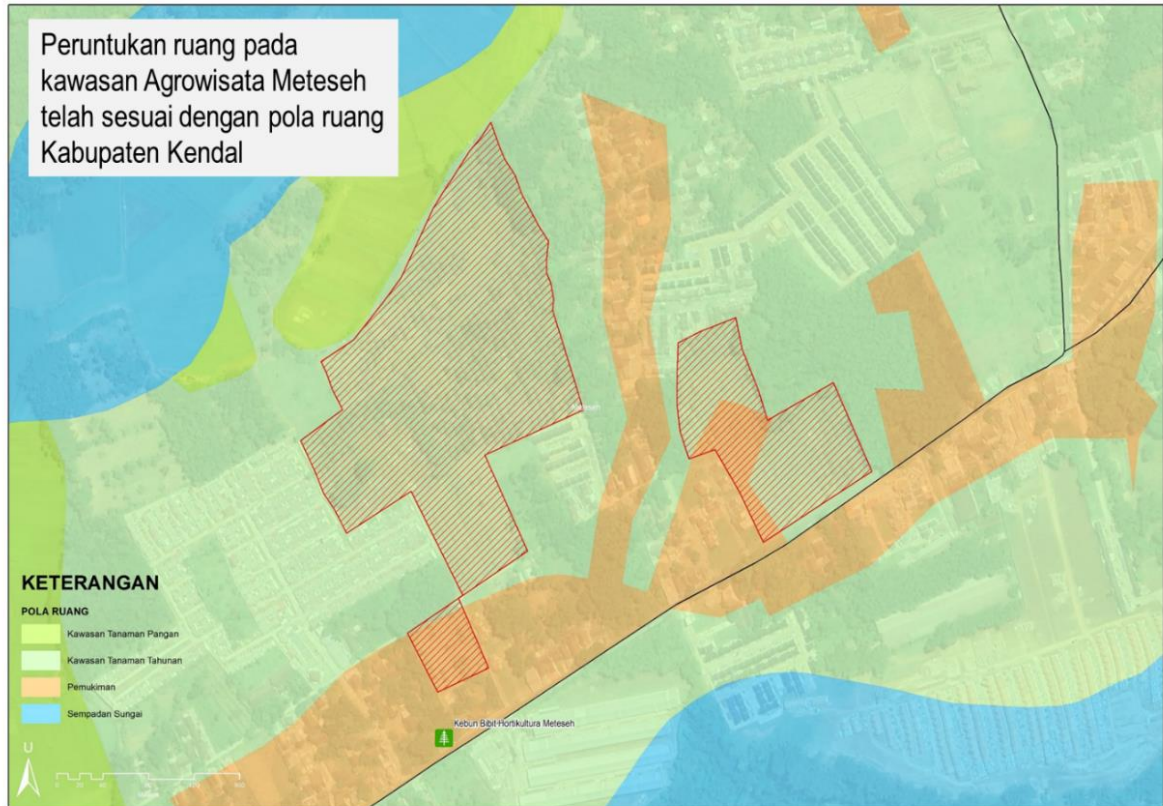
Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2024

4.5 ANALISIS KESESUAIAN POLA RUANG

Dalam merencanakan kebijakan dan perencanaan pengembangan agrowisata meteseh diperlukan untuk menyesuaikan dengan kesesuaian pola ruang di Kabupaten Kendal khususnya di wilayah agrowisata meteseh. Kesesuaian pola ruang di kawasan agrowisata meteseh sudah sesuai dengan pola ruang Kabupaten Kendal diantaranya:

1. Kawasan tanaman pangan
2. Kawasan tanaman tahunan
3. Permukiman
4. Sempadan sungai

Kawasan agrowisata sendiri terletak pada kawasan tanaman tahunan, hal itu menunjukkan bahwa lokasi agrowisata termasuk sesuai dengan pola ruang yang sudah ditetapkan oleh Kabupaten Kendal. Berikut ini merupakan gambar kesesuaian pola ruang kawasan agrowisata meteseh.



Gambar 4. 4
Kesesuaian pola ruang kawasan agrowisata meteseh

4.6 ANALISIS ARAH PEMBANGUNAN WISATA

Berdasarkan RTRW Kabupaten Kendal, Kecamatan Boja memiliki potensi pengembangan dalam bentuk pariwisata budaya yakni berupa makam nyai dapu dan makam sunan bromo yang terletak di Kecamatan Boja, pengembangan pariwisata alam serta pengembangan pariwisata buatan. Arah pengembangan pariwisata kemudian diturunkan ke program pengembangan dalam dokumen RPJMD serta rencana induk Kepariwisataan Kabupaten Kendal dengan visi “Kendal handal, kendal unggul, makmur dan berkeadilan” dengan Misi “Mewujudkan Kendal sebagai pusat industri dan pariwisata di Jawa Tengah”.

Misi perwujudan pariwisata Kendal yaitu:

1. Peningkatan kontribusi ekonomi sektor pariwisata;
2. Pengembangan destinasi pariwisata;
3. Mendorong pertumbuhan ekonomi kreatif;
4. Terintegrasi, bernilai tambah dan berdaya saing.

Misi perwujudan pariwisata Kendal dilaksanakan dengan berbagai strategi peningkatan diantaranya:

1. Strategi peningkatan kontribusi sektor pariwisata, melalui:
 - a. Pasar wisatawan;

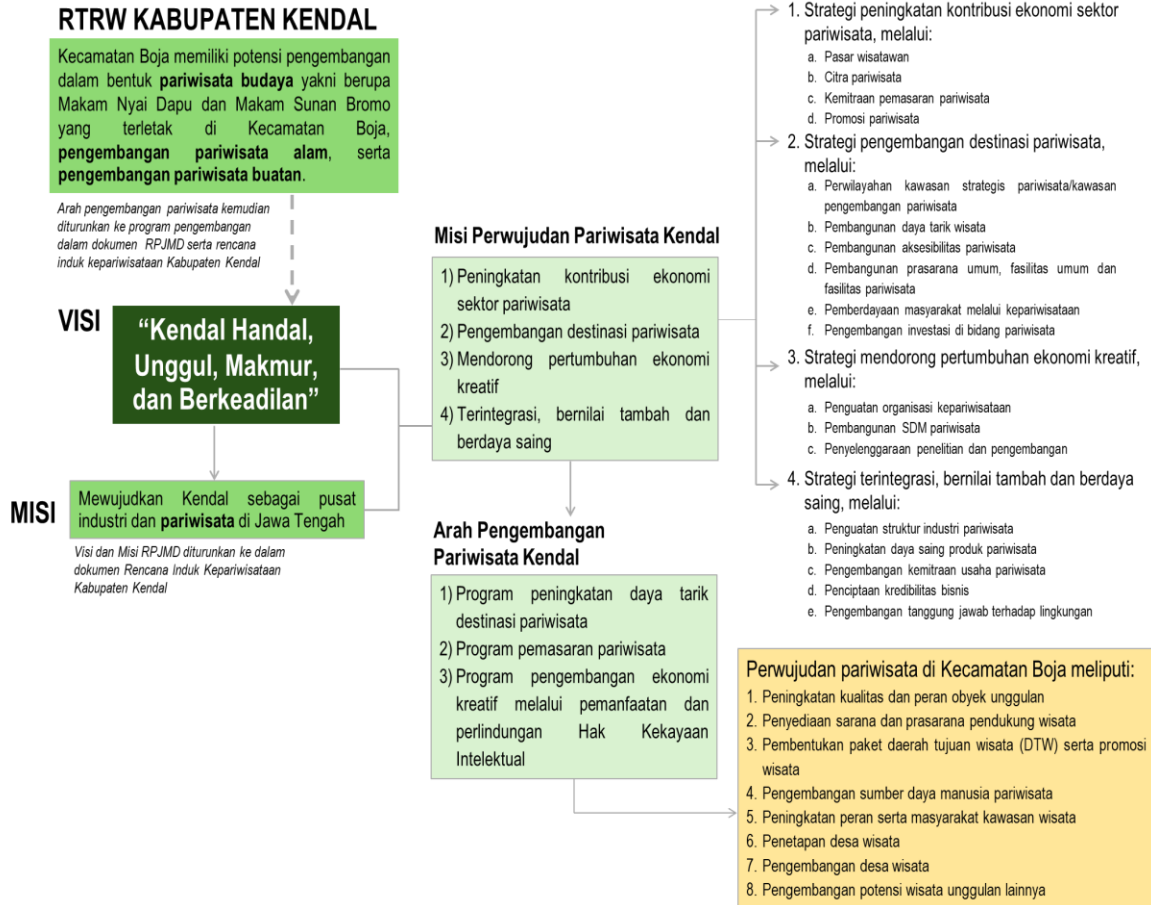
- b. Citra pariwisata;
 - c. Kemitraan pemasaran pariwisata;
 - d. Promosi pariwisata.
2. Strategi pengembangan destinasi pariwisata, melalui:
 - a. Perwilayahan kawasan strategis pariwisata/kawasan pengembangan pariwisata;
 - b. Pembangunan daya tarik wisata;
 - c. Pembangunan aksesibilitas pariwisata;
 - d. Pembangunan prasarana umum, fasilitas umum dan fasilitas pariwisata;
 - e. Pengembangan investasi di bidang pariwisata.
 3. Strategi mendorong pertumbuhan ekonomi kreatif, melalui:
 - a. Penguatan organisasi kepariwisataan;
 - b. Pembangunan SDM pariwisata;
 - c. Penyelenggaraan penelitian dan pengembangan.
 4. Strategi terintegrasi, bernilai tambah dan berdaya saing, melalui:
 - a. Penguatan struktur industri pariwisata;
 - b. Peningkatan daya saing produk pariwisata;
 - c. Pengembangan kemitraan usaha pariwisata;
 - d. Penciptaan kredibilitas bisnis;
 - e. Pengembangan terhadap tanggung jawab lingkungan.

Arah pengembangan pariwisata Kendal terdiri atas:

1. Program peningkatan daya tarik destinasi pariwisata;
2. Program pemasaran pariwisata;
3. Program pengembangan ekonomi kreatif melalui pemanfaatan dan perlindungan Hak Kekayaan Intelektual.

Arah pengembangan pariwisata Kendal salah satunya di wujudkan melalui perwujudan pariwisata di Kecamatan Boja, yaitu:

1. Peningkatan kualitas dan peran obyek unggulan;
2. Penyediaan sarana dan prasarana pendukung wisata;
3. Pembentukan paket daerah tujuan wisata (DTW) serta promosi wisata;
4. Pengembangan sumber daya manusia pariwisata;
5. Peningkatan peran serta masyarakat kawasan wisata;
6. Penetapan desa wisata;
7. Pengembangan desa wisata;
8. Pengembangan potensi wisata unggulan lainnya.



Gambar 4. 5
Alur Perwujudan Pariwisata di Kecamatan Boja

4.7 ANALISIS PRODUK DAN AKTIVITAS WISATA

Analisis produk dan aktivitas wisata terdiri dari:

1. Daya tarik wisata yang dapat disaksikan (*what to see*)
2. Aktivitas yang dapat dilakukan (*what to do*)
3. Sesuatu yang dapat dibeli (*what to buy*)

Agrowisata meteseh terdapat beberapa tanaman buah yang ditujukan untuk wisata edukasi, buah tersebut yaitu durian, alpukat dan kelengkeng. Buah-buahan tersebut dapat di manfaatkan sebagai olahan manakan, minuman, es krim, snack dsb. Selain menjadi olahan makanan atau minuman, buah-buahan yang sudah di petik oleh wisatawan dapat dibawa pulang dengan sistem membeli buah tersebut. Agrowisata meteseh di kembangan sebagai wisata edukasi yang belum ada di Kecamatan Boja, dengan target pasar yaitu anak-anak hingga remaja.

Berikut tabel analisis produk dan aktivitas wisata yang lebih lengkap.

Tabel 4. 2
Analisis produk dan aktivitas wisata

No.	Variabel	Indikator	Keunikan Produk dan Aktifitas
A.	Daya tarik wisata yang dapat disaksikan (what to see)	1. Kebun buah durian (wisata edukasi)	a. Produk buah-buahan yang bisa dimodifikasi kedalam olahan makanan maupun minuman seperti, es krim, snack dsb. b. Pengunjung dapat membawa pulang hasil buah yang dipanen maupun membeli bibit yang dapat ditanam dan dikembangkan secara mandiri.
		2. Kebun alpukat (wisata edukasi)	
		3. Kebun Kelengkeng (wisata edukasi)	
		4. Pembibitan buah (wisata edukasi)	Kegiatan pembibitan buah ditujukan kepada pengunjung agar dapat berpartisipasi dalam kegiatan penanaman di Kawasan agrowisata meteseh.
		5. Green House (wisata edukasi)	Buah yang ditanam dan dihasilkan pada <i>green house</i> memiliki bentuk yang dapat dimodifikasi.
		6. Laboratorium buah (wisata edukasi)	Laboratorium buah digunakan untuk mengedukasi pengunjung terkait dengan tanaman, terutama penyakit atau hama yang menyerang tanaman serta penanganan terhadap penyakit maupun hama tersebut. Pengunjung dapat berpartisipasi langsung dalam kegiatan pemeliharaan dan perawatan penyakit pada tanaman.
		7. ATV & Golf Car	Adanya transportasi ini dapat digunakan oleh pengunjung untuk mengakses seluruh kawasan agrowisata meteseh.
		8. Kids Playground (wisata anak-anak)	Kids playground diperuntukan untuk pengunjung usia anak-anak yang melakukan kunjungan ke agrowisata meteseh, dengan atraksi berupa permainan anak-anak.
B.	Aktivitas yang dapat dilakukan (what to do)	1. Aktivitas wisata edukasi	Aktivitas wisata edukasi yang dapat dilakukan di kawasan agrowisata meteseh diantaranya, pengunjung yang datang di berikan edukasi terkait tanaman dan buahnya, mulai dari awal penanaman, perawatan hingga panen. Target dari wisata edukasi ini menyasar usia anak-anak terutama mereka yang berada pada usia TK hingga SMP. Selain itu, target wisata edukasi juga ditujukan kepada mahasiswa pertanian yang melakukan penelitian terhadap tanaman, baik dalam hal diservikasi tanaman maupun pengelolaan dari sebuah kawasan agrowisata.
		2. Aktivitas rekreasi anak dan keluarga	Pengunjung yang datang dapat melakukan wisata petik buah serta tanam buah, dimana hasil dari tanaman yang ditanam dapat dibawa pulang untuk dijadikan sebagai souvenir atau cinderamata yang bermanfaat bagi pengunjung. Selain itu, pengunjung juga dapat berekreasi dengan menikmati wahana berupa ATV & Car Golf yang dapat disewakan untuk mengakses keseluruhan kawasan agrowisata meteseh maupun play ground yang dapat dimanfaatkan oleh pengunjung untuk wahana permainan anak.
		3. Aktivitas rekreasi gaya hidup	Selain wisata edukasi dan rekreasi, kegiatan lifestyle dapat dilakukan di kawasan agrowisata meteseh. Salah satunya adalah dengan menikmati sajian olahan dari buah yang dipanen di kebun buah

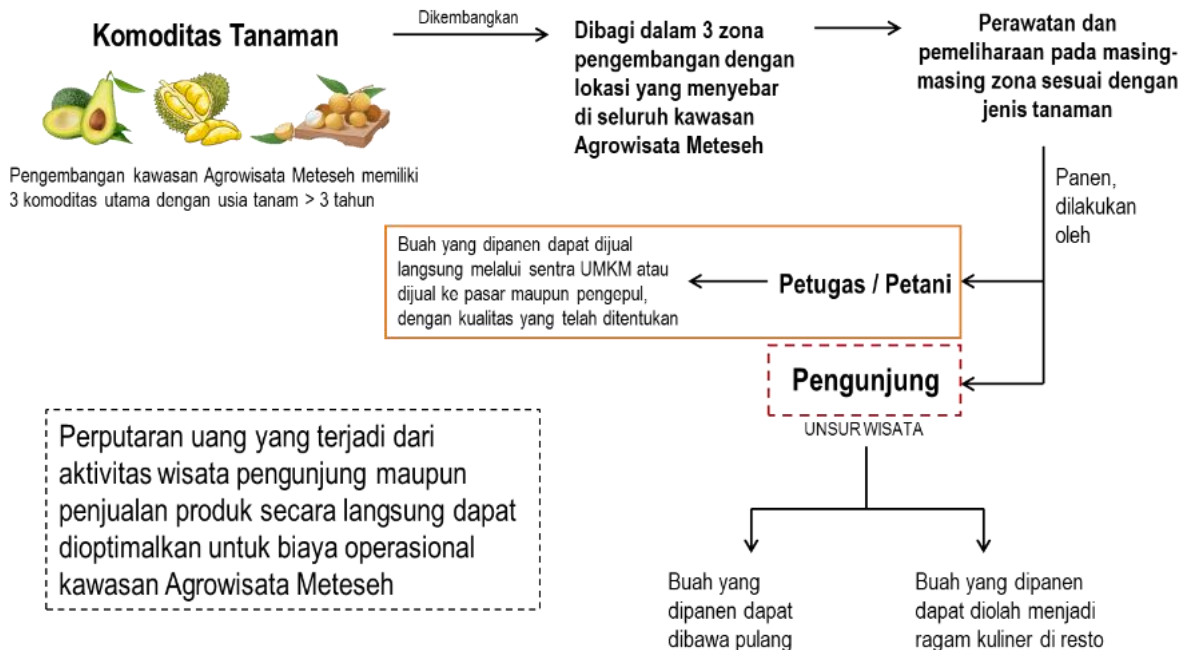
No.	Variabel	Indikator	Keunikan Produk dan Aktifitas
			meteseh dalam bentuk makanan dan minuman yang dijual di restoran yang tersedia di kawasan agrowisata meteseh.
C.	Sesuatu yang dapat dibeli (what to buy)	1. Resto (wisata gaya hidup)	Kawasan agrowisata meteseh menyediakan produk olahan dari buah yang dijual dalam bentuk makanan maupun minuman yang dapat disantap oleh pengunjung dengan melihat view.
		2. Kios cinderamata/UMKM	Terdapat kios cinderamata yang menjual produk-produk hasil dari kawasan agrowisata meteseh, mulai dari bibit buah, tanaman maupun produk olahan dari kebun buah.

Sumber: Hasil analisis penyusun, 2024

4.8 ANALISIS POLA KOMODITAS

Pola komoditas tanaman di kawasan agrowisata meteseh lebih unggul pada tanaman buah durian, alpukat dan kelengkeng, buah ini memiliki usia tanam >3 tahun yang akan dikembangkan menjadi 3 zona pengembangan dengan lokasi yang menyebar di seluruh kawasan agrowisata meteseh. Salah satu faktor agar pengembangan zona dapat maksimal yaitu perlu memerhatikan perawatan dan pemeliharaan pada masing-masing zona sesuai dengan jenis tanaman.

Pada waktu musim panen kawasan agrowisata meteseh akan bekerjasama dengan petugas/petani dan pengunjung sebagai unsur wisata. Petugas/petani akan melakukan panen dan dijual langsung melalui sentra UMKM di kawasan agrowisata meteseh atau di jual ke pasar melalui pengepul, dengan kualitas yang telah di tentukan. Sedangkan untuk pengunjung dapat melakukan panen buah serta membawa pulang hasil panen tersebut, selain itu hasil panen buah dapat di olah menjadi ragam kuliner di resto agrowisata meteseh. Berikut ini diagram analisis pola komoditas di agrowisata meteseh.



Gambar 4. 6
Pola komoditas di agrowisata meteseh

4.9 ANALISIS POLA KOMODITAS ALPUKAT

Buah alpukat merupakan komoditas unggulan yang ada di kawasan agrowisata meteseh, saat ini tanaman buah alpukat sudah berumur 3 tahun yang mana tahun ini merupakan awal tahun buah alpukat mulai berbuah. Semakin bertambah usia masa tanam maka akan semakin banyak buah yang dihasilkan, pada tahun ke 4 jumlah produksi buah alpukat dapat mencapai 45 kg/pohon sedangkan pada pohon alpukat dengan usia 10 tahun akan menghasilkan buah yang lebih banyak lagi sebesar 387 kg/pohon dan setiap tahunnya harga buah-buahan akan mengalami kenaikan.

Lebih jelasnya terkait hasil produksi buah alpukat dalam 1 kebun agrowisata meteseh dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 4. 3
Hasil Produksi Buah Alpukat Dalam 1 Kebun

HASIL PRODUKSI DALAM 1 KEBUN						
USIA TANAMAN	PRODUKSI PER POHON (kg)	HARGA JUAL	BIAYA PRODUKSI	PRODUKTIVITAS	TOTAL	
Tahun 1	0	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
Tahun 2	0	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
Tahun 3	30	Rp 15.000	Rp 323.451.460	Rp 17.505.000	-Rp 305.946.460	
Tahun 4	45	Rp 17.239	Rp 371.785.752	Rp 45.264.795	-Rp 326.520.957	
Tahun 5	68	Rp 19.812	Rp 371.785.752	Rp 104.041.469	-Rp 267.744.283	
Tahun 6	101	Rp 22.769	Rp 371.785.752	Rp 224.193.836	-Rp 147.591.916	
Tahun 7	152	Rp 26.167	Rp 371.785.752	Rp 463.780.085	Rp 91.994.333	
Tahun 8	213	Rp 30.073	Rp 371.785.752	Rp 1.218.795.605	Rp 847.009.853	
Tahun 9	298	Rp 34.561	Rp 371.785.752	Rp 2.241.128.634	Rp 1.869.342.882	
Tahun 10	387	Rp 39.719	Rp 321.821.460	Rp 3.766.852.214	Rp 3.445.030.754	
Tahun 11	464	Rp 45.648	Rp 321.821.460	Rp 5.772.091.950	Rp 5.450.270.490	
Tahun 12	543	Rp 52.461	Rp 321.821.460	Rp 8.870.068.465	Rp 8.548.247.005	
Tahun 13	614	Rp 60.291	Rp 321.821.460	Rp 12.959.070.736	Rp 12.637.249.276	
Tahun 14	675	Rp 69.289	Rp 321.821.460	Rp 10.921.724.292	Rp 10.599.902.832	
Tahun 15	743	Rp 79.631	Rp 321.821.460	Rp 14.957.600.271	Rp 14.635.778.811	

Sumber: Analisis Penyusun 2024

*asumsi produksi per pohon dihitung berdasarkan hasil kajian literatur dari berbagai sumber

**harga jual dihitung berdasarkan harga di lapangan dikalikan dengan inflasi yang terjadi tiap tahunnya

4.10 ANALISIS POLA KOMODITAS DURIAN

Buah durian merupakan komoditas unggulan yang ada di kawasan agrowisata meteseh, saat ini tanaman buah durian sudah berumur 3 tahun yang mana tahun ini merupakan awal tahun buah durian mulai berbuah. Semakin bertambah usia masa tanam maka akan semakin banyak buah yang dihasilkan, pada tahun ke 4 jumlah produksi buah alpukat dapat mencapai 31 kg/pohon sedangkan pada pohon durian dengan usia 10 tahun akan menghasilkan buah yang lebih banyak lagi sebesar 61 kg/pohon dan setiap tahunnya harga buah-buahan akan mengalami kenaikan.

Lebih jelasnya terkait hasil produksi buah durian dalam 1 kebun agrowisata meteseh dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 4. 4
Hasil Produksi Buah Durian dalam 1 Kebun

HASIL PRODUKSI DALAM 1 KEBUN						
USIA TANAMAN	PRODUKSI PER POHON (kg)	HARGA JUAL	BIAYA PRODUKSI	PRODUKTIVITAS	TOTAL	
Tahun 1	0	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
Tahun 2	0	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	
Tahun 3	0	Rp -	Rp 29.926.943	Rp -	-Rp 29.926.943	
Tahun 4	31	Rp 25.000	Rp 29.021.743	Rp 1.255.500	-Rp 27.766.243	
Tahun 5	31	Rp 28.731	Rp 42.967.481	Rp 3.847.701	-Rp 39.119.780	
Tahun 6	31	Rp 33.020	Rp 56.178.003	Rp 8.291.222	-Rp 47.886.781	
Tahun 7	51	Rp 37.948	Rp 68.377.313	Rp 25.082.046	-Rp 43.295.268	
Tahun 8	51	Rp 43.612	Rp 80.030.211	Rp 42.037.384	-Rp 37.992.828	
Tahun 9	51	Rp 50.121	Rp 92.158.574	Rp 66.255.936	-Rp 25.902.638	
Tahun 10	61	Rp 57.602	Rp 104.049.312	Rp 119.536.267	Rp 15.486.955	
Tahun 11	81	Rp 66.199	Rp 116.205.209	Rp 231.643.560	Rp 115.438.352	
Tahun 12	101	Rp 76.079	Rp 130.184.490	Rp 373.443.609	Rp 243.259.119	
Tahun 13	101	Rp 87.435	Rp 146.260.664	Rp 476.868.290	Rp 330.607.627	
Tahun 14	121	Rp 100.485	Rp 164.748.263	Rp 722.222.557	Rp 557.474.294	
Tahun 15	121	Rp 115.482	Rp 186.009.003	Rp 905.473.057	Rp 719.464.054	

Sumber: Analisis Penyusun 2024

*asumsi produksi per pohon dihitung berdasarkan hasil kajian literatur dari berbagai sumber

**harga jual dihitung berdasarkan harga di lapangan dikalikan dengan inflasi yang terjadi tiap tahunnya

4.11 ANALISIS POLA KOMODITAS KELENGKENG

Buah kelengkeng merupakan komoditas unggulan yang ada di kawasan agrowisata meteseh, saat ini tanaman buah kelengkeng sudah berumur 3 tahun yang mana tahun ini merupakan awal tahun buah kelengkeng mulai berbuah. Semakin bertambah usia masa tanam maka akan semakin banyak buah yang dihasilkan, pada tahun ke 4 jumlah produksi buah alpukat dapat mencapai 30 kg/pohon sedangkan pada pohon kelengkeng dengan usia 10 tahun akan menghasilkan buah yang lebih banyak lagi sebesar 110 kg/pohon dan setiap tahunnya harga buah-buahan akan mengalami kenaikan.

Lebih jelasnya terkait hasil produksi buah kelengkeng dalam 1 kebun agrowisata meteseh dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 4. 5
Hasil Produksi Buah Kelengkeng dalam 1 Kebun

HASIL PRODUKSI DALAM 1 KEBUN					
USIA TANAMAN	PRODUKSI PER POHON (kg)	HARGA JUAL	BIAYA PRODUKSI	PRODUKTIVITAS	TOTAL
Tahun 1	0	0	0	0	0
Tahun 2	0	0	0	0	0
Tahun 3	20	Rp 35.000	Rp 50.878.000	Rp 6.580.000	-Rp 44.298.000
Tahun 4	30	Rp 40.224	Rp 61.488.000	Rp 850.735	-Rp 60.637.265
Tahun 5	50	Rp 46.227	Rp 67.128.000	Rp 4.345.380	-Rp 62.782.620
Tahun 6	65	Rp 53.127	Rp 74.178.000	Rp 12.172.738	-Rp 62.005.262
Tahun 7	75	Rp 61.056	Rp 74.178.000	Rp 25.826.889	-Rp 48.351.111
Tahun 8	85	Rp 70.169	Rp 74.178.000	Rp 49.057.170	-Rp 25.120.830
Tahun 9	100	Rp 80.642	Rp 74.178.000	Rp 90.964.655	Rp 16.786.655
Tahun 10	110	Rp 92.679	Rp 74.178.000	Rp 150.931.747	Rp 76.753.747
Tahun 11	120	Rp 106.511	Rp 83.032.800	Rp 240.289.348	Rp 157.256.548
Tahun 12	130	Rp 122.408	Rp 83.032.800	Rp 336.561.993	Rp 253.529.193
Tahun 13	140	Rp 140.678	Rp 83.032.800	Rp 462.831.775	Rp 379.798.975
Tahun 14	150	Rp 161.675	Rp 83.032.800	Rp 626.895.277	Rp 543.862.477
Tahun 15	150	Rp 185.806	Rp 83.032.800	Rp 785.958.258	Rp 702.925.458

Sumber: Analisis Penyusun 2024

*asumsi produksi per pohon dihitung berdasarkan hasil kajian literatur dari berbagai sumber

**harga jual dihitung berdasarkan harga di lapangan dikalikan dengan inflasi yang terjadi tiap tahunnya

4.12 ANALISIS SEGMENTASI PASAR

Agrowisata meteseh memiliki target pasar yang terdiri dari beberapa target, diantaranya yaitu:

1. Pasar keluarga

Segmen ini merupakan keluarga yang mencari tempat untuk bersantai dan menghabiskan waktu bersama. Mereka akan tertarik dengan fasilitas seperti suasana perkebunan, playground dan gazebo untuk bersantai.

2. Pasar wisatawan

Segmen ini mencakup orang yang sedang melakukan perjalanan wisata lokal, mereka akan lebih tertarik dengan pengalaman baru dan tempat-tempat unik untuk dikunjungi.

3. Pasar rombongan belajar

Segmen ini mencakup rombongan belajar dan mereka yang tertarik untuk belajar lebih banyak tentang proses perkebunan durian, alpukat dan kelengkeng. Mereka akan tertarik dengan tour dan aktivitas yang terkait dengan buah, seperti tour ke perkebunan dan pembelajaran tentang buah-buahan.

Kelompok wisatawan yang dituju mulai dari anak-anak hingga orang dewasa dengan waktu kunjungan untuk rombongan belajar di hari senin-jumat, wisata belajar/keluarga pada hari senin sampai jumat,

libur sekolah, libur lebaran dan libur di hari-hari besar. Sedangkan untuk pengunjung dewasa targetnya adalah pada waktu memasuki jam makan siang selama setiap hari.

Tabel 4. 6
Segmentasi pasar agrowisata meteseh

NO	Kluster Wisata	Destinasi Agrowisata Meteseh	Target Segmentasi Pasar			Afirmasi Action
			Kelompok wisatawan	Wisatawan Berdasarkan Umur	Waktu Kunjungan	
A	Wisata Edukasi	1 Kebun Durian	Rombongan belajar TK,SD, SMP dan Mahasiswa	Anak anak dan Dewasa	Dominan Senin sampai Jumat	Edaran Kepala dinas pendidikan Kabupaten Kendal atau Camat Boja
		2 Kebun Alpokat				
		3 Kebun Kelengkeng				
		4 Pembibitan Buah				
		5 Green House				
		6 Laboratorium buah				
B	Wisata Anak	1 Kids Playground	Rombongan belajar/Keluarga	anak anak	Senin sampai Jumat, waktu liburan dan Lebaran	Gratis untuk pelajar
		2 ATV				
E	Wisata Gaya Hidup	1 Resto	Para pekerja dan keluarga	Dewasa	Dominan setiap hari jam makan siang	
		2 Kios Cenderamata/UMKM			Setiap hari	

Sumber: Analisis Penyusun 2024

Pasar Keluarga: Segmen ini termasuk keluarga yang mencari tempat untuk bersantai dan menghabiskan waktu bersama. Mereka akan tertarik dengan fasilitas seperti suasana Perkebunan, Play Ground, dan Gazebo untuk bersantai.

Pasar Wisatawan: Segmen ini mencakup mereka yang sedang melakukan perjalanan wisata lokal Mereka tertarik dengan pengalaman baru dan tempat-tempat unik untuk dikunjungi.

Pasar Rombongan Belajar: Segmen ini mencakup rombongan belajar dan mereka yang tertarik untuk belajar lebih banyak tentang proses Perkebunan durian, alpukat dan kelengkeng. Mereka akan tertarik dengan tur dan aktivitas yang terkait dengan buah, seperti tur ke Perkebunan dan pembelajaran tentang buah.

Sumber: Hasil analisis penyusun, 2024

4.13 ANALISIS POLA PERJALANAN DI AGROWISATA METESEH

Pola perjalanan agrowisata meteseh di sesuaikan dengan jenis obyek dan dikaitkan dengan tujuan utama wisatawan mengunjungi agrowisata meteseh. Agrowisata meteseh memiliki 3 jenis obyek antara lain wisata edukasi, wisata anak dan wisata gaya hidup. Wisata edukasi terdiri atas kebun durian, kebun alpukat, kebun kelengkeng, pembibitan buah, green house dan laboratorium buah, dengan begitu wisatawan akan mendapatkan 2 paket wisata yaitu wisata edukasi dan wisata anak. Wisata anak sendiri terdiri atas kids playground dan ATV & Golf Car, area ini dapat dikunjungi oleh anak-anak dan akan mendapatkan paket wisata berupa paket wisata anak. Sedangkan untuk wisata gaya hidup terdiri atas resto dan kios cenderamata/UMKM. Pola perjalanan wisata di agrowisata meteseh dapat dilihat lebih lengkap di tabel berikut.

Tabel 4. 7
Pola Perjalanan di Agrowisata Meteseh

NO	Kluster Wisata	Destinasi wisata Agrowisata Meteseh	TUJUAN UTAMA		
			Wisata Edukasi	Wisata Anak	Wisata Gaya Hidup
A	Wisata Edukasi	1 Kebun Durian	✓	✓	
		2 Kebun Alpokat	✓	✓	
		3 Kebun Kelengkeng	✓	✓	
		4 Pembibitan Buah	✓	✓	
		5 Green House	✓	✓	
		6 Laboratorium buah	✓	✓	
B	Wisata Anak	1 Kids Playground	✓	✓	
		2 ATV		✓	
C	Wisata Gaya Hidup	1 Resto			✓
		2 Kios Cinderamata/UMKM	✓	✓	✓

Sumber: Analisis Penyusun 2024

4.14 ANALISIS KUALITAS AGROWISATA METESEH

Kualitas agrowisata meteseh terdiri atas manfaat, pengkayaan diri, petualangan dan pembelajaran yang terdapat beberapa hal menarik, diantaranya:

1. Manfaat:
 - a. Agrowisata meteseh menawarkan lingkungan alam yang menyegarkan dengan udara sejuk dan panorama alam yang indah dan dapat memberikan manfaat bagi kesehatan fisik maupun mental
 - b. Fasilitas seperti kolam renang, jogging track, dan playground dapat memberikan kesempatan bagi pengunjung untuk berolahraga dan bersantai yang juga menghasilkan manfaat bagi kesehatan tambahan.
2. Pengkayaan diri:
 - a. Pengunjung dapat memperkaya diri dengan belajar tentang proses perkebunan durian, alpukat dan kelengkeng, mulai dari penanaman hingga pengolahan, melalui tour ke perkebunan dan pembelajaran yang disediakan.
 - b. Lingkungan alam yang tenang dan pemandangan yang menakjubkan juga memberikan pengalaman yang memperkaya jiwa dan menyegarkan pikiran.
3. Petualangan:
 - a. Agrowisata meteseh menyediakan berbagai aktivitas petualangan seperti tour dengan ATV & Car Golf dan jelajah kebun yang cocok bagi pengunjung yang mencari pengalaman petualangan dan tantangan.
 - b. Lokasi yang terletak di tengah perkebunan dengan berbagai medan yang beragam menambah aspek petualangan dari kunjungan ke tempat ini.
4. Pembelajaran:

- a. Pengunjung dapat belajar lebih banyak tentang budidaya buah durian, alpukat, kelengkeng dll, melalui tour dan aktivitas edukatif yang disediakan di tempat ini.
- b. Selain itu, adanya fasilitas seperti laboratorium pembibitan dan green house juga memberikan kesempatan pembelajaran seperti, seminar atau workshop tentang topik-topik terkait bisnis atau pertanian.

Rewarding, Enriching, Adventurous dan Learning (REAL) TOURISM

<p>Rewarding/Manfaat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Agrowisata Meteseh menawarkan lingkungan alam yang menyegarkan dengan udara sejuk dan panorama alam yang indah, yang dapat memberikan manfaat bagi kesehatan dan kesejahteraan fisik dan mental. 2. Fasilitas seperti kolam renang, jogging track, dan playground dapat memberikan kesempatan bagi pengunjung untuk berolahraga dan bersantai, yang juga menghasilkan manfaat kesehatan tambahan. 	<p>Enriching/Pengkayaan Diri:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengunjung dapat memperkaya diri dengan belajar tentang proses Perkebunan durian, alpokat, kelengkeng dll, mulai dari penanaman hingga pengolahan, melalui tur ke Perkebunan dan pembelajaran yang disediakan. 2. Lingkungan alam yang tenang dan pemandangan yang menakjubkan juga memberikan pengalaman yang memperkaya jiwa dan menyegarkan pikiran. 	<p>Adventurous/Petualangan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Agrowisata meteseh menyediakan berbagai aktivitas petualangan seperti tur dengan ATV, dan jelajah kebun, yang cocok bagi pengunjung yang mencari pengalaman petualangan dan tantangan. 2. Lokasi yang terletak di tengah perkebunan dengan berbagai medan yang beragam menambah aspek petualangan dari kunjungan ke tempat ini. 	<p>Learning/Pembelajaran:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengunjung dapat belajar lebih banyak tentang budidaya durian, alpokat, kelengkeng dll, melalui tur dan aktivitas edukatif yang disediakan di tempat ini. 2. Selain itu, adanya fasilitas seperti Laboratorium pembibitan dan green house juga memberikan kesempatan pembelajaran, seperti seminar atau workshop tentang topik-topik terkait bisnis atau pertanian.
--	--	---	--

Sumber: Analisis Penyusun 2024

Gambar 4. 7
Analisis Kualitas Agrowisata Meteseh

4.15 ANALISIS CARRING CAPACITY

Carrying capacity/daya dukung, dalam terminologi pariwisata adalah maksimal jumlah pengunjung dalam suatu area wisata, sehingga Area tersebut dapat dipertahankan dengan baik, dan tidak menimbulkan kondisi penurunan kualitas dari pengalaman wisatawan atau memberikan dampak positif atas lingkungan fisik dan tuan rumah.

Agrowisata meteseh menetapkan durasi kunjungan pada setiap rombongan yaitu mulai dari 10-20 menit, menyesuaikan dengan wisata yang dikunjungi, dengan kapasitas pengunjung mulai dari 15-30 orang dalam satu rombongan. Waktu kunjungan di agrowisata meteseh sendiri mulai di buka pada pukul 08.00-16.00 WIB, untuk informasi lebih lanjut dapat dilihat tabel carrying capacity yang ada di bawah ini.

Tabel 4. 8
Carring Capacity Agrowisata Meteseh

NO	Kluster Wisata	Destinasi Agrowisata Meteseh	Durasi Kunjungan (menit)	Kapasitas Kunjungan	Segmentasi	Carring Capacity			Jumlah Kunjungan (per hari)
						08.00 - 10.00	11.00 - 13.00	14.00 - 16.00	
A	Wisata Edukasi	1 Kebun Durian (Wisata Edukasi)	10	30	Rombongan Belajar	30	30	30	90
		2 Kebun Alpokat (Wisata Edukasi)	10						
		3 Kebun Kelengkeng (Wisata Edukasi)	10						
		4 Pembibitan Buah (Wisata Edukasi)	10	15	Keluarga/Perorangan	15	15	15	
		6 Green House (Wisata Edukasi)	15						
7 Laboratorium buah (Wisata Edukasi)	20	20	Keluarga/Perorangan/Rombel	20	20	20			
B	Wisata Anak						1 Kids Playground	20	
		2 ATV							
C	Wisata Gaya Hidup	1 Resto		30	Keluarga/Perorangan/Rombel	30	30	30	
		2 Kios Cinderamata/UMKM							
Total Kunjungan Tiap hari Maksimal									285

Sumber: Analisis Penyusun 2024

4.16 ANALISIS VISITOR MANAGEMENT

Desain atas berbagai pengukuran untuk melindungi lingkungan dan kenyamanan pengunjung.

3 bentuk visitor management :

1. *Controlling volume*

Pembatasan jumlah pengunjung, mendorong pengunjung datang pada waktu-waktu berbeda, atau mendorong pengunjung datang ke tempat wisata lain.

2. *Mengubah perilaku wisatawan / modifying behaviour*

Bertujuan untuk melakukan kontrol akan adanya potensi kerusakan, dengan cara menyediakan informasi atas isu lingkungan dan sensitifitas budaya, isu aturan dan petunjuk bagi pengunjung dan pengelola wisata, dan memberikan atau menyediakan pusat edukasi/informasi, petunjuk jalur dan tanda-tanda petunjuk tempat wisata

3. *Adaptasi sumberdaya / adapting resources:*

Membangun jalur pejalan kaki untuk menghindari kerusakan perkebunan, dan tujuan membangun fasilitas wisatawan

KONSEP PENGEMBANGAN AGROWISATA METESEH

5.1 KONSEP SUSTAINABLE TOURISM

WISATA BERKELANJUTAN ADALAH Konsep yang baru muncul yang utamanya akan mempertahankan keberlanjutan lingkungan, isu Sosial-budaya disekitar perkembangan pariwisata yang tidak dapat dikontrol (youell, 2003).

WISATA BERKELANJUTAN ADALAH Adalah pariwisata yang layak secara ekonomi, namun tidak merusak sumberdaya kepentingan masa depan pariwisata, dan juga menjaga lingkungan fisik dan lingkungan sosial dari masyarakat setempat' (swarbrooke, 1999).

SUSTAINABLE DEVELOPMENT ADALAH pengembangan pariwisata yang mempertemukan kebutuhan kini tanpa mengorbankan kepentingan masa depan, dan kemampuan generasi mendatang untuk mengelol apengembangan pariwisatanya (brundtland report, 1987).

Kebutuhan untuk melakukan perlindungan atau melakukan pembaharuan sumber daya, juga kebutuhan untuk melakukan konservasi lingkungan dan sumber daya buatan manusia untuk pariwisata sehingga mereka dapat memberikan kesenangan bagi generasi mendatang, turist dan tuan rumah.

KONSEP RUANG/ZONASI

Konsep ruang atau zonasi di agrowisata meteseh terbagi menjadi beberapa bagian yang akan digunakan sebagai fasilitas untuk pengunjung agrowisata, diantaranya:

1. Area parkir
2. Auditorium
3. Bedeng bibit
4. Camping ground
5. Green house
6. Paving agrowisata
7. Kebun buah
8. Kios UMKM
9. Laboratorium
10. Musholla
11. Plaza
12. Playground

13. Pusat informasi wisata
14. Resto
15. Sewa ATV & Golf Car
16. Tiketing
17. Toilet

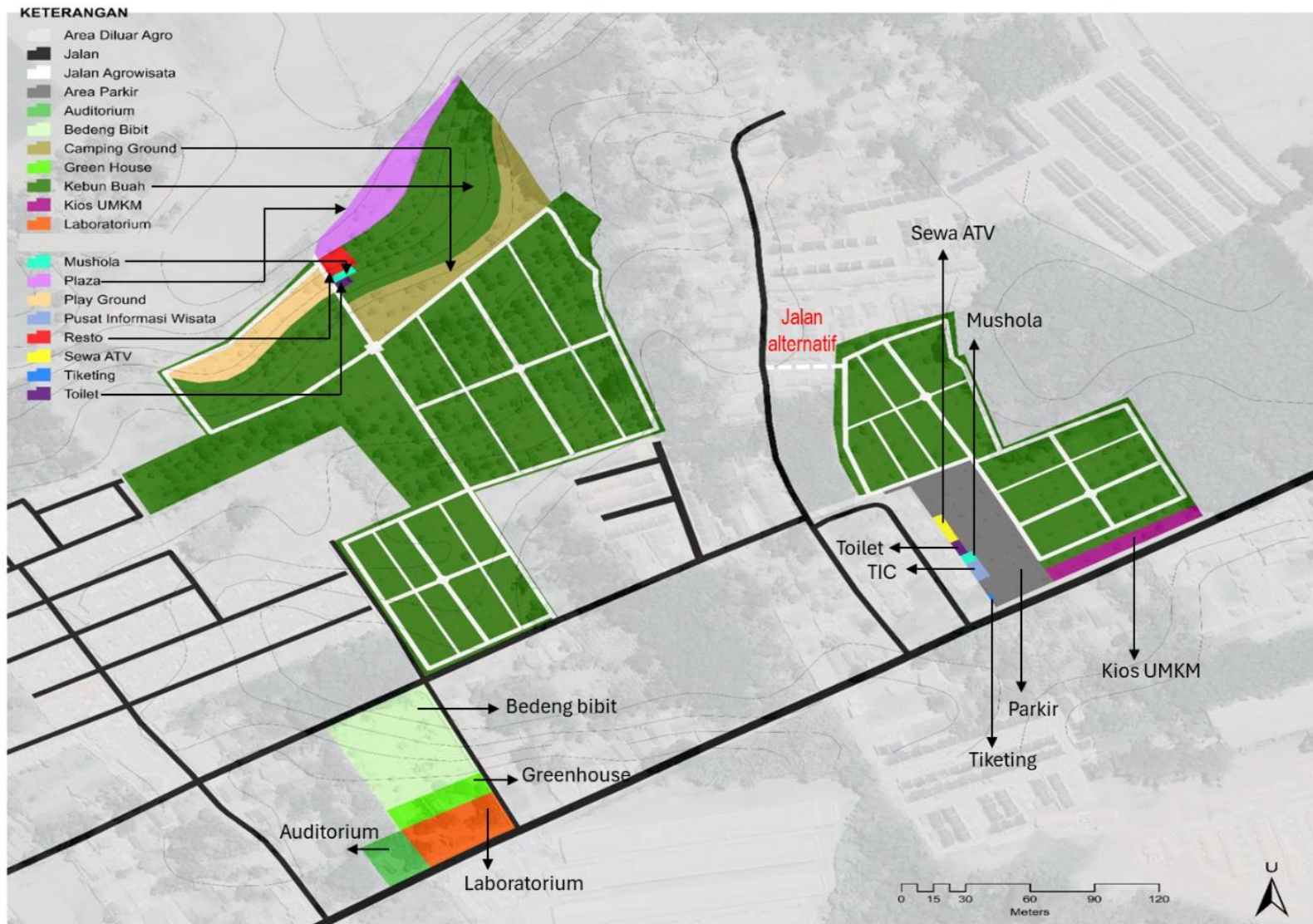
Berikut ini merupakan pembagian luas ruang zonasi pada area Agrowisata Meteseh.

Tabel 5. 1
Zonasi Agrowisata Meteseh

NO	ZONASI AGROWISATA	LUAS (m ²)
1	Area Parkir	2.600,00
2	Auditorium	600,00
3	Bedeng Bibit	3.200,00
4	Camping Ground	2.500,00
5	Green House	720,00
6	Jalan Agrowisata Paving	6.700,00
7	Kebun Buah	47.000,00
8	Kios UMKM	700,00
9	Laboratorium	1.310,00
10	Mushola 1	40,00
11	Mushola 2	60,00
12	Plaza	1.650,00
13	Playground	1.430,00
14	Pusat Informasi Wisata	85,00
15	Resto	200,00
16	Sewa ATV & Golf Car	85,00
17	Tiketing	9,00
18	Toilet 1	40,00
19	Toilet 2	40,00
Grand Total		68.969,00

Sumber : analisis penyusun, 2024

Konsep ruang atau zonasi yang paling besar dibangun pada agrowisata meteseh yaitu kebun buah dengan luas 47.000 m² di dukung oleh jalan yang akan di bangun seluas 6.700 m², jalan tersebut digunakan sebagai sarana untuk menyusuri kebun buah agrowisata meteseh. Selain zona kebun buah dan *jogging track*, agrowisata meteseh juga di dukung oleh bedeng bibit tanaman yang akan di kembangkan sebagai wisata edukasi bagi pengunjung.

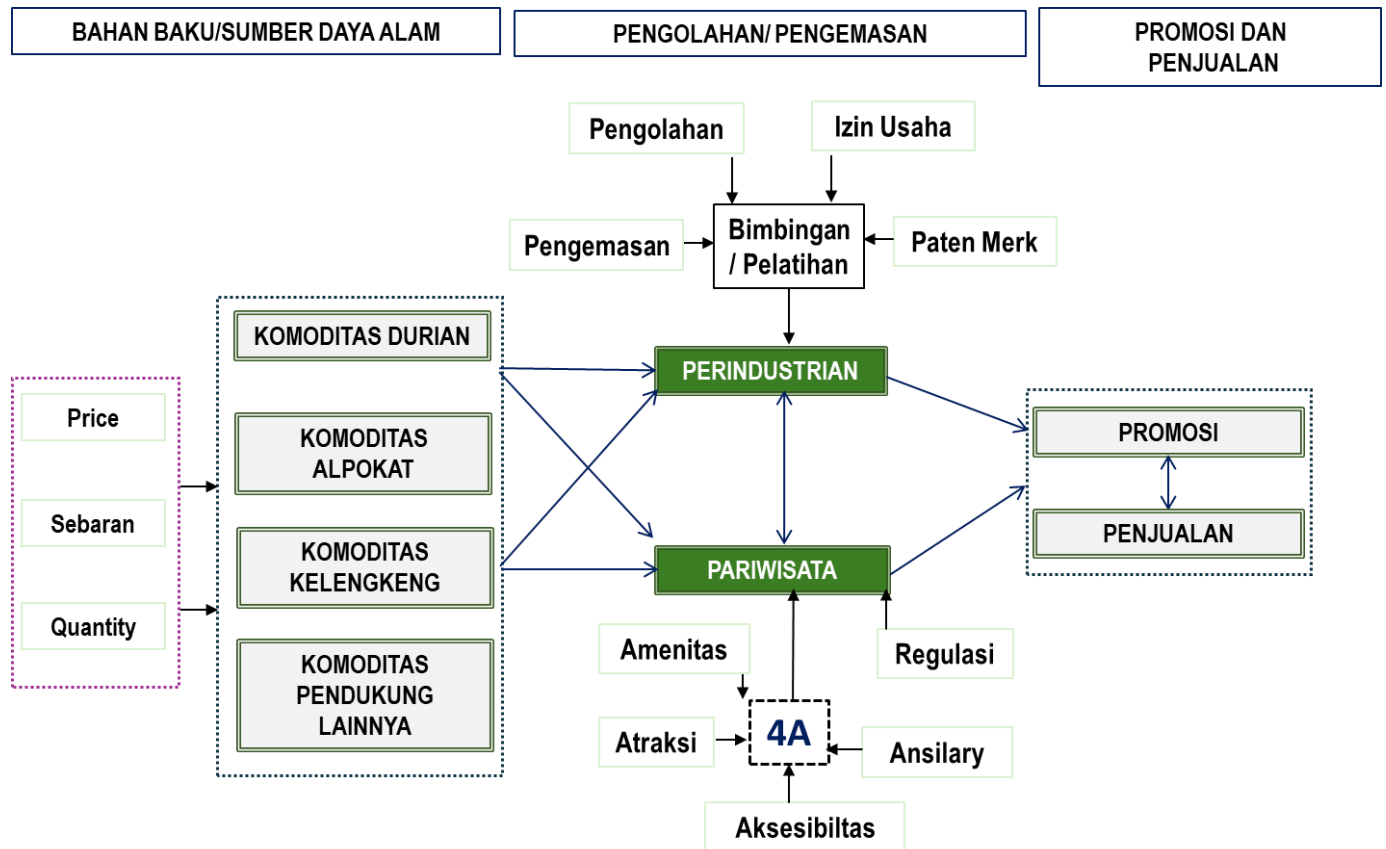


Sumber : analisis penyusun, 2024

Gambar 5. 1
Konsep Ruang/Zonasi Agrowisata Meteseh

5.2 KONSEP RUANG/KOMODITAS DAN ATRAKSI

Berikut ini merupakan konsep ruang untuk komoditas utama yang ada pada Agrowisata Meteseh yang menggabungkan antara komoditas dengan proses industrialisasi hasil komoditas hingga sampai pada pemasaran yang kemudian menjadi daya tarik wisata pada Agrowisata Meteseh. Atraksi konsep ruang/ komoditas di agrowisata meteseh dapat dilihat pada diagram berikut.



Sumber : analisis penyusun, 2024

Gambar 5. 2
Diagram Konsep Ruang Komoditas dan Atraksi di Agrowisata Meteseh

Berdasarkan diagram di atas diketahui bahwa agrowisata meteseh memiliki sumber daya alam berupa komoditas durian, komoditas alpukat, komoditas kelengkeng dan komoditas pendukung lainnya. Komoditas tersebut dapat dikembangkan sebagai usaha untuk menambah perekonomian yang mana komoditas tersebut dapat dijadikan sebagai pariwisata dan dikembangkan kedalam perindustrian, namun untuk dapat mengembangkan komoditas agrowisata meteseh masih perlu bimbingan pelatih dalam hal pengolahan, pengemasan, izin usaha dan hak paten. Selain itu, untuk mengembangkan komoditas agrowisata perlu memperhatikan 4A yaitu:

1. Amenitas;
2. Atraksi;
3. Aksesibilitas;
4. Ansilyary.

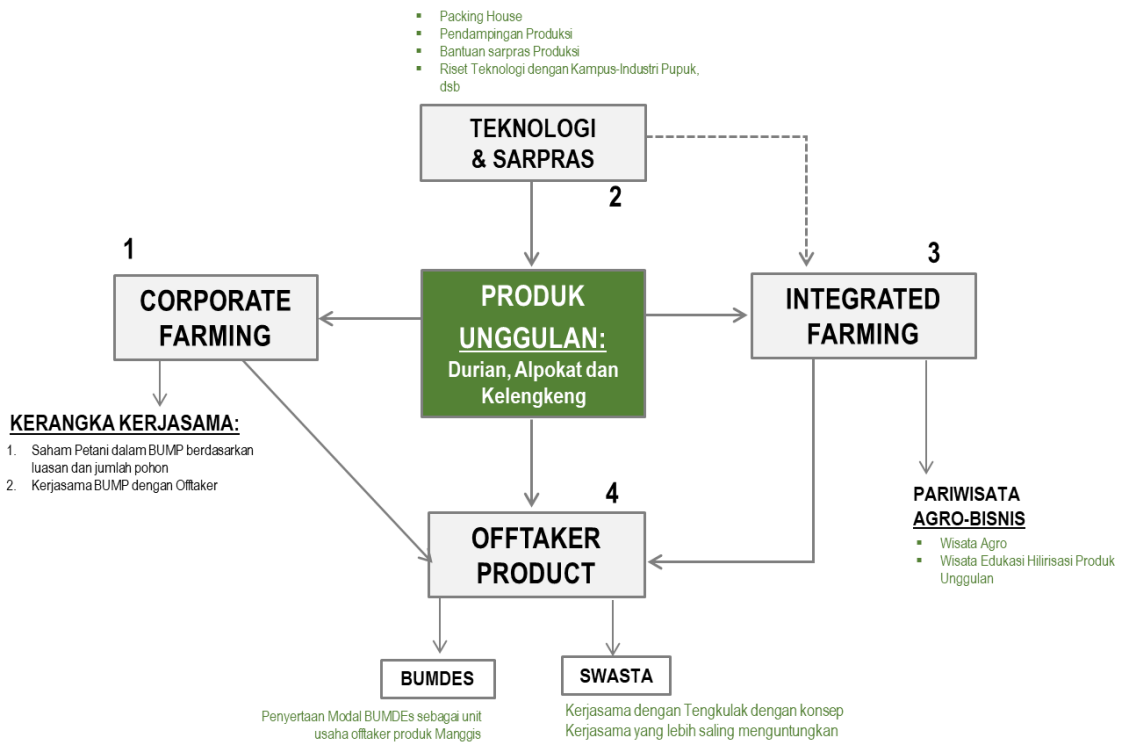
4A tersebut akan menghasilkan regulasi dalam pengembangan komoditas agrowisata meteseh sehingga dapat dilakukan promosi dan penjualan kepada warga sekitar dan pengunjung agrowisata.

5.3 KONSEP PENGEMBANGAN KOMODITAS UNGGULAN

Konsep pengembangan komoditas unggulan di agrowisata meteseh dapat di ambil dari komoditas buah, yaitu buah durian, alpukat dan kelengkeng. Pengembangan komoditas unggulan di agrowisata meteseh terdiri atas:

1. Corporate farming;
2. Teknologi & sarana prasarana;
3. Integrated farming;
4. Offtaker product.

Konsep pengembangan komoditas unggulan agrowisata meteseh dapat dilihat pada diagram berikut ini.



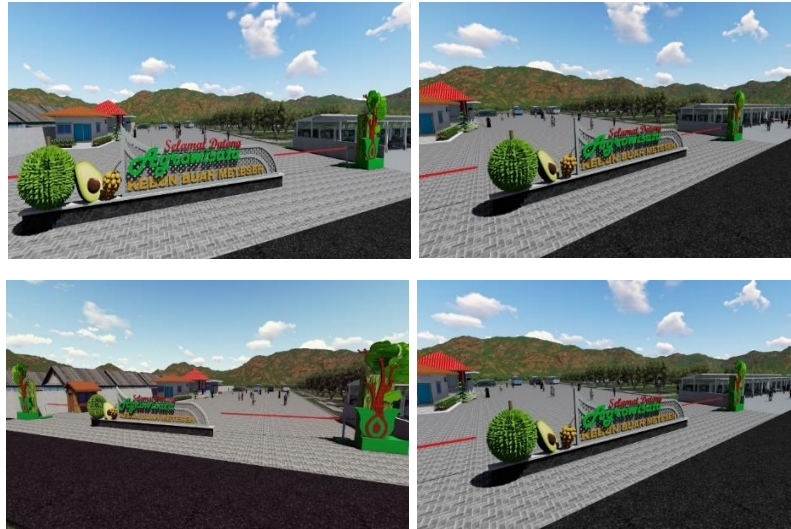
Sumber : analisis penyusun, 2024

Gambar 5.3
Diagram Konsep Pengembangan Komoditas Unggulan Agrowisata Meteseh

5.4 DESAIN KAWASAN AGROWISATA METESEH

Kawasan agrowisata akan lebih menarik jika dikembangkan dan di tata dengan konsep yang lebih tertata dan rapi. Kawasan agrowisata meteseh sendiri saat ini sangat perlu dilakukan pembangunan agar dapat menarik wisatawan dan investor untuk bekerja sama dengan pengelola agrowisata meteseh. Terdapat beberapa zona yang akan dilakukan pembangunan, diantaranya yaitu:

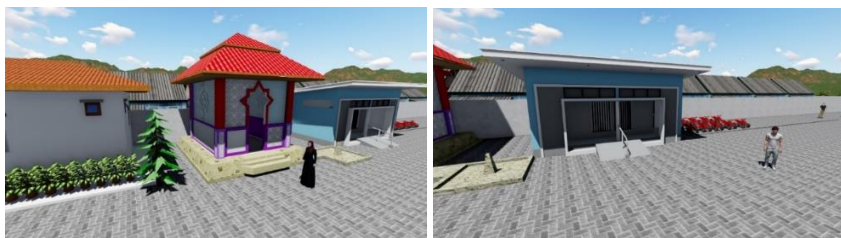
1. Gate Agrowisata Meteseh



2. Tiketing dan Pusat Informasi & Kantor



3. Mushola & Toilet



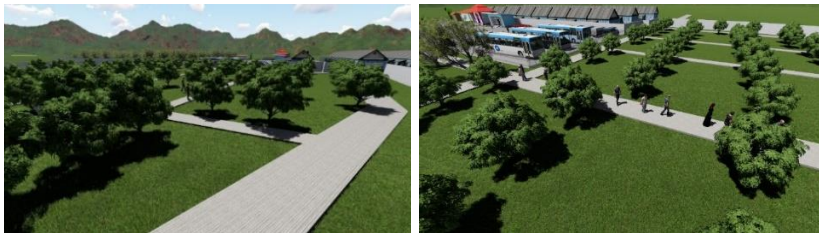
4. Sewa ATV, Golf Car & Parkir



5. Area Kebun Buah Durian



6. Area Kebun Buah Kelengkeng



7. Area Kios



Gambar 5.4
Desain Pengembangan Agrowisata Meteseh

PERHITUNGAN INVESTASI AGROWISATA METESEH

6.1 NILAI CAPEX DAN BIAYA OPERASIONAL

Nilai CAPEX

Capital Expenditure atau capex merupakan pengeluaran modal untuk penambahan aset tetap. Aset tetap ini memiliki manfaat jangka panjang dan dapat berdampak pada efisiensi produksi serta keberlangsungan bisnis. Karena itu, perlu adanya perhitungan untuk melakukan capex, mulai dari memperhitungkan efek jangka panjang dari pembelanjaan modal, biaya yang dikeluarkan, serta penyusutan nilai barang tersebut. Berikut ini adalah perhitungan nilai CAPEX dari Agrowisata Meteseh.

Tabel 6.1. Nilai Capex

No.	Biaya Investasi	Kebutuhan	Satuan	Harga Satuan	Jumlah
A Atraksi Agrowisata Meteseh					
1	Green House (termasuk di dalamnya tempat pembibitan buah serta beberapa tanaman lainnya)	4	Unit	28.600.000	114.400.000
2	Renovasi Laboratorium buah	1	Unit	200.000.000	200.000.000
3	Renovasi Aula	1	Unit	200.000.000	200.000.000
4	Kids Playground	1	Unit	780.000.000	780.000.000
5	ATV & Car Golf	25	Unit	20.000.000	500.000.000
6	Resto	1	Unit	1.000.000.000	1.000.000.000
7	Kios Cinderamata/UMKM	19	Unit	100.000.000	1.900.000.000
8	Camping	2	Unit	350.000.000	700.000.000
Jumlah					5.394.400.000
B Prasarana Pendukung Agrowisata Meteseh					
1	Gerbang Wisata	2	Unit	150.000.000	300.000.000
3	Kantor Pengelola	1	Unit	500.000.000	500.000.000
4	Toilet	8	Unit	20.000.000	160.000.000
5	Parkir	1	Area	350.000.000	350.000.000
6	Ticketing	2	Unit	30.000.000	60.000.000
7	Mushola	1	Unit	15.000.000	5.000.000
8	Jalan Internal Kawasan				1.205.137.500
	1,5 m x 711 m	1.067	m ²	175.000	186.637.500
	2,5 m x 2300 m	5.750	m ²	175.000	1.006.250.000
	2,5 m x 28 m	70	m ²	175.000	12.250.000
9	Tong Sampah	25	Unit	3.000.000	75.000.000
Jumlah					2.665.137.500
TOTAL					8.059.537.500

Sumber : analisis penyusun, 2024

Terdapat 2 komponen utama yang menjadi sumber biaya investasi di kawasan agrowisata Kebun Buah Meteseh, yakni atraksi agrowisata Meteseh yang terdiri atas *green house*, renovasi laboratorium buah, renovasi aula, *kids playground*, ATV & Car Golf, resto, kios cinderamata/UMKM, serta *camping ground* dengan biaya investasi tertinggi berada pada item restoran. Dimana biaya investasi untuk pembangunan restoran membutuhkan biaya sebesar 1,9 miliar rupiah. Sementara itu, komponen prasarana pendukung agrowisata Meteseh terdiri atas gerbang wisata, kantor pengelola, toilet, parkir, *ticketing*, tempat ibadah (*mushola*), pembangunan jalan internal kawasan, serta penyediaan tong sampah. Kebutuhan investasi terbesar adalah pembangunan jalan internal kawasan, dengan total investasi pembiayaan sebesar 1,2 miliar rupiah yang terdiri atas 3 kluster jalan dengan panjang jalan yang disesuaikan dengan kawasan peruntukan. Total nilai capex atau biaya investasi untuk kawasan agrowisata kebun buah Meteseh adalah Rp 8.059.537.500, dengan rincian Rp 5.394.400.000 untuk kebutuhan pengembangan atraksi, serta Rp 2.665.137.500 untuk kebutuhan pengembangan prasarana pendukung pariwisata Kebun Buah Meteseh.

Biaya Operasional

Biaya operasional adalah biaya yang dibutuhkan perusahaan dalam menjalankan aktivitas bisnis. Biaya ini mencakup kepentingan gaji, komisi, tunjangan karyawan, peralatan, perbaikan hingga biaya sewa. *Operating expenses* (OPEX) atau biaya operasional adalah biaya yang berkontribusi langsung terhadap pembelian serta produksi barang dan jasa. Karenanya, biaya ini seringkali disebutkan dibawah kewajiban (beban penjualan) dalam neraca keuangan. Biaya operasional adalah komponen yang tidak bisa dihindari dalam suatu bisnis atau perusahaan. Karena itu, biaya ini harus diperhitungkan dengan seksama dan seminimal mungkin ketika suatu perusahaan hendak melakukan perumusan biaya. Berikut ini adalah perhitungan nilai OPEX dari Agrowisata Meteseh.

Tabel 6.2. Biaya Operasional

No.	Biaya Operasional	Kebutuhan	Satuan	Harga Satuan	Jumlah
A	OPERASIONAL DESTINASI AGROWISATA				
1	Biaya Pemeliharaan	1	Unit	150.000.000	150.000.000
2	Biaya Pegawai				
	Skill	3	Orang	30.000.000	90.000.000
	Unskill	5	Orang	24.000.000	120.000.000
3	Biaya listrik dan internet	12	Bulan	15.000.000	180.000.000
4	Biaya Air	12	Bulan	7.000.000	84.000.000
					624.000.000
B	OPERASIONAL KOMODITAS				
1	Biaya Pemeliharaan Tanaman				
	2025	3	Kebun/tahun	-380.171.403	(380.171.403)
	2026	3	Kebun/tahun	-414.924.465	(414.924.465)
	2027	3	Kebun/tahun	-369.646.683	(369.646.683)
	2028	3	Kebun/tahun	-257.483.958	(257.483.958)
	2029	3	Kebun/tahun	347.955	347.955
	2030	3	Kebun/tahun	783.896.195	783.896.195
	2031	3	Kebun/tahun	1.860.226.900	1.860.226.900
	2032	3	Kebun/tahun	3.537.271.456	3.537.271.456
	2034	3	Kebun/tahun	9.045.035.317	9.045.035.317
2	Biaya Pegawai	6	Orang	18.000.000	108.000.000
					108.000.000
	Total				351.828.597

Sumber : analisis penyusun, 2024

6.2 NILAI REVENUE

revenue adalah pendapatan dari suatu usaha. Istilah ini digunakan untuk menyatakan pemasukan suatu perusahaan yang didapatkan dengan adanya kegiatan pemasaran produk atau layanan yang ditawarkan. Selain itu, revenue juga didefinisikan sebagai *temporary equity* atau hak kekayaan sementara yang masuk ke dalam penghitungan laba perusahaan. Pada intinya, revenue adalah laba kotor yang diperoleh dari aktivitas bisnis perusahaan dalam periode tertentu.

Berikut ini adalah potensi revenue dari Agrowisata Meteseh.

Tabel 6.3. Potensi Revenue Agrowisata Meteseh

NO	URAIAN	JUMLAH	SATUAN	TARIF	POTENSI REVENUE (PER TAHUN)	POTENSI REVENUE (PER TAHUN)	
						OPTIMIS (100 %)	MODERAT (80%)
A. PENDUKUNG AGROWISATA							
1	Sewa Kios Cinderamata	19	Unit/bulan	500.000	9.500.000	114.000.000	91.200.000
2	Sewa Resto	1	Unit/bulan	3.000.000	3.000.000	36.000.000	28.800.000
					12.500.000	150.000.000	120.000.000
B. PENGUNJUNG AGROWISATA							
1	Wisatawan	8.550	Perbulan	5.000	42.750.000	513.000.000	410.400.000
2	Parkir motor	1.710	Perbulan	3.000	5.130.000	61.560.000	49.248.000
3	Parkir mobil	855	Perbulan	5.000	4.275.000	51.300.000	41.040.000
4	Parkir bus	57	Perbulan	10.000	570.000	6.840.000	5.472.000
					52.725.000	632.700.000	506.160.000

Sumber : analisis penyusun, 2024

Tahun	Pendukung wisata	Pengunjung wisata	Durian	Alpukat	Kelengkeng	TOTAL
2025	120.000.000	506.160.000	26.784.000	56.016.000	13.160.000	722.120.000
2026	123.600.000	556.776.000	38.477.015	120.706.119	27.223.522	866.782.657
2027	127.308.000	612.453.600	53.063.824	249.699.525	60.835.317	1.103.360.266
2028	131.127.240	673.698.960	117.049.546	502.194.193	103.874.035	1.527.943.974
2029	135.061.057	741.068.856	153.736.718	989.397.515	154.961.336	2.174.225.482
2030	139.112.889	815.175.742	198.767.808	1.790.883.338	224.261.348	3.168.201.124
2031	143.286.276	896.693.316	303.584.169	3.201.612.335	333.537.070	4.878.713.165
2032	147.584.864	986.362.647	509.615.833	5.261.634.839	459.982.467	7.365.180.650
2033	152.012.410	1.084.998.912	796.679.699	7.916.011.817	624.752.305	10.574.455.144
2034	156.572.782	1.193.498.803	991.886.043	11.531.089.005	837.665.405	14.710.712.038

Sumber : analisis penyusun, 2024

SIMULASI REVENUE TIAP TAHUN	
Tahun Ke- 1	370.291.403
Tahun Ke- 2	549.707.122
Tahun Ke- 3	741.006.949
Tahun Ke- 4	1.053.427.932
Tahun Ke- 5	1.441.877.527
Tahun Ke- 6	1.652.304.929
Tahun Ke- 7	2.286.486.265
Tahun Ke- 8	3.095.909.194
Tahun Ke- 9	4.119.489.754
Tahun Ke- 10	4.933.676.721

Sumber : analisis penyusun, 2024

6.3 NPV DAN PAYBACK PERIOD

NPV (Net Present Value) adalah nilai sekarang dari selisih antara nilai sekarang total benefit dan nilai sekarang total cost pada discount rate tertentu selama jangka waktu umur investasi.

Payback period adalah istilah yang merujuk pada pengembalian suatu modal investasi yang sudah diberikan melalui keuntungan dalam kisaran waktu tertentu. Hasil dari perhitungan *payback period* ini yang nantinya menentukan investor dalam menentukan suatu keputusan.

Tabel 6.4. NPV Agrowisata Meteseh

Investasi Aktiva Tetap (CAPEX)	8.059.537.500	Jatuh Tempo Pinjaman	5
Umur Proyek	10		
Cost of Capital	10,00%		

Sumber : analisis penyusun, 2024

Tabel 6.5. Payback Period Agrowisata Meteseh

Investasi Aktiva Tetap (CAPEX)	8.059.537.500	Jatuh Tempo Pinjaman	5
Umur Proyek	10		
Cost of Capital	10,00%		

Sumber : analisis penyusun, 2024

Tahun	Prediksi Laba (Pendapatan - Biaya)	Penyusutan	Cash Flow
Tahun Ke-	-	-	(8.059.537.500)
Tahun Ke- 1	370.291.403	805.933.750	1.176.225.153
Tahun Ke- 2	549.707.122	805.933.750	1.355.640.872
Tahun Ke- 3	741.006.949	805.933.750	1.546.940.699
Tahun Ke- 4	1.053.427.932	805.933.750	1.859.361.682
Tahun Ke- 5	1.441.877.527	805.933.750	2.247.811.277
Tahun Ke- 6	1.652.304.929	805.933.750	2.458.238.679
Tahun Ke- 7	2.286.486.265	805.933.750	3.092.420.015
Tahun Ke- 8	3.095.909.194	805.933.750	3.901.842.944
Tahun Ke- 9	4.119.489.754	805.933.750	4.925.423.504
Tahun Ke- 10	4.933.676.721	805.933.750	5.739.610.471

Sumber : analisis penyusun, 2024

Net Present Value (NPV)	Rp6.413.203.804,61
KESIMPULAN	Investasi Layak

Sumber : analisis penyusun, 2024

PERIODE PAYBACK	5 Tahun	Tahun	5
KESIMPULAN	Investasi Layak	Bulan	1
		Pembulatan Bulan	0
			Investasi Layak

Sumber : analisis penyusun, 2024

Hasil prediksi investasi dihitung dengan menggunakan metode NPV serta Payback Period menunjukkan bahwa investasi yang dijalankan pada kawasan Agrowisata Meteseh adalah **INVESTASI LAYAK**.

6.4 IRR dan ROI

Return on Investment (ROI) dan *Internal Rate of Return* (IRR) merupakan dua pengukuran yang sering digunakan dalam dunia investasi. ROI secara luas digunakan untuk mengukur profitabilitas investasi secara keseluruhan, sedangkan IRR digunakan untuk mengukur kinerja yang diharapkan dari suatu investasi berdasarkan perkiraan arus kas masa depan. Keduanya adalah alat pengukuran yang ampuh yang dapat membantu investor membuat keputusan penting untuk bisnis atau portofolio investasi. Dan berikut ini adalah hasil perhitungan IRR dan ROI dari Agrowisata Meteseh.

Tabel 6.6. IRR Agrowisata Meteseh

Investasi Aktiva Tetap (CAPEX)	8.059.537.500	Jatuh Tempo Pinjaman	5
Umur Proyek	10		
Cost of Capital	10,00%		

Sumber : analisis penyusun, 2024

Tabel 6.7. ROI Agrowisata Meteseh

Investasi Aktiva Tetap (CAPEX)	8.059.537.500	Jatuh Tempo Pinjaman	10
Umur Proyek	10		
Cost of Capital	10,00%		

Sumber : analisis penyusun, 2024

Tahun	Prediksi Laba (Pendapatan - Biaya)	Penyusutan	Cash Flow
Tahun Ke-	-	-	(8.059.537.500)
Tahun Ke- 1	370.291.403	805.933.750	1.176.225.153
Tahun Ke- 2	549.707.122	805.933.750	1.355.640.872
Tahun Ke- 3	741.006.949	805.933.750	1.546.940.699
Tahun Ke- 4	1.053.427.932	805.933.750	1.859.361.682
Tahun Ke- 5	1.441.877.527	805.933.750	2.247.811.277
Tahun Ke- 6	1.652.304.929	805.933.750	2.458.238.679
Tahun Ke- 7	2.286.486.265	805.933.750	3.092.420.015
Tahun Ke- 8	3.095.909.194	805.933.750	3.901.842.944
Tahun Ke- 9	4.119.489.754	805.933.750	4.925.423.504
Tahun Ke- 10	4.933.676.721	805.933.750	5.739.610.471

Sumber : analisis penyusun, 2024

Internal Rate of Return (IRR)	22,72%
KESIMPULAN	Investasi Layak

Sumber : analisis penyusun, 2024

ROI	25,12%
KESIMPULAN	Investasi Layak

Sumber : analisis penyusun, 2024

Hasil prediksi investasi dihitung dengan menggunakan metode IRR dan ROI menunjukkan bahwa investasi yang dijalankan pada kawasan Agrowisata Meteseh adalah **INVESTASI LAYAK**.

STRATEGI DAN INDIKASI PROGRAM

7.1 STRATEGI DAN PROGRAM PENGEMBANGAN

Strength, Weakness, Opportunity, Threat atau yang biasa dikenal dengan analisis SWOT merupakan salah satu metode analisis dalam penyusunan strategi, penjualan produk, maupun ide bisnis baru. Freddy Rangkuti (Rangkuti, 2015) menjelaskan bahwa analisis SWOT adalah identifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi organisasi. Analisis ini didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (*strengths*) dan peluang (*opportunity*), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*weaknesses*) dan ancaman (*threats*). Proses pengambilan keputusan strategi selalu berkaitan dengan pengembangan misi, tujuan, strategi dan kebijakan organisasi. Dengan demikian, perencanaan strategi harus menganalisa faktor – faktor strategi organisasi (kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman) dalam kondisi yang ada saat ini.

Analisis SWOT membandingkan antara faktor eksternal peluang (*opportunities*) dan ancaman (*threats*) dengan faktor internal kekuatan (*strengths*) dan kelemahan (*weaknesses*).

Unsur – unsur SWOT terdiri dari kekuatan (*strengths*), kelemahan (*weaknesses*), peluang (*opportunity*), dan ancaman (*threats*).

Faktor eksternal dan internal: untuk menganalisis secara lebih dalam tentang SWOT, maka perlu dilihat faktor eksternal dan internal sebagai bagian penting dalam analisis SWOT, yaitu:

a. Faktor Eksternal

Faktor eksternal ini mempengaruhi terbentuknya *opportunities* dan *threats* (O dan T), dimana faktor ini bersangkutan dengan kondisi – kondisi yang terjadi di luar organisasi yang mempengaruhi dalam pembuatan keputusan organisasi. Faktor ini mencakup lingkungan industri dan lingkungan bisnis makro, ekonomi, politik, hukum, teknologi, kependudukan, dan sosial budaya.

b. Faktor Internal

Faktor internal ini mempengaruhi terbentuknya *strengths* dan *weaknesses* (S dan W), dimana faktor ini bersangkutan dengan kondisi yang terjadi di dalam organisasi, yang mana ini turut mempengaruhi terbentuknya pembuatan keputusan (*decision making*) organisasi. Faktor internal ini meliputi semua macam manajemen fungsional: pemasaran, keuangan, operasi, sumber daya manusia, penelitian dan pengembangan, sistem informasi manajemen, dan budaya organisasi (*corporate culture*).

Analisis SWOT membandingkan antara faktor eksternal peluang dan ancaman dengan faktor internal kekuatan dan kelemahan. Faktor internal dimasukkan ke dalam matriks yang disebut matriks faktor strategi internal atau IFAS (Internal Strategic Factor Analysis Summary). Faktor eksternal dimasukkan kedalam matriks yang disebut matriks faktor strategi eksternal EFAS (External Strategic Factor Analysis Summary).p

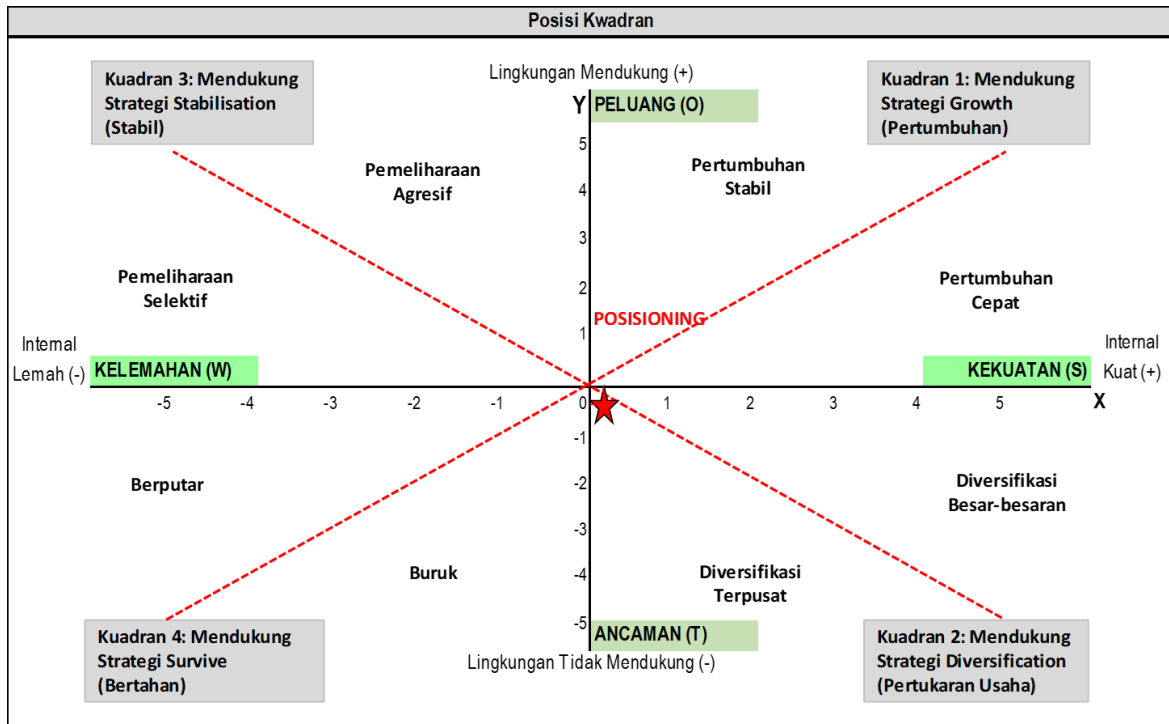
Setelah matriks faktor strategi internal dan eksternal disusun, kemudian hasilnya dimasukkan dalam model kuantitatif, yaitu matriks SWOT untuk merumuskan strategi pengembangan agrowisata meteseh.

Tabel VII. 1
Analisis SWOT Pengembangan Agrowisata Meteseh

No.	Faktor Internal	Bobot	Rating	Skor	Ket.
INTERNAL FACTOR ANALYSIS SUMMARY (IFAS)					
KEKUATAN (STRENGTHS)					
1	S1 : Keseluruhan lahan pada kawasan Agrowisata Meteseh dimiliki oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Kendal	0,2	5	1,0	
2	S2 : Tanaman unggulan yang ditanam di kawasan Agrowisata Meteseh memiliki umur lebih dari 3 tahun sehingga akan siap untuk dipanen	0,2	3	0,6	
3	S3 : Pengelolaan kawasan Agrowisata Meteseh dapat dilakukan oleh masyarakat setempat melalui kerjasama dengan BUMDes maupun kelompok masyarakat lainnya seperti Karang Taruna, dsb	0,15	3	0,5	
4	S4 : Telah dikembangkan beberapa varietas tanaman buah-buahan selain kelengkeng, durian, serta alpukat sehingga terdapat diversifikasi tanaman yang ditanam	0,1	3	0,3	
5	S5 : Pengembangan kawasan yang optimal didukung dengan ketersediaan lahan dan aset yang mumpuni dan dapat dimanfaatkan untuk kegiatan wisata	0,05	1	0,1	
JUMLAH NILAI KEKUATAN				2,4	
KELEMAHAN (WEAKNESS)					
1	W1 : Kawasan Agrowisata Meteseh dikelilingi oleh perumahan dan kawasan permukiman sehingga jalur wisata menjadi tidak steril dan tidak hanya diperuntukkan untuk wisata semata	0,15	3	0,5	
2	W2 : <i>Operational cost tanaman</i> yang cenderung tinggi namun pengelolaan terhadap hasil panen yang belum maksimal sehingga belum dapat menutupi <i>cost</i> untuk operasional agrowisata apabila tanpa bantuan permodalan	0,2	5	1,0	
3	W3 : Akses jalan menuju ke kawasan Agrowisata Meteseh yang terlalu sempit	0,05	1	0,1	
4	W4 : Belum adanya produk olahan yang dikembangkan di kawasan Agrowisata Meteseh dari hasil panen	0,15	5	0,8	
5	W5 : Belum ada perencanaan untuk pengembangan dari Agrowisata Meteseh yang tertuang dalam dokumen perencanaan wilayah	0,05	1	0,1	
JUMLAH NILAI KELEMAHAN				1,30	2,3
SELISIH NILAI KEKUATAN - KELEMAHAN				0,1	(X)
No.	Faktor Eksternal	Bobot	Rating	Skor	Ket.
EKSTERNAL FACTOR ANALYSIS SUMMARY (EFAS)					
PELUANG (OPPORTUNITIES)					
1	O1 : Belum adanya konsep pengembangan agrowisata edukasi yang berada di Kecamatan Boja sehingga dapat dikolaborasi dengan wisata lainnya di sekitar kawasan Agrowisata Meteseh	0,2	5	1,0	
2	O2 : Menciptakan lapangan pekerjaan bagi masyarakat sekitar	0,1	3	0,3	
3	O3 : Pangsa pasar yang luas, tidak hanya dari Kecamatan Boja, namun juga wilayah sekitarnya seperti Kota Semarang sebagai wilayah perbatasan	0,1	3	0,3	
JUMLAH NILAI PELUANG				1,60	
ANCAMAN (THREATS)					
1	T1 : Model pemasaran pariwisata yang belum efektif diterapkan di beberapa obyek wisata di Kabupaten Kendal	0,1	1	0,1	
2	T2 : <i>Selling point</i> pada kawasan Agrowisata Meteseh yang mudah ditiru oleh kawasan lain	0,2	3	0,6	
3	T3 : Tidak adanya kunjungan yang dilakukan oleh pasar yang ditarget sehingga mempengaruhi omset secara keseluruhan dan berdampak pada operasional kawasan Agrowisata Meteseh	0,2	5	1,0	
JUMLAH NILAI ANCAMAN				1,70	
SELISIH NILAI PELUANG - ANCAMAN				0,90	(Y)

Sumber : analisis penyusun, 2024

Menurut Rangkuti (Rangkuti, 2015), matriks Internal – Eksternal bertujuan untuk mempertajam analisis dan melihat posisi organisasi serta melihat arah perkembangan selanjutnya. Menurut David (David & David, 2017) Matriks IE (Internal – Eksternal) memposisikan berbagai divisi dari suatu organisasi dalam tampilan 9 sel. Matriks IE didasarkan pada dua dimensi kunci: skor bobot IE total pada sumbu X dan skor bobot EFE total pada sumbu Y. Setiap divisi dalam suatu organisasi harus membuat matriks IFE dan Matriks EFE dalam kaitannya dengan organisasi. Skor bobot total yang diperoleh dari divisi tersebut memungkinkan susunan Matriks IE ditingkat organisasi.



Sumber : analisis penyusun, 2024

Gambar 7.1
Matriks Analisis SWOT

Berdasarkan matriks analisis SWOT untuk strategi pengembangan agrowisata meteseh diketahui terdiri atas beberapa strategi, yang mana:

1. Kuadran 1: mendukung strategi Growth (pertumbuhan);
2. Kuadran 2: mendukung strategi siversification (pertukaran usaha);
3. Kuadran 3: mendukung strategi stabillisation (stabil);
4. Kuadran 4: mendukung strategi survive (bertahan).

Posisi kuadran pada analisis pengembangan agrowisata meteseh yaitu berada di posisi kuadran 2 yang mana kuadran tersebut mendukung strategi siversification (pertukaran usaha) dengan usaha-usaha lainnya, agar dapat berkembang secara bersamaan dan dapat meningkatkan perekonomian, keterbukaan lapangan usaha dan membuka ruang untuk berinteraksi dengan pengunjung yang datang dari berbagai daerah.

7.2 INDIKASI PROGRAM PENGEMBANGAN

Indikasi program pengembangan agrowisata meteseh terdiri atas beberapa program yang dapat dikembangkan secara berkala, antara lain:

1. Penyusunan kebijakan/regulasi penguatan agrowisata meteseh;
2. Peningkatan daya Tarik agrowisata meteseh;
3. Peningkatan aksesibilitas agrowisata meteseh;
4. Peningkatan fasilitas agrowisata meteseh;
5. Peningkatan pemberdayaan Masyarakat dalam mendukung agrowisata meteseh;
6. Pemasaran dan promosi;
7. Peningkatan investasi dalam pengembangan agrowisata meteseh.

Berikut ini merupakan indikasi program pengembangan agrowisata meteseh yang dapat dikembangkan untuk kedepan, dan dapat dilihat secara lengkap di tabel berikut.

Tabel VII. 2
Indikasi Program Pengembangan Agrowisata Meteseh

No	Program	Rencana Aksi	Tahun					Penanggung Jawab	
			1	2	3	4	5		
A	Penyusunan Kebijakan/Regulasi penguatan Agrowisata Meteseh	1	Pembentukan SK kelembagaan Agrowisata Meteseh						Dinas Pertanian Dan Pangan dan Pengelola Agrowisata Meteseh
		2	Penyusunan Kalender event tahunan Agrowisata Meteseh						Disporapar dan Pengelola Agrowisata Meteseh
		3	Penyusunan Surat Edaran Bupati/Kepala Dinas Pendidikan tentang TK SD untuk berwisata Agrowisata Meteseh						Dinas Pendidikan dan Kebudayaan dan Pengelola Agrowisata Meteseh
B	Peningkatan Daya Tarik Agrowisata Meteseh	1	Perawatan Kebun Durian, Alpukat dan Kelengkeng Dll						Dinas Pertanian Dan Pangan
		2	Pembibitan Buah						Dinas Pertanian Dan Pangan
		3	Green House						Dinas Pertanian Dan Pangan
		4	Laboratorium buah						Dinas Pertanian Dan Pangan
		5	Kids Playground						Pengelola Agrowisata Meteseh dan swasta
		6	ATV & Golf Car						Pengelola Agrowisata Meteseh dan swasta
		7	Resto						Pengelola Agrowisata Meteseh dan swasta
C	Peningkatan Aksesibilitas Agrowisata Meteseh	1	Peningkatan Jalan menuju dan internal Agrowisata Meteseh						Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang
		2	Pembuatan sign and posting (penanda)						Pengelola Agrowisata Meteseh
		3	Pembangunan gapura masuk Agrowisata Meteseh						Pengelola Agrowisata Meteseh
		4	Pembangunan parkir						Pengelola Agrowisata Meteseh
D	Peningkatan Fasilitas Agrowisata Meteseh	1	Pembangunan kios souvenir/Display produk Agrowisata Meteseh						Pengelola Agrowisata Meteseh/Swasta
		2	Kantor Pengelola						Pengelola Agrowisata Meteseh
		3	Tiketing						Pengelola Agrowisata Meteseh
		4	Mushola						Pengelola Agrowisata Meteseh
		5	Toilet						Pengelola Agrowisata Meteseh
E	Peningkatan Pemberdayaan Masyarakat dalam mendukung Agrowisata Meteseh	1	Penyuluhan/sosialisasi kelompok sadar wisata/pengelola sadar wisata dalam mendukung kegiatan pariwisata						Disporapar
		2	Penyuluhan/sosialisasi kepada Masyarakat tentang peningkatan kualitas lingkungan dan daya Tarik wisata setempat						Disporapar
		3	Bimbingan teknis keterampilan Produk Perkebunan Agrowisata Meteseh						Dinas Perindustrian Dan Tenaga Kerja dan DISDAGKOP UKM kab Kendal
F	Pemasaran dan promosi	1	Pembuatan website yang informatif tentang Agrowisata Meteseh						Pengelola Agrowisata Meteseh
		2	Intensifikasi pemasaran melalui media sosial (facebook, twitter, Instagram dll)						Pengelola Agrowisata Meteseh
		3	Pembentukan jejaring aktif dengan menjalin hubungan Lembaga pendidikan terkait dengan dengan produk turunan durian, Alpukat dan Kelengkeng						Pengelola Agrowisata Meteseh
G	Peningkatan Investasi dalam pengembangan Agrowisata Meteseh	4	Kerjasama antara pengelola Agrowisata Meteseh dengan Masyarakat maupun dengan swasta lainnya dalam pengembangan Agrowisata Meteseh						Pengelola Agrowisata Meteseh

Sumber : Hasil analisis penyusun, 2024

bab_8 PENUTUP

6.1 SIMPULAN

A. Produk:

1. Agrowisata meteseh menawarkan pengalaman wisata yang terkait dengan budidaya dan pengolahan durian, alpukat dan kelengkeng.
2. Agrowisata meteseh juga menawarkan akomodasi berupa Kids Playground, Resto dan pusat oleh oleh, dengan fasilitas yang sesuai dengan kebutuhan pengunjung.
3. Aksesibilitas internal sudah baik
4. Aksesibilitas menuju agrowisata perlu di pelebar untuk memperlancar lalu lintas ke Kawasan agrowisata meteseh

B. Aktivitas:

1. **Tur Kebun durian, alpokat dan kelengkeng:** Pengunjung dapat mengikuti tur ke kebun **durian, alpokat dan kelengkeng** untuk mempelajari tentang proses budidaya **durian, alpokat dan kelengkeng**, mulai dari penanaman hingga pemanenan.
2. **Aktivitas Rekreasi:** Agrowisata meteseh menawarkan berbagai aktivitas rekreasi, termasuk playground anak-anak, ATV & Golf Car dan fasilitas outbound dan resto.

C. Segementasi Pasar:

1. **Segmentasi** Agrowisata meteseh mereka yang tertarik untuk belajar lebih banyak tentang kebun **durian, alpokat dan kelengkeng** antara lain anak-anak TK, SD dan Mahasiswa serta Masyarakat umum

D. Kualitas WMK:

1. **Manfaat** Agrowisata meteseh menawarkan lingkungan alam yang menyegarkan dengan udara sejuk dan panorama alam yang indah, yang dapat memberikan manfaat bagi kesehatan dan kesejahteraan fisik dan mental.
2. **Pengayaan Diri** Pengunjung dapat memperkaya diri dengan belajar tentang proses pertanian **durian, alpokat dan kelengkeng** mulai dari penanaman hingga pengolahan, melalui tur ke kebun **durian, alpokat dan kelengkeng** dan pembelajaran yang disediakan

3. **Adventure** perkebunan dengan berbagai medan yang beragam menambah aspek petualangan dari kunjungan ke tempat ini

E. Kelayakan Investasi:

1. Investasi yang diterapkan pada kawasan Agrowisata Meteseh memiliki hasil penilaian **INVESTASI LAYAK**, dengan keterangan:
2. Prediksi nilai investasi dengan metode perhitungan NPV sebesar Rp24.665.822.756,48 dengan penilaian **INVESTASI LAYAK**
3. Dengan menggunakan metode payback period, kesimpulan yang didapatkan adalah periode payback selama 4 tahun 7 bulan, dengan penilaian **INVESTASI LAYAK**
4. Perhitungan dengan menggunakan metode IRR (Internal Rate of Return) menunjukkan nilai yang positif dengan persentase 36,72% dengan penilaian **INVESTASI LAYAK**
5. Apabila dihitung menggunakan metode ROI (Return of Investment) menunjukkan nilai positif dengan persentase sebesar 81,29% dengan penilaian **INVESTASI LAYAK**

6.2 SARAN

Peningkatan kualitas Agrowisata Meteseh sangatlah diperlukan dengan cara mengoptimalkan potensinya dengan pengelolaan yang baik, benar dan tepat. Berikut rekomendasi yang dapat dilakukan dalam pengembangan kawasan Agrowisata Meteseh, antara lain:

1. MANAJEMEN DAYA TARIK

Pengelola Agrowisata Meteseh diharapkan mampu bekerjasama dengan pemerintah Kabupaten Kendal, swasta dan Masyarakat dalam:

- Penyelenggaraan atraksi
- Penyelenggaraan event
- Penyajian keunikan dan keragaman obyek
- Mengantisipasi aspek aspek teknis yang diperlukan, misalnya ;
 - Tata tertib pengunjung
 - Pemeliharaan obyek
 - Aspek keamanan dan kenyamanan
 - SDM

2. MANAJEMEN AKSES & FASILITAS

Pengelola Agrowisata Meteseh diharapkan mampu bekerjasama dengan pemerintah Kabupaten Kendal, swasta dan Masyarakat dalam:

- Peningkatan akses seperti pelebaran jalan, penggunaan jalan desa untuk wisata
- Pembangunan fasilitas dan amenities pendukung Agrowisata Meteseh

3. MANAJEMEN KELEMBAGAAN

- Bekerjasama dengan BUMDes maupun swasta lainnya dalam pengembangan Agrowisata Meteseh
- Pelibatan elemen masyarakat seperti Karang Taruna, Pokdarwis Desa Meteseh dalam mengelola kawasan Agrowisata Meteseh

4. MANAJEMEN PENGELOLAAN LINGKUNGAN

Pengelola Agrowisata Meteseh untuk menerapkan beberapa kebijakan terkait dengan *sustainable tourism* pada kawasan agrowisata terhadap para pengunjung sehingga konsep keberlanjutan dan pemeliharaan lingkungan dapat terjaga.

5. PENYUSUNAN PAKET WISATA

- Paket wisata disusun berdasarkan konsep dan kebutuhan pasar
- Penyelenggaraan event tahunan yang dikombinasikan dengan acara rutin yang dilakukan di Desa Meteseh sebagai bagian dari kegiatan tahunan untuk menarik minat wisatawan lainnya (diluar wisatawan khusus)

6. MANAJEMEN PENGUATAN REGULASI

- Penerapan penguatan regulasi ditujukan untuk menarik minat wisatawan khusus, terutama pada anak-anak TK serta SD
- Adanya pembentukan kelembagaan untuk pengelolaan kawasan Agrowisata Meteseh dengan pelibatan unsur masyarakat didalamnya