

## **PROYEK RENCANA INVESTASI KAWASAN WISATA AGROINDUSTRI ALAM INDAH PAKEJEN**

### **I. DESKRIPSI PROYEK**

#### **1.1. Nama Proyek :**

#### **PROYEK RENCANA INVESTASI KAWASAN WISATA AGROINDUSTRI ALAM INDAH PAKEJEN**

**1.2. Lokasi :** Lahan Pakejen (Desa Cendana, Desa Candiwulan, Desa Karangjengkol),  
Kecamatan Kutasari, Kabupaten Purbalingga

**1.3. Jenis Sektor Investasi :** Pariwisata

#### **1.4. Deskripsi Singkat :**

Obyek wisata yang diproyeksikan selalu eksis adalah obyek wisata yang menonjolkan keindahan alam, seni dan budaya. Mengingat keindahan alam menjadi daya tarik yang kuat bagi wisatawan, potensi ini menarik untuk dikembangkan. Bagi daerah yang memiliki tanah subur, panorama indah, udara yang sejuk mengembangkan Kawasan Wisata Agroindustri akan mempunyai manfaat yang lebih besar apabila dibandingkan hanya mengembangkan pariwisata dengan obyek dan daya tarik keindahan alam, seni dan budaya. Apabila melihat potensi ekologis Lahan Pakejen, dengan curah hujan yang cukup, maka mengembangkan kawasan wisata agroindustri berwawasan lingkungan di Kabupaten Purbalingga akan lebih banyak manfaatnya, disamping dapat menjual jasa dari obyek keindahan alam, seni dan budaya yang dimiliki, mengembangkan kawasan wisata agroindustri berwawasan lingkungan sekaligus melakukan konservasi alam.

### **II. LATAR BELAKANG**

#### **2.1. Maksud dan Tujuan**

Mata pencaharian penduduk Kabupaten Purbalingga sebagian besar adalah usaha pertanian (agro) dengan system budidaya yang sangat sederhana. Bila kemajuan teknologi pertanian diajarkan kepada mereka niscaya kelak petani Kabupaten Purbalingga akan menjadi tulang punggung perekonomian Purbalingga dalam meningkatkan pendapatan asli daerah, melalui komoditas pertanian yang mencakup antara lain: tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, kehutanan, peternakan dan perikanan, dengan keragaman dan keunikannya yang bernilai tinggi, serta diperkuat oleh kekayaan kultural yang sangat beragam, mempunyai daya tarik kuat sebagai Kawasan Wisata Agroindustri.

Lahan Pakejen yang saat ini dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten Purbalingga memiliki potensi besar untuk mengembangkan Kawasan Wisata Agroindustri,

karena posisi geografisnya, dengan ketinggian antara **700 - 800 mdpl** serta kondisi alam hayatnya yang tersedia seperti pemandangan yang indah, alami, dan udara yang sejuk. Keunikan tersebut merupakan aset yang dapat menarik wisatawan untuk berkunjung atau berwisata ke Purbalingga khususnya Daerah Pakejan. Kawasan Wisata Agroindustri merupakan bagian dari objek wisata yang memanfaatkan usaha perkebunan sebagai objek wisata. Tujuannya adalah untuk meningkatkan nilai manfaat dan ekonomis lahan pakejen sehingga sesuai untuk wisata agroindustri.

Lahan pertanian dan kondisi topografi daerah Pakejen sangat memungkinkan untuk memberikan pasokan air pada wilayah yang lebih rendah, dengan memperkaya tetumbuhan hingga vegetasinya rapat, maka daerah Pakejen disamping akan berfungsi sebagai obyek wisata agro, akan berfungsi pula sebagai tempat penyimpanan air hujan untuk media pengolahan air. Tumbuh-tumbuhan yang tumbuh kompak menjadikan lapisan di atas tanah menjadi subur dan dapat mencegah banjir. Bila kondisi ini dipertahankan, penduduk pada wilayah hilirnya akan senantiasa berkecukupan air dan terhindar dari acaman bahaya erosi dan kekeringan. Namun apabila tanah di sekitarnya dibangun bangunan masal seperti perumahan, secara perlahan namun pasti penduduk pada wilayah hilirnya akan kekurangan air, bahkan akan terjadi erosi akibat terbukanya dedaunan penutup tanah dan tidak berfungsinya pengatur tata air DAS pada wilayah hulu.

Kondisi alam daerah Pakejen yang subur dengan pasokan air cukup perlu dipelihara. Dengan tetap memelihara alam di Dusun Pakejen ini sebagai obyek Kawasan Wisata Agroindustri berwawasan lingkungan dengan didukung infrastruktur yang memadai, yang pertama kali akan memperoleh keuntungan dalam memanfaatkan air adalah penduduk di wilayah hilir di daerah pusat kota purbalingga, air bersih dapat dinikmatinya setiap saat. Akses jalan yang mudah dari pusat Kota purbalingga, serta dilewatinya jalur wisata Serang – Baturaden juga menjadi faktor pendukung strategisnya potensi investasi ini. Selain itu pengunjung dari luar Purbalingga juga dipermudah dengan sudah dibukanya pintu Tol Pemalang yang memperpendek jarak dari Jakarta ke Purbalingga.

#### **Gambaran Wilayah Kawasan Wisata Agroindustri Alam Indah Pakejen.**



Lahan Pakejen terletak di 3 (tiga) Desa yaitu Desa Karangjengkol (29 Hektar), Desa Candiwan (0,6 Hektar), dan Desa Cendana (23 Hektar). Saat ini lahan tersebut dikelola oleh Dinas Pertanian Kabupaten Purbalingga dengan status Hak Pakai. Untuk mencapai lahan Pakejen dibutuhkan waktu tercepat sekitar 35 (tiga puluh lima) menit dari Pusat Kota Purbalingga dengan menempuh jarak terpendek 17,1 Km dengan rute Purbalingga – Padamara – Cendana – Pakejen. Pada Bulan September 2017, Pemerintah Kabupaten Purbalingga bersama dengan TNI Angkatan Darat telah membuka akses jalan baru dari lahan Pakejen kearah utara menyambung dengan Jalan Wisata Serang – Baturaden yang sudah terbangun dahulu sebagai bentuk komitmen Pemerintah untuk pemerataan pembangunan di wilayah yang berbatasan langsung dengan Kabupaten Banyumas ini. Pada gambar diatas menunjukkan akses dari **a.** Serang – **b.** Pertigaan Pakejen – **c.** Baturraden – **d.** Pakejen. Pada saat ini jalur wisata dari Serang – Baturraden (*garis biru*) sudah diaspal dengan lebar jalan 5 (lima) meter.

## **2.2. Potensi Pengembangan Masyarakat Sekitar**

Melalui pengembangan Kawasan Wisata Agroindustri yang menonjolkan kearifan lokal dalam memanfaatkan lahan, pendapatan petani dapat meningkat bersamaan dengan upaya melestarikan sumber daya lahan, serta memelihara budaya maupun teknologi lokal (*indigenous knowledge*) yang umumnya telah sesuai dengan kondisi lingkungan alaminya.

Kegiatan ini secara tidak langsung akan meningkatkan pendapatan petani serta meningkatkan pengetahuan dan masyarakat sekitarnya akan arti pentingnya pelestarian sumber daya lahan pertanian. Lestarnya sumber daya lahan akan mempunyai dampak positif terhadap pelestarian lingkungan hidup yang berkelanjutan. Pengembangan Kawasan Wisata Agroindustri pada gilirannya akan menciptakan lapangan pekerjaan, karena usaha ini dapat menyerap tenaga kerja dari masyarakat pedesaan, sehingga dapat menahan atau mengurangi arus urbanisasi yang semakin meningkat saat ini. Manfaat yang dapat diperoleh dari Kawasan Wisata Agroindustri adalah melestarikan sumberdaya alam, melestarikan teknologi lokal, dan meningkatkan pendapatan petani atau masyarakat sekitar lokasi wisata.

## **III. LEGALITAS**

### **3.1. Penanggung Jawab**

Penanggung jawab proyek ini:

- a) DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KABUPATEN PURBALINGGA;
- b) BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN, PENELITIAN, DAN PENGEMBANGAN DAERAH KABUPATEN PURBALINGGA;

### **3.2. Kajian Lingkungan**

Secara administrasi Kawasan Wisata Agroindustri Alam Indah Pakejen berada di Kecamatan Kutasari, menurut RTRW Kabupaten Purbalingga Tahun 2011 - 2031

telah menetapkan arah pengembangan Kecamatan Kutasari diantaranya sebagai kawasan pemukiman, Perkebunan dan kawasan hutan lindung.

Berdasarkan hasil observasi, Kawasan Wisata Agroindustri Alam Indah Pakejen memiliki beberapa masalah, antara lain:

1. Belum adanya kegiatan inti yang terkait dengan kegiatan Kawasan Wisata Agroindustri di Kawasan Kawasan Wisata Agroindustri Alam Indah Pakejen.
2. Belum adanya kegiatan pendukung untuk menunjang kegiatan inti yang ada di Kawasan Kawasan Wisata Agroindustri Alam Indah Pakejen.
3. Masih minimnya fasilitas-fasilitas penunjang yang ada di Kawasan Kawasan Wisata Agroindustri Alam Indah Pakejen.

#### **IV. ASPEK PEMASARAN**

##### **4.1. Pengembangan Bisnis**

Strategi yang digunakan untuk mengembangkan Kawasan Wisata Agroindustri Alam Indah Pakejen ini adalah menggabungkan kegiatan wisata agro (pertanian) yang lebih difokuskan pada perkebunan teh dan kegiatan wisata pendukung (budidaya dan pengolahan teh, wisata umum, kekhasan budaya daerah Purbalingga, wisata petualangan, dan wisata pelengkap atau hiburan) yang menjadikan produk dari Kawasan Kawasan Wisata Agroindustri Alam Indah Pakejen menjadi unik dan dilengkapi dengan fasilitasnya yang lengkap. Dengan menggabungkan kegiatan wisata ini membuat target pasar yang sebelumnya mencakup semua kalangan, dikembangkan juga untuk 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.

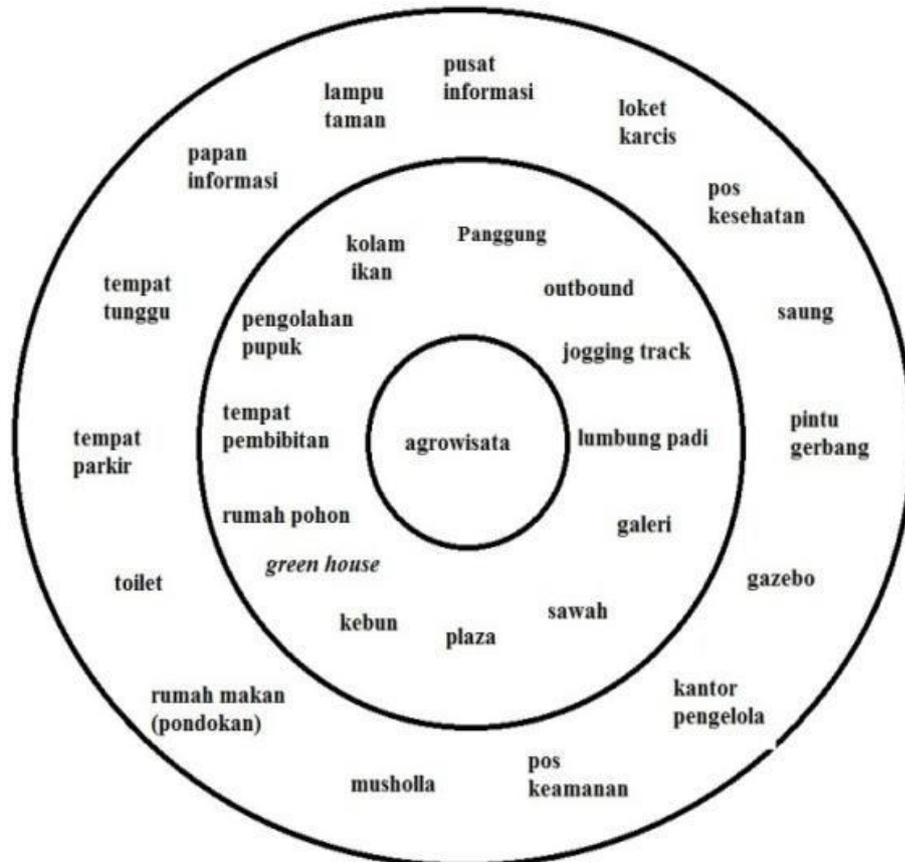
Rencana Kegiatan Blok wisata agro menempati cukup dominan dan blok ini akan menjadi pusat kegiatan yang ada di Kawasan Kawasan Wisata Agroindustri Alam Indah Pakejen. Kondisi wilayah Pakejen yang cocok untuk budidaya tanaman teh, dan tanaman dataran tinggi lainnya, dapat dimanfaatkan untuk wisata agro dan edukasi proses tumbuh kembang tanaman mulai dari persemaian sampai panen serta produk produk akhir pertanian seperti teh seduh dan produk produk lainnya. Pada blok ini juga akan dibangun embung tangkapan air yang berfungsi sebagai wisata air sekaligus sebagai penampung air untuk mendukung kehidupan ekosisten di kawasan wisata ini. Dengan kondisi alam lahan pakejen, tidak menutup kemungkinan untuk dikembangkan komoditas lain seperti kopi, nilam, dan tanaman dataran tinggi lainnya.

Wisata budaya juga akan dikembangkan di kawasan ini. Area ini dibangun untuk kegiatan pendukung yang ada di Kawasan Kawasan Wisata Agroindustri Alam Indah Pakejen. Pada blok ini akan menyelenggarakan kesenian dan kebudayaan khas Karesidenan Banyumas, tidak hanya upacara adat dan tarian tradisionalnya, pengunjung juga bisa ikut berpartisipasi dalam pembuatan kerajinan khas

Purbalingga, seperti sapu glagah, dan lain-lain dan bisa dibawa pulang untuk dijadikan sebagai cinderamata.

Kegiatan outbound dan olahraga juga merupakan kegiatan pendukung yang ada di Kawasan Kawasan Wisata Agroindustri Alam Indah Pakejen. Berbagai wahana dapat dinikmati disini, seperti paralayang, flying fox, wall climbing, jembatan gantung, dan lain-lain. Selain untuk program pengembangan individu, pengunjung juga dapat melakukan program teamwork building. Kegiatan kuliner juga sangat mungkin dikembangkan di kawasan wisata.

**Secara detail pengembangan kawasan bisa dilihat dari gambar di bawah ini.**



Dapat disimpulkan bahwa Kawasan Kawasan Wisata Agroindustri 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 Kawasan Wisata Agroindustri 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 Kawasan Wisata Agroindustri di Kawasan Kawasan Wisata Agroindustri Alam Indah Pakejen, Kutasari Purbalingga. Tambahkan yang berupa fasilitas pendukung dari produk inti, seperti pusat informasi, loket karcis, pos keamanan, pos kesehatan saung pintu gerbang, gazebo dan lain-lain.

## 4.2. Target Pasar

Dengan menggabungkan kegiatan wisata yang ada di Kawasan Wisata Agroindustri Alam Indah Pakejen yaitu kegiatan wisata agro, kegiatan wisata kuliner, kegiatan wisata budaya yang dilengkapi oleh fasilitas pendukung dan fasilitas olahraga menjadikan Kawasan Wisata Agroindustri Alam Indah Pakejen sebagai tempat rekreasi, edukasi, konservasi dan reboisasi yang memiliki segmentasi pasar yang sangat luas dan mencakup semua kalangan pengunjung baik dari dalam maupun dari luar Kabupaten Purbalingga.

## V. KAJIAN AKADEMIS DARI FAKULTAS PERTANIAN UNIVERSITAS JENDERAL SOEDIRMAN

### 5.1. Agregasi Potensi

Agregasi potensi menggabungkan seluruh potensi kawasan dan menentukan prioritas pengembangannya melalui penilaian kualitatif dan kuantitatif. Penilaian kualitatif menggunakan sejumlah kriteria, yaitu: akses wisatawan terhadap fasilitas transportasi, keterkaitan dengan obyek wisata lain, kenyamanan perjalanan, keunikan, kesesuaian iklim, budaya masyarakat, partisipasi masyarakat, dukungan Pemkab, kesesuaian dengan rencana tata ruang, dan citra kawasan sebagai tujuan wisata. Penilaian kuantitatif menggunakan kriteria potensi agro-perkebunan, industri, pariwisata, sumberdaya manusia, sumber dana pembangunan, dan fasilitas pendukung.

### 5.2. Perencanaan Kawasan

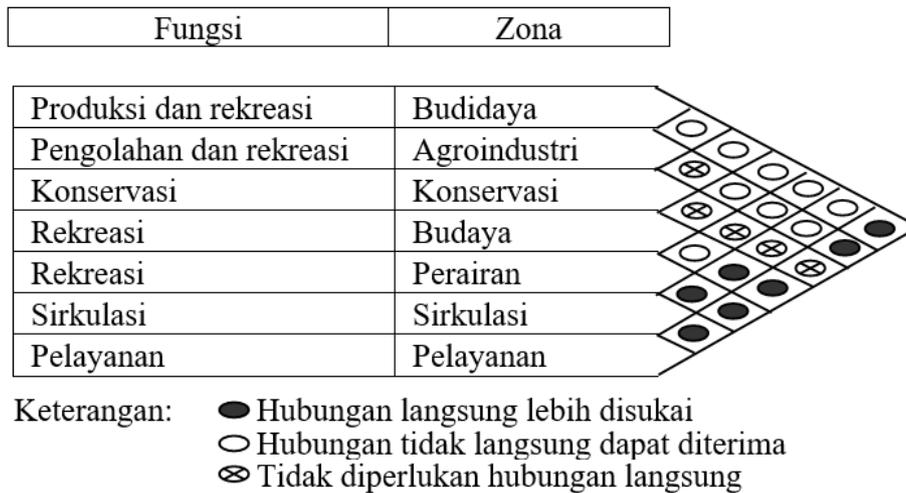
Perencanaan kawasan wisata agroindustri meliputi pemilihan komoditi unggulan kawasan, pemilihan produk agroindustri berbasis komoditi unggulan, perencanaan zona kawasan, pemilihan jenis atraksi wisata, dan pengelolaan kawasan.

**Pemilihan Komoditi Unggulan.** Komoditi unggulan kawasan dipilih berdasarkan pada sejumlah kriteria. Komoditi yang dimasukkan dalam model adalah stroberi, kopi, teh, cengkeh, dan panili. Secara keseluruhan, teh mendapatkan prioritas tertinggi untuk dikembangkan dalam kawasan wisata agroindustri berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan. Teh unggul dalam kriteria daya tarik, prospek pasar, dan potensi pengembangan. Teh juga merupakan salah satu komoditi unggulan daerah Purbalingga. Komoditi unggulan diharapkan dapat menjadi faktor penting dalam pembangunan ekonomi wilayah. Pengembangan ekonomi wilayah akan lebih kuat dan berkelanjutan karena berbasiskan sumberdaya lokal dan memanfaatkan kondisi wilayah terbaik.

**Pemilihan Produk Agroindustri.** Produk agroindustri berbasis komoditi unggulan dalam kawasan wisata yang dibangun agroindustri ditentukan dengan beberapa kriteria. Alternatif produk agroindustri berbasis komoditi unggulan teh yang direkomendasikan adalah teh hitam, teh hijau, teh oolong, dan teh putih. Produk agroindustri berbasis teh di Kabupaten Purbalingga terpilih adalah teh hitam dengan prioritas utama (tinggi) sedangkan produk agroindustri lainnya mendapatkan nilai medium. Pengolahan terpusat bertujuan untuk efisiensi investasi dan menghasilkan

kualitas produk yang seragam, dilakukan pada kawasan wisata. Unit pengolahan teh digunakan sebagai unit percontohan dan obyek wisata dalam kawasan.

**Perencanaan Zona Kawasan.** Pembagian zona dalam kawasan wisata agroindustri direncanakan berdasarkan sumberdaya wilayah dan tujuan pengembangan kawasan. Zonasi terdiri dari zona budidaya, agroindustri, budaya, konservasi, perairan, sirkulasi, dan zona pelayanan. Hubungan fungsional antar zona dapat digambarkan dalam tabel keterkaitan untuk memudahkan perencanaan detail seperti pada Gambar 2.



Gambar 2. Tingkat hubungan antar zona dalam kawasan wisata agroindustri.

**Pemilihan Jenis Atraksi Wisata.** Secara umum terdapat lima kelompok atraksi wisata yang dapat ditawarkan pada kawasan wisata agroindustri berbasis teh di Kabupaten Purbalingga, yaitu: budidaya dan pengolahan teh, wisata umum, kekhasan budaya daerah Purbalingga, wisata petualangan, dan wisata pelengkap atau hiburan. Pada setiap jenis atraksi yang terpilih untuk setiap kelompok selalu menyertakan unsur budaya, yang menjadi ciri khas pariwisata Purbalingga. Perencanaan dan penataan kawasan wisata di Purbalingga, apapun bentuknya, haruslah tetap mempertahankan karakter utama pariwisata Purbalingga yang dijiwai oleh budaya Jawa pada umumnya dan Purbalingga pada khususnya. Penyediaan berbagai atraksi wisata dapat dilakukan oleh pihak pengelola kawasan atau masyarakat petani-kebun di sekitar kawasan.

**Pengelolaan Kawasan Wisata.** Pola pengembangan kawasan wisata agroindustri direncanakan sahamnya dimiliki oleh kelompok petani, desa, investor, dan pemkab. Kelompok tani dan desa dimasukkan untuk memberdayakan petani dan desa di lokasi kawasan wisata, pemkab sebagai regulator, dan investor sebagai penyandang dana. Untuk melaksanakan operasional kawasan dibentuk sebuah badan atau lembaga yang disebut Badan Pengelola Kawasan (BALOKA). BALOKA berfungsi untuk memenuhi kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam kawasan, seperti pekebun, desa, investor, dan pemerintah kabupaten.

### 5.3. Kelayakan Investasi

Kawasan wisata agroindustri memadukan usaha perkebunan, agroindustri dan atraksi wisata, dibangun pada luas wilayah 52 ha berbasis komoditi teh. Kawasan wisata direncanakan memiliki kebun teh monokultur seluas 12,5 ha, sebagai kebun percontohan dan obyek wisata, serta memanfaatkan kebun petani di sekitar kawasan sebagai pemasok bahan baku agroindustri kawasan. Atraksi wisata disajikan pada setiap zona budidaya, agroindustri, budaya, dan perairan.

Kawasan wisata agroindustri yang direncanakan memerlukan investasi sebesar **Rp 21.360.885.255** atau sekitar 21 milyar rupiah. Dana tersebut digunakan dengan rincian:

- a) Sub tanah (Zona Budidaya, Zona Agroindustri, Zona Konservasi, Zona Budaya, Zona Perairan, Zona Sirkulasi, dan Zona Pelayanan) sebesar Rp.3.750.000.000;
- b) Sub Bangunan dan fasilitas sebesar Rp.11.629.455.000;
- c) Sub Mesin dan Peralatan sebesar Rp.2.518.750.000;
- d) Sub Fasilitas sebesar Rp.75.000.000; dan
- e) Sub Pra-Investasi sebesar Rp.1.945.820.500. kemudian ditambahkan *Interest During Construction (IDC)* sebesar Rp.1.441.859.755.

Berdasarkan analisis kelayakan investasi dapat dihitung:

1. **Payback Period (PP)** atau seluruh modal investasi dapat dikembalikan setelah 14 tahun 8 bulan untuk jangka waktu proyek selama 20 tahun.
2. **Net Present Value (NPV)** Pada tingkat bunga bank 10,5% diperoleh Rp.34.860.957.493 (sekitar 34 milyar rupiah), tingkat bunga bank 13,5% diperoleh Net Present Value (NPV) Rp.27.601.592.633 (sekitar 27 milyar rupiah), dan tingkat bunga bank 16,5% diperoleh Net Present Value (NPV) Rp.22.460.094.639 (sekitar 22 milyar rupiah).
3. **Internal Rate of Return (IRR)** 17,29%. Net Benefit Cost Ratio (Net BCR) sebesar 1,63 (bunga bank sebesar 10,5%), 1,29 (bunga bank sebesar 13,5%), dan 1,05 (bunga bank sebesar 16,5%).
4. **CV (Coefficient of Variance)** dengan nilai sebesar 0,27 dapat dikatakan tingkat resiko usaha dikategorikan rendah.

Berdasarkan beberapa kriteria investasi tersebut maka desain kawasan Kawasan Wisata Agroindustri dapat dinyatakan **layak secara finansial.**

## VI. ASPEK KETERSEDIAAN INFRASTRUKTUR PENDUKUNG

### 6.1. Jaringan Energy dan Tenaga Listrik

Jaringan Listrik tersedia

### 6.2. Jaringan Telekomunikasi

Terjangkau oleh pembangunan sarana telekomunikasi kabel

Jangkauan sinyal yang cukup bagus untuk jenis telepon seluler

### **6.3. Jaringan Sumber Daya Air dan Jaminan Pasokan Air Baku**

Adanya sumur artesis di lokasi

Jaringan Air PDAM

## **VII. NARA HUBUNG**

Drs. Djarot Sopan Rijadi (Plt Kepala Dinas)

Mukodam, Spt (Sekretaris Dinas)

Sri Purwanti, SE (Kepala Bidang Penanaman Modal)

**Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten  
Purbalingga**

Jl. Mayjend Sungkono, Km.2, Kalimanah, Purbalingga

0281-891235

Email: [investasipurbalingga@gmail.com](mailto:investasipurbalingga@gmail.com)

## VII. GAMBAR GAMBAR



Kondisi Jalan didalam kawasan wisata



Kondisi Jalan didalam kawasan wisata



Kegiatan Perekonomian Masyarakat



Lahan Perkebunan



Lahan Perkebunan



Kondisi Jalur Wisata Serang - Baturraden