

STUDI KELAYAKAN PENGEMBANGAN AGROWISATA DI KAWASAN KOTABUMI, CILEGON, BANTEN

Gilang Gemilang

Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Esa Unggul

Jalan Arjuna Utara Tol Tomang Kebon Jeruk, Jakarta 11510

Gilang80s@hotmail.com

Abstrak

Kebutuhan akan Ruang Terbuka Hijau merupakan kebutuhan yang harus terpenuhi karena Ruang Terbuka Hijau merupakan salah satu komponen penting perkotaan. Pemenuhan kebutuhan tidak hanya berdasar pada penyediaan sebuah tempat yang banyak ditumbuhi pepohonan saja, tetapi juga perlu diadakan pengelolaan yang baik didalamnya sehingga bersifat multifungsi agar dampak positif yang dihasilkan ruang terbuka tersebut akan maksimal sesuai dengan fungsi-fungsinya. Kawasan Agrowisata Kotabumi yang merupakan salah satu Ruang Terbuka Hijau di Kota Cilegon masih belum memberikan dampak positif yang maksimal karena masih belum optimalnya pengelolaan yang dilakukan. Dengan menggunakan metode analisa deskriptif kuantitatif, penelitian ini bertujuan untuk menyusun konsep pengembangan Kawasan Agrowisata Kotabumi. Bila dilihat dari hasil penelitian yang dilakukan, permasalahan yang terdapat di Kawasan Agrowisata Cilegon adalah masih belum optimalnya pengelolaan yang mencakup produksi bibit dan kegiatan-kegiatan didalam kawasan tersebut serta ketersediaan berbagai fasilitas penunjangnya. Apabila merujuk pada permasalahan yang ada, hal tersebut dapat diatasi dengan pengembangan kegiatan agrowisata yang berbasis edukasi untuk meningkatkan produksi bibit-tanaman yang didukung dengan kegiatan dan berbagai fasilitas penunjangnya. Kegiatan edukasi tersebut nantinya akan menjadi kegiatan inti di Kawasan Agrowisata Kotabumi dan diharapkan kawasan ini akan dapat memberikan dampak positif dari segi penghijauan, edukasi, sosial dan ekonomi kepada daerah sekitarnya.

Kata kunci: Kebutuhan Ruang Terbuka Hijau, Agrowisata, Kegiatan Edukasi

Pendahuluan

Indonesia yang merupakan negara berkembang telah mengalami pembangunan yang cukup pesat, Pembangunan yang terus meningkat khususnya di daerah perkotaan menyebabkan terjadinya berbagai alih fungsi lahan dari ruang terbuka hijau menjadi pemukiman atau industri karena tidak seimbangnya kebutuhan antara populasi manusia dengan lahan yang tersedia lalu timbulnya berbagai masalah sosial dan lingkungan. Ruang terbuka hijau (RTH) yang awalnya mendominasi di daerah perkotaan kini semakin berkurang akibat seiring meningkatnya kebutuhan manusia akan ruang untuk melakukan berbagai aktivitasnya seperti pemukiman dan industri sehingga meningkatnya kadar CO, Nox, Sox, HC, dan partikulat pada yang berdampak buruk bagi kehidupan manusia.

Banyak dampak positif yang akan dirasakan apabila ruang terbuka tersebut dapat dikelola dengan baik, secara ekologis ruang terbuka hijau dapat memberi jaminan pengadaan ruang terbuka hijau menjadi bagian dari sistem sirkulasi udara, pengatur iklim mikro, agar sistem sirkulasi udara dan air secara alami dapat berlangsung lancar, sebagai peneh, produsen oksigen, penyerap air hujan,

penyedia habitat satwa, penyerap (pengolah) polutan media udara, air dan tanah, serta penahan angin.

Secara sosial-budaya keberadaan ruang terbuka hijau dapat menjadi sebagai sarana interaksi sosial dan sarana rekreasi. Secara estetika ruang terbuka hijau dapat meningkatkan kenyamanan, memperindah lingkungan kota baik (dari skala mikro: halaman rumah, lingkungan permukiman, maupun makro: lanskap kota secara keseluruhan). Mampu menstimulasi kreativitas dan produktivitas warga kota.

Dapat tercipta suasana serasi, dan seimbang antara berbagai bangunan gedung, infrastruktur jalan dengan pepohonan hutan kota, taman kota, taman kota pertanian dan perhutanan, taman gedung, jalur hijau jalan, bantaran rel kereta api, serta jalur biru bantaran kali. Selain itu ruang terbuka juga dapat memiliki fungsi ekonomi yaitu dengan memanfaatkan lahan kosong menjadi lahan pertanian/perkebunan (urban agriculture) dan memajukan sektor industri pariwisata suatu daerah melalui pengembangan sarana wisata hijau perkotaan yang dapat mendatangkan wisatawan.

Kota Cilegon dikenal sebagai kota industri, memiliki permasalahan yang menyangkut ruang terbuka hijau. Dari luas kota sebesar 17.550 Ha,

ruang terbukanya masih kurang dari 30 persen. Padahal, berdasarkan Undang Undang (UU) Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, setiap daerah diwajibkan memiliki ruang terbuka pada wilayah perkotaan minimal 30 persen dari luas daerahnya. Peraturan tentang ruang terbuka hijau juga diperkuat dengan adanya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 47 Tahun 1997 tentang Tata Ruang Wilayah Nasional, yang juga telah mengatur ruang terbuka hijau pada wilayah perkotaan, minimal 30 persen dari luar wilayah daerah, minimal 20 persen diperuntukkan sebagai ruang terbuka hijau publik dan 10 persen nya sebagai ruang terbuka hijau privat. Diperlukan adanya kerjasama antara pemerintah dan pihak swasta serta komitmen yang kuat agar keberadaan ruang terbuka hijau ini tetap terjaga, karena selama ini keberadaan ruang terbuka hijau di Kota Cilegon hanya terpusat di beberapa tempat saja.

Salah satu bentuk dan bukti kerjasama antara pemerintah dengan swasta yang peduli dengan keberadaan ruang terbuka hijau adalah seperti yang terdapat di Kelurahan Kotabumi Kecamatan Purwakarta yaitu ruang terbuka hijau berupa kawasan agrowisata yang memiliki luas 4 Ha, telah menjadi daya tarik sendiri bagi masyarakat yang umumnya tinggal disekitar Kota Cilegon. Sejak awal di banggunya kawasan agrowisata tersebut adalah sebagai tempat untuk memproduksi bibit-bibit tanaman dengan target 250.000 bibit pertahun, dimana bibit-bibit tersebut akan digunakan untuk Program "Penanaman 1 Milyar Pohon" di seluruh Indonesia yang bertujuan untuk mengurangi emisi gas bumi tahun 2020 serta untuk program-program penghijauan di Provinsi Banten khususnya di Kota Cilegon.

Pengembangan kawasan agrowisata dapat dijadikan alternatif solusi sebagai pemanfaatan fungsi ruang terbuka hijau yakni fungsi sosial budaya dan ekonomi, serta sebagai sarana edukasi melalui kegiatan-kegiatan yang menarik di dalamnya khususnya untuk anak-anak dan pelajar bahkan mampu memberikan dampak positif bagi daerah dan masyarakat disekitar kawasan pengembangan Agrowisata tersebut. Berdasarkan latar belakang diatas, rumusan permasalahan pada penelitian ini adalah :

1. Perlu diadakan pengembangan baik dari segi daya tarik/kegiatan beserta fasilitasnya di Kawasan Agrowisata Kotabumi di Kecamatan Purwakarta yang didukung dengan potensi yang ada pemerintah dalam RTRW Kota Cilegon 2010-2030 yang menetapkan Kecamatan Purwakarta sebagai kawasan pemukiman perkotaan, kawasan pemukiman pedesaan, kawasan kegiatan pelayanan, perkantoran, pendidikan, kesehatan, olahraga dan rekreasi,

kawasan pertanian tanaman dan kawasan hutan lindung.

2. Pengembangan produksi bibit tanaman yang dilakukan di Kawasan Agrowisata Kotabumi Kecamatan Purwakarta Kota Cilegon diharapkan dapat memberikan dampak positif dari segi penghijauan, edukasi, sosial dan ekonomi kepada daerah di Provinsi Banten.

Metode Penelitian

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif kuantitatif. Metode kualitatif ini meliputi pengumpulan data, menganalisis kemudian mengambil kesimpulan berdasarkan analisis tersebut sehingga akan mendapat sebuah hipotesis dari penelitian ini, yaitu potensi apa saja yang bisa dikembangkan di Kawasan Agrowisata Kotabumi. Sedangkan metode penelitian kuantitatif yang meliputi perhitungan SPSS dan perhitungan finansial seperti *NPV*, *IRR* dan *PI*.

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian studi tinjauan lokasi. Hal ini diperlukan untuk memperoleh gambaran bagaimana kondisi eksisting yang kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang kemudian dapat disimpulkan. Metode analisis yang dipakai dalam variabel yang diteliti anatara lain:

1. Analisis Lokasi Studi
2. Analisis 5 Pesaing (*Five Forces*)
3. Analisis Rantai Nilai (*Value Chain*)
4. Analisis Teori STP (*Segmentation, Targeting, dan Positioning*)
5. Analisis Strategi Generik
6. Analisis *Three Level of The Product*
7. Analisis Fasilitas dan Utilitas
8. Analisis Kuesioner
9. Analisis *Potential Demand* Pengunjung
10. Analisis Daya Tampung Pengunjung

Analisis Lokasi Wilayah Studi

Wilayah studi ini merupakan salah satu ruang terbuka hijau yang berupa Kawasan Agrowisata yang terdapat di Kelurahan Kotabumi. Keberadaan ruang terbuka di Kelurahan Kotabumi sangat diperlukan mengingat penggunaan lahan di Kelurahan Kotabumi didominasi oleh pemukiman dan Kelurahan Kotabumi ini juga dikelilingi oleh kawasan industri, Tidak hanya sekedar ruang terbuka biasa, khususnya masyarakat yang tinggal di Kelurahan Kotabumi menginginkan kawasan agrowisata ini dapat membuat mereka merasa berada di lingkungan yang berbeda, yang didukung dengan kegiatan-kegiatan yang menarik dan fasilitas-fasilitas yang memadai.

Analisis 5 Pesaing



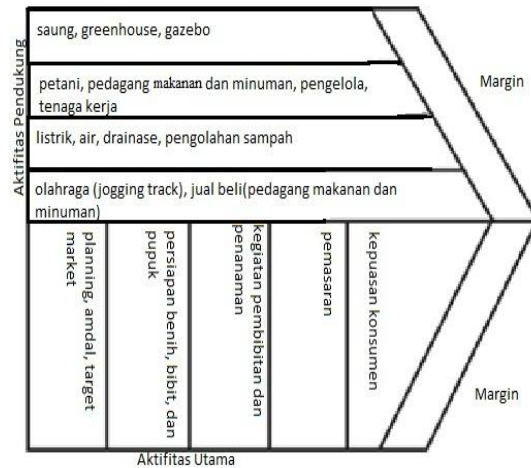
Gambar 1
Skema Analisis Pesaing

Berdasarkan gambar diatas, dapat diketahui bahwa Kawasan Agrowisata Desa Kotabumi memiliki beberapa pesaing seperti Agrowisata Buah Rambutan Maja-Lebak Kabupaten Lebak dan Agrowisata Desa Nembol Kabupaten Pandeglang . Selain itu, terdapat juga salah satu pesaing baru yaitu Krakatau Jungle Park dimana tempat ini menawarkan konsep wisata alam yang berada di tengah kota dan sebagai pengganti dari para pesaing tersebut terdapat obyek wisata seperti Makam Syekh Djamaluddin.

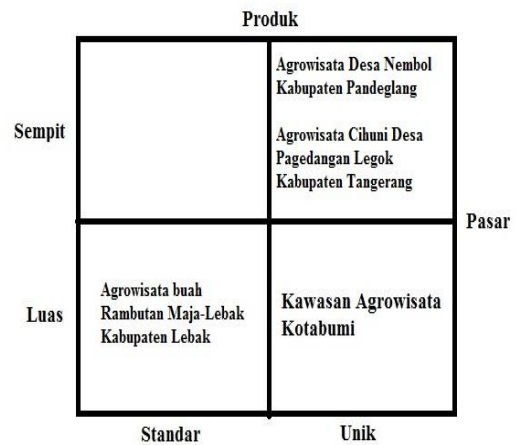
Analisis Rantai Nilai

Analisis ini menjelaskan bahwasannya aktifitas pendukung dari Kawasan Agrowisata ini dalam *Firm Infrastucture and Equipment* berupa saung, greenhouse, gazebo dll. Kemudian untuk *Resources Management and Development* berupa petani, pedagang makanan dan minuman, pengelola dan tenaga kerja. Lalu untuk *Technology Development* berupa tenaga listrik, air, drainase dan pengolahan sampah. Dan yang terakhir yang termasuk dalam aktifitas pendukung adalah *Procurement* berupa olah raga (*jogging track*), jual beli (pedagang makanan dan minuman). Serta dalam analisis rantai nilai Kawasan Agrowisata ini juga ditunjang dengan adanya beberapa aktifitas utama yaitu *inbound planning*, amdal, dan target market, kemudian *Operation* berupa persiapan benih, bibit, dan pupuk, lalu *Inbound Logistic* berupa kegiatan pembibitan dan penanaman. Selanjutnya *Marketing And Sales* berupa pemasaran, dan yang terakhir yang termasuk dalam aktifitas utama adalah *Service* berupa kepuasan konsumen yang berasal dari dua kegiatan tersebut yaitu kegiatan aktifitas utama dan

pendukung yang menghasilkan suatu margin pada Kawasan Agrowisata.



Gambar 2
Analisis Rantai Nilai Analisis STP (Segmentation, Targeting, Positioning)



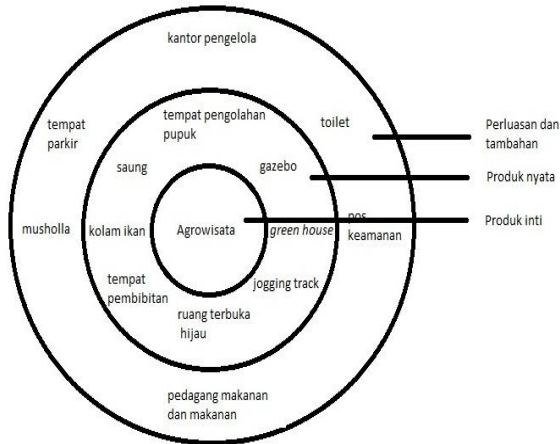
Gambar 3
Analisis STP

Kawasan Agrowisata Desa Kotabumi mempunyai target yang luas dimana pengunjung yang datang tidak hanya berasal dari sekitar kecamatan Purwakarta, namun juga banyak yang berasal dari Kecamatan-kecamatan lain yang ada di Cilegon. Kawasan ini tidak hanya sekedar ruang terbuka yang menawarkan suasana teduh dan nyaman, namun terdapat juga didalamnya terdapat kegiatan-kegiatan yang berbeda dengan ruang terbuka yang ada di sekitar kawasan ini.

Analisis Three Level of The Product (Fasilitas Inti dan Fasilitas Tambahan)

Pada gambar 4 dapat disimpulkan bahwa Kawasan Agrowisata ini merupakan produk inti yang terdapat pada lingkaran pusat atau lingkaran yang pertama dalam analisis ini. Selanjutnya adalah menganalisis lingkaran kedua yang merupakan

produk nyata dimana fungsi kegiatan dan fasilitas apa saja yang mendukung dari produk inti dimana Kawasan Agrowisata ini sebagai pusat pembibitan, ruang terbuka hijau, *jogging track*, saung, *gazebo* dan lain-lain. Yang terakhir adalah lingkaran ketiga dimana lingkaran ini merupakan perluasan atau tambahan yang berupa fasilitas pendukung dari produk inti, seperti musholla, toilet, tempat parkir, pos keamanan, pedagang makan dan minuman dan lain-lain.



Gambar 4
Analisis Three Level of Product

Analisis Utilitas

a. Listrik

Jaringan listrik yang ada di kawasan agrowisata ini sangat vital peranannya karena selain digunakan untuk fasilitas penerangan, jaringan listrik juga digunakan sebagian pedagang untuk menjual dagangannya. Jaringan listrik yang ada di kawasan ini dipasok langsung oleh PLN. Ketika dilakukan pengembangan di Kawasan Agrowisata Kotabumi perlu adanya penambahan daya listrik untuk menunjang fasilitas yang ada, seperti lampu taman.

b. Air Bersih

Di kawasan agrowisata ini terdapat 2 sumber air, yang pertama sumber air yang besumber dari dalam tanah yang digunakan pada musholla dan toilet sedangkan sumber yang kedua adalah sumber air yang berasal dari limbah rumah tangga yang sudah diolah sehingga tidak berbahaya digunakan untuk pengairan sawah.. Ketika dilakukan pengembangan di Kawasan Agrowisata Kotabumi perlu adanya penambahan suplai air bersih untuk menunjang fasilitas yang ada, seperti musholla dan toilet.

c. Persampahan

Pengelolaan sampah yang di Kawasan Agrowisata Kotabumi dilakukan dengan penyediaan tempat sampah di beberapa titik untuk sampah yang berasal dari manusia,

sedangkan sampah yang berupa daun kering disediakan tempat pengolahan pupuk.

Analisis Kuestioner

Dari hasil kuesioner maka dapat disimpulkan bahwa perlu adanya pengembangan kegiatan inti yang terkait dengan kegiatan agrowisata dan kegiatan inti tersebut akan menjadi daya tarik utama bagi para penduduk dan wisatawan yang datang. Tidak hanya kegiatan inti, kegiatan pendukungnya juga harus dikembangkan, seperti kegiatan wisata kuliner, kegiatan wisata budaya, kegiatan *outbound* agar penduduk dan wisatawan yang datang dapat melakukan berbagai aktifitas dan tidak merasa bosan. Selain itu, perlunya penyediaan fasilitas-fasilitas pendukung, seperti parkir, toilet, saung dan lain-lain agar para penduduk dan wisatawan yang datang merasa nyaman dalam melakukan aktifitasnya.

Analisis Potential Demand (Permintaan Potential) Pengunjung

Potential Demand yang dimiliki Kawasan Agrowisata Kotabumi ditentukan berdasarkan jumlah murid TK sampai SMA yang berstatus negeri maupun swasta yang ada di Provinsi Banten. Perhitungan *Potential Demand* yang dimiliki Kawasan Agrowisata Kotabumi dari tahun 2008/2009-2011/2012. Berdasarkan hasil perhitungan, dapat disimpulkan bahwa Potential Demand yang dimiliki Kawasan Agrowisata Kotabumi cukup baik karena dari tahun 2008/2009-2011/2012 murid-murid TK, SD, SMP dan SMA selalu mengalami peningkatan.

Analisis Daya Tampung

Menghitung daya tampung berdasarkan arahan rasio tutupan lahan ini berdasarkan Pedoman Teknik Analisis Aspek Fisik dan Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum sebagai berikut:

1. Luas kawasan perencanaan sebesar 4 Ha.
2. Masing-masing arahan rasio tersebut dipenuhi maksimum, dan dengan anggapan luas lahan yang digunakan untuk permukiman hanya 30% (terdiri dari fasilitas-fasilitas penunjang kegiatan dan jalan dalam kawasan/*jogging track*) dari luas lahan yang boleh tertutup (70% untuk ruang terbuka hijau yang berupa kebun, sawah dan kolam ikan).
3. Kemudian dengan 1 orang dan memerlukan lahan seluas 2 m².

Rumus perhitungan daya tampung untuk kawasan perencanaan adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Daya tampung} &= \frac{(30\% \times \text{luas lahan}) \times 1 (\text{Jiwa})}{2} \\ &= \frac{(30\% \times 40000) \times 1 (\text{Jiwa})}{100} \\ &= 6000 \text{ jiwa} \end{aligned}$$

Dari hasil perhitungan diperoleh jumlah jiwa yang dapat di tampung di kawasan perencanaan sebanyak 6000 jiwa.

Rumusan Hasil Analisis

Dari hasil analisis perlu adanya pengembangan kegiatan inti yang terkait dengan kegiatan agrowisata dan kegiatan inti tersebut akan menjadi daya tarik utama bagi para penduduk dan wisatawan yang datang. Tidak hanya kegiatan inti, kegiatan pendukungnya juga harus dikembangkan, seperti kegiatan wisata kuliner, kegiatan wisata budaya, kegiatan outbound agar penduduk dan wisatawan yang datang dapat melakukan berbagai aktifitas dan tidak merasa bosan. Selain itu, perlunya penyediaan fasilitas-fasilitas pendukung, seperti parkir, toilet, saung dan lain-lain agar para penduduk dan wisatawan yang datang merasa nyaman dalam melakukan aktifitasnya.

Potensi Kawasan Perencanaan

Kawasan Agrowisata Kotabumi terletak di lokasi yang strategis, karena letaknya berada di pusat kota dan dekat dengan pintu Tol Tangerang-Merak sehingga memudahkannya dalam hal aksesibilitas. Selain itu, secara administrasi Kawasan Agrowisata Kotabumi berada di Kecamatan Purwakarta, menurut RTRW Kota Cilegon Tahun 2010-2030 telah menetapkan arah pengembangan Kecamatan Purwakarta diantaranya sebagai kawasan pemukiman perkotaan, kawasan pemukiman pedesaan, kawasan kegiatan pelayanan, perkantoran, pendidikan, kesehatan, olahraga dan rekreasi, kawasan pertanian tanaman dan kawasan hutan lindung.

Masalah Kawasan Perencanaan

Berdasarkan hasil observasi Kawasan Agrowisata Kotabumi memiliki beberapa masalah, antara lain :

- Belum adanya kegiatan inti yang terkait dengan kegiatan agrowisata di Kawasan Agrowisata Kotabumi.
- Belum adanya kegiatan pendukung untuk menunjang kegiatan inti yang ada di Kawasan Agrowisata Kotabumi.
- Masih belum ditetapkannya biaya/tarif untuk masuk ke Kawasan Agrowisata Kotabumi.
- Masih minimnya fasilitas-fasilitas penunjang yang ada di Kawasan Agrowisata Kotabumi.

Strategi Persaingan

Strategi yang di gunakan Kawasan Agrowisata Kotabumi ini adalah menggabungkan kegiatan wisata agro (pertanian) dan kegiatan wisata pendukung (wisata kuliner, wisata budaya, dan wisata kegiatan outbound dan olahraga) yang menjadikan produk dari Kawasan Agrowisata Kotabumi menjadi unik dan dilengkapi dengan fasilitasnya yang lengkap. Dengan menggabungkan kegiatan wisata ini membuat target pasar yang sebelumnya mencakup semua kalangan menjadi sempit dengan memfokuskan para murid TK tingkat B, SD kelas 5, SMP kelas 2, dan SMA kelas 1 yang ada di Provinsi Banten pada *weekday* dan juga kelompok-kelompok tertentu seperti kelompok tani dan kelompok pecinta lingkungan pada *weekend* dengan alasan jika dilihat berdasarkan umur dan tingkatnya, mereka mampu dan siap untuk menerima pendidikan yang terkait dengan kegiatan bertanam dan berkebun, dan beternak.



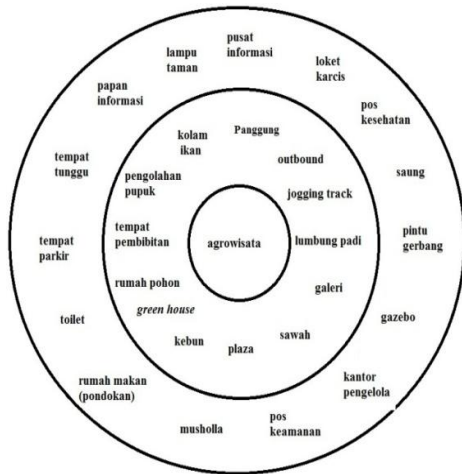
Gambar 5
Strategi Persaingan

Segmentation, Targeting, Positioning (STP)

Dengan menggabungkan kegiatan wisata yang ada di Kawasan Agrowisata Kotabumi yaitu kegiatan wisata agro, kegiatan wisata kuliner, kegiatan wisata budaya yang dilengkapi oleh fasilitas pendukung dan fasilitas olahraga menjadikan Kawasan Agrowisata Kotabumi sebagai tempat rekreasi, edukasi, konservasi dan reboisasi yang memiliki segmentasi pasar yang sangat luas dan mencakup semua kalangan pengunjung.

Dari gambar dibawah dapat disimpulkan bahwa Kawasan Agrowisata ini merupakan produk inti yang terdapat pada lingkaran pusat atau lingkaran yang pertama dalam analisis ini. Selanjutnya adalah menganalisis lingkaran kedua yang merupakan produk nyata dimana fungsi kegiatan dan fasilitas apa saja yang mendukung dari produk inti dimana Kawasan Agrowisata ini, yaitu *event*, *outbound*, *jogging track*, lumbung padi, galeri, sawah, kebun, plaza, *green house*, rumah pohon, tempat pembibitan, pengolahan pupuk, dan kolam ikan. Yang terakhir adalah lingkaran ketiga dimana lingkaran ini merupakan perluasan atau

tambahan yang berupa fasilitas pendukung dari produk inti, seperti pusat informasi, loket karcis, pos keamanan, pos kesehatan saung pintu gerbang, gazebo dan lain-lain



Gambar 6
Tiga Tingkatan Dari Produk (*Three Level of The Product*) Konsep

Visi dan Misi

1. Visi

Visi dari Kawasan Agrowisata Kotabumi yaitu **“Agrowisata Cilegon Yang Berbasis Edukasi Dan Penelitian Mengenai Pelestarian Dan Pengembangan Tanaman”**.

2. Misi

- Memperkenalkan kegiatan pertanian mulai dari proses penanaman hingga proses pengelolaan dari jenis-jenis tanaman yang ada.
- Sebagai tempat pelestarian dan pengembangan berbagai macam tanaman yang berperan dalam menghasilkan bibit-bibit unggul.
- Memberikan pengajaran baik dari segi pendidikan (edukasi), pengalaman, dan kebudayaan daerah kepada penduduk dan wisatawan yang datang.
- Dengan menghasilkan berbagai bibit tanaman, Kawasan Agrowisata Kotabumi turut serta dalam kegiatan reboisasi wilayah dan kawasan lingkungan.

Pengelolaan Kawasan Agrowisata Kotabumi, Kecamatan Purwakarta Kota Cilegon

1. Penarikan Biaya/Tarif Masuk

Setelah dilakukan studi di Kawasan Agrowisata Kotabumi, maka ditetapkan untuk diadakan penarikan biaya/tarif masuk yang berupa pembelian tiket masuk dengan perincian sebagai berikut:

- Biaya/tarif tiket masuk weekday @ 1.000.
- Biaya/tarif tiket masuk weekend @ 2.000.

c. Biaya/tarif tiket paket wisata @ 50.000 (menggunakan sistem pemesanan sebelum datang ke Kawasan Agrowisata Kotabumi Kecamatan Purwakarta Kota Cilegon). Berikut adalah kegiatan yang ada didalam paket wisata:

- Paket A (Untuk murid TK, SD, SMP, SMA): (event khusus musim tanam padi, panen padi, dan petik buah), belajar membuat bibit (penyebaran benih, pemupukan, dan perawatan), tangkap ikan, belajar membuat kerajinan tangan khas Suku Baduy (tas koja), outbound, makan, saung, souvenir.
- Paket B (Untuk kelompok tertentu): (event khusus musim tanam padi, panen padi, dan petik buah), belajar membuat bibit (penyebaran benih, pemupukan, dan perawatan), tangkap ikan, belajar membuat kerajinan tangan khas Suku Baduy (kain sarung tenun), belajar membuat masakan khas Suku Baduy, makan, saung, souvenir.

d. Biaya/tarif parkir mobil @ 2.000.

e. Biaya/tarif parkir motor @1.000.

2. Proses Kegiatan Pendidikan

Kawasan Agrowisata Kotabumi Kecamatan Purwakarta Kota Cilegon memiliki tujuan untuk dapat memberikan pendidikan agro kepada setiap pengunjung yang datang. Proses pemberian pendidikan tersebut tidak hanya dilakukan oleh pengelola yang melalui masyarakat sebagai pengajarnya, tetapi juga mahasiswa-mahasiswa yang sengaja datang untuk melakukan penelitian di Kawasan Agrowisata Kotabumi. Untuk proses sirkulasi, pengelola menyediakan sepeda untuk mengelilingi Kawasan Agrowisata Kotabumi agar pengunjung lebih merasa nyaman dan tidak lelah.

Proyeksi Permintaan Potensial (*Potential Demand*)

Berdasarkan hasil analisis, target pasar yang menjadi tujuan Kawasan Agrowisata Kotabumi khususnya adalah murid-murid TK sampai SMA yang ada di Provinsi Banten. Untuk menghitung besarnya demand yang dimiliki Kawasan Agrowisata Kotabumi selama 5 tahun ke depan, peneliti telah menghitung besarnya demand berdasarkan jumlah murid TK sampai SMA dari tahun 2012/2013-2015/2016. Terdapat beberapa perbedaan perhitungan pada masing-masing tingkatan, untuk murid TK hanya yang berada pada tingkat B (dibagi $\frac{1}{2}$), untuk murid SD hanya yang berada pada kelas 5 (dibagi $\frac{1}{6}$), sedangkan untuk murid SMP dan SMA hanya yang berada pada kelas 2 (dibagi $\frac{1}{3}$). Penentuan tersebut dilakukan atas

dasar umur dan kesiapan para murid untuk dapat menerima program pendidikan yang ada di Kawasan Agrowisata Kotabumi. Berdasarkan hasil perhitungan, dapat disimpulkan bahwa Potential Demand yang dimiliki Kawasan Agrowisata Kotabumi cukup baik karena dari tahun 2012/2013-2015/2016 murid-murid TK, SD, SMP dan SMA selalu mengalami peningkatan.

Ilustrasi Rencana Kegiatan

1. Blok Wisata Agro

Blok wisata agro menempati area seluas 2.500 m² dan blok ini akan menjadi pusat kegiatan yang ada di Kawasan Agrowisata Kotabumi. Berbagai macam kegiatan dapat dilakukan di area ini, seperti wisata petik buah, wisata tanam padi, wisata bajak sawah, wisata panen padi, wisata tangkap ikan dan lain-lain.

2. Blok Wisata Kuliner

Pada blok ini, akan terdapat sebuah tempat makan yang memiliki bentuk seperti saung yang mencerminkan kesederhanaan dan ramah lingkungan yang bertujuan agar para pengunjung tetap merasakan suasana teduh dan nyaman. Makanan dan minumannya sangat beragam, pengunjung akan mudah untuk menemukan berbagai macam makan tradisional yang ada di Indonesia. Blok wisata kuliner menempati lahan seluas 2.000 m².

3. Blok Wisata Budaya

Blok wisata budaya ini merupakan arena kegiatan pendukung yang ada di Kawasan Agrowisata Kotabumi yang memiliki luas 1.600 m². Pada blok ini akan menyelenggarakan kesenian dan kebudayaan khas Suku Baduy, tidak hanya upacara adat dan tarian tradisionalnya, pengunjung juga bisa ikut berpartisipasi dalam pembuatan kerajinan khas Suku Baduy, seperti tas koja, sarung tenun dan lain-lain dan bisa dibawa pulang untuk dijadikan sebagai cinderamata.

4. Blok Kegiatan Outbound

Memiliki fungsi sama dengan blok wisata budaya, blok kegiatan outbound ini juga merupakan kegiatan pendukung yang ada di Kawasan Agrowisata Kotabumi yang memiliki luas 1.600 m². Berbagai wahana dapat dinikmati disini, seperti flying fox, wall climbing, jembatan gantung, dan lain-lain. Selain untuk program pengembangan individu, pengunjung juga dapat melakukan program teamwork building.

Perhitungan Kelayakan Rencana Pengembangan Kawasan Agrowisata Kotabumi

1. Biaya Investasi Kawasan

Pada tahap ini perencanaan pengembangan Kawasan Agrowisata Kotabumi yang merupakan suatu investasi, tahap yang dilakukan perhitungan kelayakan investasi kawasan. Kawasan Agrowisata Kotabumi berada pada lahan dengan luas 4 Ha, dengan total biaya pembebasan Rp 500,000,000.

2. Internal Rate of Return (IRR)

IRR dihitung dengan menggunakan *discount factor* (faktor diskonto) yang diasumsikan sebesar 14%. Untuk dapat melihat kelayakan investasi pada suatu proyek, IRR harus lebih besar dari pada nilai bunga bank. Hasil perhitungan proyeksi keuangan menunjukkan IRR sebesar **31,49%**. Yang artinya tingkat kemampuan keuangan untuk dapat merecover seluruh biaya investasi dan operasi & pemeliharaan.

3. Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) adalah nilai yang terjadi dimasa yang akan datang dilihat dari nilai saat ini. Kelayakan suatu proyek akan terlihat bila nilai FNPV lebih dari 1 atau positif pada tingkat diskon faktor yang sama. Pada perhitungan proyeksi keuangan diperoleh nilai FNPV sebesar Rp. 2,3 milyar.

4. Payback Period (PBP)

Yang menunjukkan tingkat kecepatan mengembalikan biaya investasi yang diukur dengan satuan waktu (tahun). *Payback Period* dari hasil perhitungan proyeksi didapat pada tahun ke 9,2 yang artinya waktu pengembalian modal adalah kurang dari 10 tahun.

Kesimpulan Perhitungan kelayakan

Berdasarkan perhitungan di atas yang membahas tentang analisis kelayakan dari masing-masing komponennya. Menyimpulkan bahwa perhitungan IRR atau nilai investasi lebih besar dari pada bunga perencanaan dapat di katakan layak.

Kesimpulan

Setelah melakukan pengamatan, mengidentifikasi dan menganalisa masalah yang terjadi di lokasi studi maka penelitian ini menghasilkan kesimpulan sebagai berikut:

- Menentukan kegiatan inti sebagai daya tarik utama dan kegiatan pendukungnya dalam pengembangan Kawasan Agrowisata Kotabumi Kecamatan Purwakarta Kota Cilegon.
- Menentukan fasilitas pendukung dan fasilitas penunjangnya dalam pengembangan Kawasan Agrowisata Kotabumi Kecamatan Purwakarta Kota Cilegon.
- Dengan menghitung kelayakan investasi, dapat dinyatakan bahwa Kawasan Agrowisata

Kotabumi Kecamatan Purwakarta Kota Cilegon layak untuk dikembangkan.

Berdasarkan hasil temuan dalam penelitian ini, maka dapat diberikan rekomendasi sebagai berikut:

- a. Melakukan pengelolaan yang baik dan maksimal Kawasan Agrowisata Kotabumi Kota Cilegon agar tercipta suasana yang nyaman dan dapat memberikan banyak dampak positif bagi pengunjung yang datang.
- b. Diperlukan upaya penyediaan fasilitas-fasilitas pendukung baik secara kuantitas maupun kualitas untuk mendukung kegiatan wisata di Kawasan Agrowisata Kotabumi Kota Cilegon.
- c. Dalam pengembangan kegiatan wisata di Kawasan Agrowisata Kotabumi juga melakukan kegiatan konservasi dan reboisasi dengan menghasilkan bibit-bibit tanaman yang akan ditanam untuk berbagai kegiatan dan program penghijauan di Provinsi Banten khususnya di Kota Cilegon.
- d. Diperlukan komitmen dan konsistensi program yang tinggi dari seluruh pihak yang terkait dalam rangka menjamin keberlanjutan Kawasan Agrowisata Kotabumi Kota Cilegon.
- e. Meletakkan benda-benda yang berkaitan dengan kegiatan masyarakat Suku Baduy, seperti lumbung padi yang biasa digunakan masyarakat Suku Baduy untuk menyimpan hasil panennya.

Daftar Pustaka

- A, Yoeti, Oka, Pengantar Ilmu Pariwisata Edisi Revisi, Penerbit Angkasa, Bandung, 1996.
- Baud-Bovy, Manuel and Lawson, Fred, *Tourism and Recreation Handbook of Planning and Design*, Oxford, Architectural Press, Oxford, 2002.
- Cooper (ed), *Tourism Planning: Basics Concept Cases*, Singapore, Prentice Hall, Singapore, 1998.
- Damanik, Janianton dan Helmut F, Weber, *Perencanaan Ekowisata dari Teori Ke Aplikasi*, Yogyakarta, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006.
- Fandeli, Chafid dan Mukhlison, 2000, *Pengusahaan Ekowisata*, Penerbit Fakultas Kehutanan Universitas Gajah Mada bekerjasama dengan Unit Konservasi Sumber Daya Alam DIY dan Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2000.
- Ibrahim, Yacob, Studi Kelayakan Bisnis, Jakarta, 2003.
- Jamieson, Walter, *Guidelines On Integrated Planning For Sustainable Tourism Development*, Economisc And Social Commision For Asia And The Pasific, New York, 1999.
- Jonathan, Sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*, Yogyakarta, Graha ilmu, 2003.
- Kasmir, Studi Kelayakan Bisnis, Rineka, Jakarta, 2013.
- Kotler, Philip dan Kevin L, Keller, *Marketing Management*, Pearson,, International Edition, New Jersey 2009.
- Kraus, Richard, *Recreation and Leisure In Modern Society*, Harper Collins Publisher, New York, 1999.
- Lobo, R,E, Goldman G,E, and others, *Agricultural Tourism: Agritourism Benefits Agriculture in San Diego County, California Agriculture*: University of California, 1999.
- Nurisjah, S, *Pengembangan Kawasan Wisata Agro*, Buletin Taman dan Lanskap Indonesia, Program Studi Arsitektur Lanskap, Jurusan Budidaya Tanaman, Fakultas Pertanian, IPB, Bogor, 2001.
- Porter, M,E, *Competitive Advantage: Creating and Sustaining Superior Performance*, Free Press, New York, 1985.
- Purnomohadi, Ning, *Ruang Terbuka Hijau Sebagai Unsur Utama Tata Ruang Kota*, Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta, 2006.
- Purwodarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1999.
- Rooden, van F,C, *Greensapce in Cities*, in 'City Landscape', dalam Grove, A,B dan Cresswell, R,W, London, 1983.
- Sartono, Agus, *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*, BPEE, Yogyakarta, 2001
- Subowo, *Warta Penelitian dan Pengembangan Pertanian*, Vol, 24, No,1, 2002.
- Wardhana, *Dampak Pencemaran Lingkungan*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2004.