

BAB III

GAMBARAN UMUM LOKASI DAN GAMBARAN PERENCANAAN

3.1 Data Fisik/Tinjauan Kabupaten Kebumen

3.1.1. Wilayah Geografis dan Administrasi Kabupaten Kebumen

Kabupaten Kebumen secara geografis terletak pada koordinat 7°27'–7°50' Lintang Selatan dan 109°33'–109°50' Bujur Timur. Posisi ini menjadikan Kabupaten Kebumen sebagai salah satu wilayah yang memiliki keragaman geografis, dengan kondisi beberapa wilayah merupakan daerah pantai dan perbukitan, sedangkan sebagian besar merupakan dataran rendah.



Gambar 3.1. Peta Administrasi Kabupaten Kebumen

Sumber: <https://www.kebumenkab.go.id/>

Secara administratif, Kabupaten Kebumen terdiri dari 26 kecamatan yang mencakup 460 desa dan 11 kelurahan, dengan total 1.965 dusun, 1.991 RW, dan 7.208 RT. Luas wilayah keseluruhan mencapai $\pm 128.111,50$ hektar atau $\pm 1.281,12$ km², ketinggian wilayah bervariasi antara 9 meter hingga 198 meter di atas permukaan laut (BPS Kebumen 2024). Batas Administratif Kabupaten Kebumen:

- Utara : Kabupaten Banjarnegara
- Selatan: Samudera Hindia
- Barat : Kabupaten Banyumas dan Kabupaten Cilacap
- Timur : Kabupaten Purworejo dan Kabupaten Wonosobo

Pusat pemerintahan Kabupaten Kebumen berada di Kecamatan Kebumen, dengan kota-kota kecamatan strategis lainnya meliputi Gombong, Karanganyar, Kutowinangun, Petanahan, dan Prembun.

Tabel 3.1. Luas Kecamatan di Kabupaten Kebumen

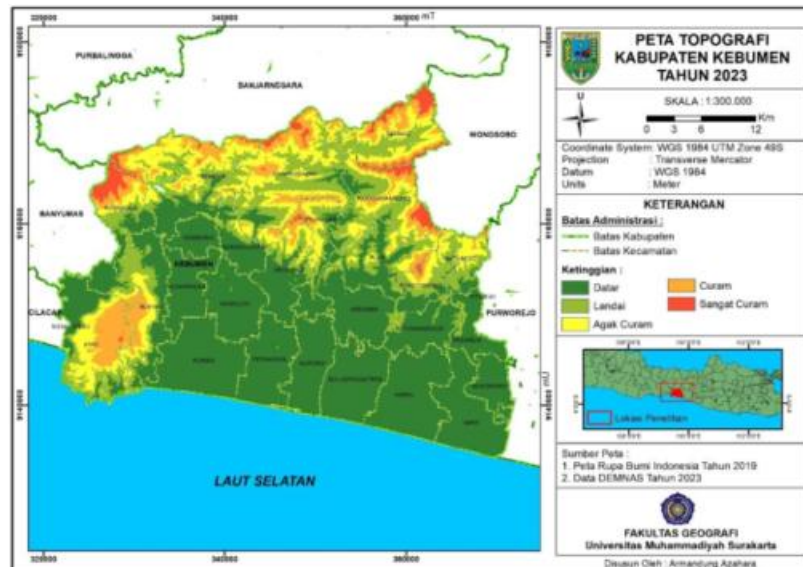
Kecamatan	Ibu Kota Wilayah	Luas Wilayah (Km ²)	Persentase Terhadap luas Wilayah
Ayah	Demangsari	76,37	5,96
Buayan	Buayan	68,42	5,34
Puring	Sitiadi	61,97	4,84
Petanahan	Petanahan	44,84	3,50
Klirong	Klirong	43,25	3,38
Buluspesantren	Setrojenar	48,77	3,81
Ambal	Ambalresmi	62,41	4,87
Mirit	Mirit	52,35	4,09
Bonorowo	Bonorowo	20,91	1,63
Prembun	Prembun	22,96	1,79
Padureso	Padureso	28,95	2,26
Kutowinangun	Kutowinangun	33,73	2,63
Alian	Krakal	57,75	4,51
Poncowarno	Poncowarno	27,37	2,14
Kebumen	Kebumen	42,04	3,28
Pejagoan	Pejagoan	34,58	2,70

Sruweng	Sruweng	43,68	3,41
Adimulyo	Adimulyo	43,43	3,39
Kuwarasan	Kuwarasan	33,84	2,64
Rowokele	Rowokele	53,80	4,20
Sempor	Sempor	100,15	7,82
Gombong	Gombong	19,48	1,52
Karanganyar	Karanganyar	31,40	2,45
Karanggayam	Karanggayam	109,29	8,53
Sadang	Sadang	54,23	4,23
Karangsambung	Karangsambung	65,15	5,09
Kebumen	Kebumen	1.281,12	100,00

Sumber: Badan Pusat Statistik, Pendataan Potensi Desa (Podes)/ BPS-Statistics Indonesia, Village Potential Data Collecting.

Kecamatan Karanganyar lokasi Desa Grenggeng berada di bagian tengah-barat Kabupaten Kebumen, dilalui oleh Jalan Nasional III (Jalan Raya Gombong–Kebumen) yang menjadi koridor utama perekonomian wilayah. Kecamatan Karanganyar berjarak ± 22 km dari pusat kota Kebumen dan ± 5 km dari Kota Gombong. Posisi strategis ini menjadikan Kecamatan Karanganyar mudah dijangkau dari berbagai arah dan berpotensi tinggi sebagai kawasan agrowisata yang aksesibel.

3.1.2. Wilayah Topografi Kabupaten Kebumen data



Gambar 3.2. Peta Topografi Kabupaten Kebumen

Sumber: Azahara and Jumadi, 2023. *Informasi potensi pengembangan pariwisata pantai di Kabupaten Kebumen berbasis WebGIS menggunakan StoryMaps*. Skripsi. Universitas Muhammadiyah Surakarta. <http://eprints.ums.ac.id/id/eprint/115344>

Kabupaten Kebumen terbagi menjadi 3 wilayah topografi, yaitu wilayah pegunungan yang terletak dibagian utara, wilayah dataran rendah yang terletak di bagian tengah, serta wilayah pantai yang terletak dibagian selatan. di selatan daerah gombang, terdapat rangkaian pegunungan kapur, yang membujur hingga pantai selatan. Di daerah ini terdapat sejumlah gua dengan stalaktit dan stalagmit. Ketinggiannya berkisar antara 0-997,5 meter diatas permukaan laut.

Kondisi topografi di Kabupaten Kebumen ini dipetakan menjadi 5 tingkatan seperti pada peta dibawah ini antara lain:

- Wilayah datar dengan ketinggian 0-50 meter
- Wilayah landai 50-150 meter
- Wilayah agak curam 150-250 meter
- Wilayah curam 250-350 meter
- Wilayah sangat curam dengan ketinggian diatas 350 (Azahara and Jumadi, 2023).

Kabupaten Kebumen memiliki kondisi topografi yang beragam, mencerminkan keragaman karakter bentang alam dari kawasan pesisir hingga perbukitan. Berdasarkan data BPS Kabupaten Kebumen, ketinggian wilayah berkisar antara 9 meter di dataran rendah pesisir selatan hingga 198 meter di bagian perbukitan utara. Kemiringan lahan bervariasi dari 0–2% di dataran rendah pesisir, 2–8% di dataran rendah–sedang, hingga lebih dari 15% di kawasan perbukitan utara.

Zona Topografi	Ketinggian (m dpl)	Karakteristik dan Persebaran Wilayah
Data Rendah Pesisir	9-25 m	Wilayah selatan berbatasan Samudera Hindia yang dominan pertanian lahan basah, tambak, dan permukiman padat
Data Rendah-Sedang	25-100 m	Mencakup sebagian besar wilayah tengah kabupaten yaitu zona pertanian sawah irigasi teknis paling produktif, termasuk Kecamatan Karanganyar dan Lokasi Desa Grenggeng
Perbukitan	100-198 m	Wilayah utara yang dominan ladang, kebun, dan hutan yang menjadi hulu tangkapan air bagi sistem irigasi Wadaslintang dan Sempor

Tabel 3.2. Zonasi Topologi di Kabupaten Kebumen

Sumber: BPS Kabupaten Kebumen 2024; Disdukcapil Kabupaten Kebumen 2023

Kecamatan Karanganyar dan lokasi Desa Grenggeng berada pada zona dataran rendah–sedang dengan ketinggian rata-rata 10–50 meter di atas permukaan laut. Kemiringan lahan di zona ini tergolong datar hingga landai (0–5%), menjadikannya sangat kondusif untuk kegiatan pertanian lahan basah dan pembangunan infrastruktur agrowisata. Topografi yang relatif datar juga memudahkan sistem irigasi teknis dalam mendistribusikan air secara gravitasi ke lahan-lahan sawah.

3.2 Data Non-Fisik

3.2.1. Kondisi Demografi Kabupaten Kebumen

Kabupaten Kebumen merupakan salah satu kabupaten dengan jumlah penduduk terbesar di Provinsi Jawa Tengah. Berdasarkan Badan Pusat Statistik, jumlah penduduk Kabupaten Kebumen mengalami pertumbuhan dari tahun ke tahun. Berikut ini tabel jumlah penduduk Kabupaten Kebumen per Kecamatan.

Tabel 3.3. Jumlah Penduduk Kabupaten Kebumen Per Kecamatan (Jiwa) 2021

Kecamatan	Jenis Kelamin		Jumlah
	Laki-laki	Perempuan	
Padureso	8.365	8.225	16.590
Poncowarno	9.854	9.033	18.287
Bonorowo	10.668	10.438	21.106
Sadang	11.672	10.957	22.629
Prembun	14.264	14.286	28.550
Adimulyo	18.506	18.765	37.271
Karanganyar	18.866	18.546	37.412
Karangsambung	24.021	23.251	47.272
Kutowinangun	24.286	23.541	47.827
Gombong	24.999	25.226	50.225
Kuwarasan	25.731	24.813	50.544
Rowokele	25.663	25.221	50.884

Mirit	26.352	25.707	52.059
Pejagoan	28.212	27.064	55.276
Buluspesantren	29.853	28.638	58.491
Karanggayam	29.946	28.768	58.714
Petanahan	30.286	29.867	60.153
Sruweng	30.910	30.319	61.229
Ambal	31.704	30.618	62.322
Puring	32.163	31.379	63.542
Klirong	32.363	31.581	63.944
Ayah	32.735	31.792	64.527
Buayan	33.413	32.012	65.425
Alian	34.048	32.651	66.699
Sempor	34.916	33.789	68.705
Kebumen	66.830	65.400	132.230
Jumlah	690.026	671.887	1.361.913

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Kebumen 2021

Struktur usia penduduk Kabupaten Kebumen didominasi oleh kelompok usia produktif sebesar 62,93% atau sekitar 902.480 jiwa pada tahun 2023 berusia antara 15–59 tahun (Databoks 2024). Komposisi ini menjadi modal sosial yang besar bagi pengembangan sektor pariwisata dan agrowisata, karena kelompok usia produktif merupakan segmen

pengunjung potensial sekaligus sumber daya manusia yang dapat dilibatkan dalam pengelolaan kawasan.

Tabel 3.4. Perkembangan Jumlah Penduduk Kabupaten Kebumen 2020-2023

Indikator	2020	2021	2022	2023
Jumlah Penduduk	1.371.793	1.361.913	1.408.540	1.433.620
Laki-laki	682.881	690.029	700.421	712.540
Perempuan	688.921	671.887	708.119	721.080
Kepadatan	±1.071	-	±1.099	±1.119
Usia Produktif	-	-	-	62,93% (902.480 jiwa)

Sumber: BPS Kabupaten Kebumen 2024; Databoks 2024.

Kepadatan penduduk rata-rata Kabupaten Kebumen mencapai ±1.119 jiwa/km² pada tahun 2023, dengan persebaran lebih padat di kawasan perkotaan Kebumen dan Gombong. Kecamatan Karanganyar, dengan kepadatan ±613 jiwa/km², didominasi lahan pertanian terbuka yang menjadi modal utama pengembangan agrowisata.

3.2.2. Kondisi Ekonomi di Kabupaten Kebumen

Perekonomian Kabupaten Kebumen pada tahun 2024 mencatat pertumbuhan positif sebesar 5,30%, dengan total PDRB atas dasar harga berlaku mencapai Rp38.605,46 miliar (BPS Kebumen 2025). Struktur ekonomi kabupaten didominasi oleh sektor Industri Pengolahan (22,69%) dan sektor Pertanian, Kehutanan & Perikanan (19,86%), yang secara bersama-sama menyumbang lebih dari 42% PDRB kabupaten.

Berdasarkan analisis Location Quotient (LQ) terhadap data PDRB Kabupaten Kebumen, sektor Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan merupakan sektor basis dengan nilai LQ rata-rata 1,74 yg dimana jauh di atas nilai LQ=1 yang menjadi ambang batas sektor basis (Fadhil & Devi,

2023). Nilai LQ ini mengindikasikan bahwa sektor pertanian di Kabupaten Kebumen tidak hanya mencukupi kebutuhan internal, tetapi juga memiliki kapasitas untuk dikembangkan sebagai produk ekspor dan daya tarik wisata.

Tabel 3.5. Perekonomian Kabupaten Kebumen dan Relevansi Agrowisata

Sektor Lapangan Usaha	Kontribusi PDRB 2024	Relevansi dengan Agrowisata Grenggeng
Industri Pengolahan	22,69%	Potensi pengolahan produk pertanian (beras, anyaman pandan) menjadi produk bernilai tambah
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	19,86%	Sektor basis dengan LQ 1,74 (Fadhil & Devi 2023) basis ekonomi utama yang menjadi objek utama
Perdagangan Besar dan Eceran	±14%	Zona UMKM dan pasar produk lokal berkontribusi pada sektor ini
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	Tumbuh 10,35% (2024)	Pertumbuhan tertinggi 2024 menunjukkan momentum pariwisata yang mendukung pengembangan
Transportasi dan Pergudangan	±5%	Aksesibilitas tapak via Jl. Nasional III mendukung konektivitas transportasi

Sumber: BPS Kabupaten Kebumen 2025; Fadhil & Devi 2023; Databoks 2024

Pada data struktur ekonomi 2024 pertumbuhan sektor Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum sebesar 10,35% menjadi yang tertinggi di antara semua sektor (BPS Kebumen 2025). Pertumbuhan ini mengindikasikan momentum pariwisata yang sedang menguat di Kabupaten Kebumen, selaras dengan arahan RTRW 2024–2044 yang mendorong pengembangan agrowisata berbasis komunitas di koridor Jl. Nasional III Karanganyar.

Kabupaten Kebumen memiliki potensi cukup besar di sektor pertanian dan peternakan yang tersebar di berbagai wilayah desa. Potensi ini menjadi dasar pengembangan kawasan agrowisata sebagai upaya meningkatkan nilai ekonomi sekaligus memperkenalkan aktivitas agraris dengan luas. Namun, tidak seluruh wilayah memiliki kesiapan dan karakteristik yang sesuai untuk dikembangkan sebagai kawasan agrowisata edukatif.

Berdasarkan potensi lokal, aksesibilitas, serta keberadaan aktivitas pertanian dan peternakan yang masih aktif, Desa Grenggeng dipilih sebagai lokasi perancangan. Desa ini memiliki komoditas unggulan serta kondisi lingkungan yang mendukung pengembangan kawasan berbasis edukasi. Karakter kawasan yang masih alami memberikan peluang untuk menghadirkan pengalaman wisata yang autentik dan interaktif.

Pemilihan Desa Grenggeng tidak hanya didasarkan pada ketersediaan lahan, tetapi juga pada potensi integrasi antara aktivitas pertanian, peternakan, dan pengembangan sistem berkelanjutan seperti aquaponik sebagai bagian dari konsep agrowisata edukatif yang diusung.

3.3. Profil dan Potensi Desa Grenggeng

Desa Grenggeng, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, memiliki luas wilayah 440 hektar dengan jumlah penduduk sekitar 6.688 jiwa. Desa ini memiliki kekayaan potensi yang beragam, meliputi sektor pertanian, peternakan, UMKM, dan seni budaya. Berikut pemetaan potensi Desa Grenggeng:



Gambar 3.3. Pemetaan Potensi Wisata Desa Grenggeng

Sumber: Google Earth. 2026.

Titik-titik potensi ini tersebar di sekitar tapak dan memiliki nilai edukasi, rekreasi, serta budaya yang dapat dikembangkan sebagai atraksi pendukung kawasan. Adapun titik-titik potensi tersebut antara lain:

- Wisata Religi Syekh Baribin (wisata religi)
- Wisata Edukasi Anyaman Pandan (kerajinan lokal)
- Wisata Kuliner Pasar Pereng Kali (kuliner tradisional)
- Pasar Kemit (aktivitas ekonomi masyarakat)
- Tugu Kemit (landmark kawasan)
- Lapangan Lembah Pereng (ruang terbuka/lokasi penyelenggaraan kegiatan seni budaya masyarakat)
- Maggot BSF dan Kolam Ikan (edukasi peternakan dan perikanan)

Titik-titik potensi tersebut diintegrasikan sebagai jaringan atraksi kawasan, di mana kawasan agrowisata berfungsi sebagai pusat orientasi sekaligus titik awal eksplorasi. Pengunjung dapat mengakses lokasi potensi secara langsung melalui sistem sirkulasi terintegrasi, seperti penyediaan transportasi berupa kereta mini yang menghubungkan kawasan dengan titik-titik tersebut.

3.4. Kriteria Pemilihan Tapak

Analisis pemilihan tapak dilakukan untuk menentukan lokasi yang paling sesuai bagi perencanaan Kawasan Agrowisata Edukatif di Desa Grenggeng, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen. Pemilihan lokasi menjadi faktor penting karena mempengaruhi keberhasilan perancangan, baik dari segi fungsi, pengalaman ruang, maupun keterpaduan dengan potensi lokal. Tapak yang dipilih harus mampu mendukung integrasi aktivitas pertanian, peternakan, dan wisata edukasi secara optimal.

Proses seleksi dilakukan berdasarkan beberapa kriteria, yaitu kesesuaian RTRW, potensi pertanian dan peternakan, aksesibilitas, luas dan kondisi fisik lahan, serta potensi visual lanskap. Alternatif tapak dianalisis menggunakan metode skoring untuk menentukan tingkat kesesuaian terbaik.

Dengan mempertimbangkan relevansinya terhadap fungsi kawasan, ditetapkan lima kriteria utama sebagai dasar penilaian pemilihan tapak.

Tabel 3.6. Kriteria Pemilihan Tapak

Kriteria Penelitian	Keterangan
---------------------	------------

Kesesuaian RTRW	Kesesuaian fungsi lahan dengan peruntukan wilayah.
Potensi Pertanian dan Peternakan	Keberadaan aktivitas pertanian aktif dan potensi peternakan yang dapat dikembangkan sebagai media edukasi.
Aksesibilitas	Kemudahan pencapaian lokasi melalui jalan eksisting.
Kondisi Fisik Tapak	Topografi, drainase dan kesesuaian tanah untuk kegiatan agrowisata.
View dan Lanskap	Kualitas visual dan daya tarik lingkungan sekitar tapak.

Sumber: Analisis Penulis, 2026

3.4.1. Skala Penilaian

Penilaian terhadap masing-masing alternatif tapak menggunakan metode skoring dengan skala 1 hingga 5, guna mengikut tingkat kesesuaian kriteria.

Tabel 3.7. Skala Penilaian Analisis Pemilihan Tapak

Nilai	Kategori
5	Sangat Baik
4	Baik
3	Cukup
2	Kurang
1	Sangat Kurang

Sumber: Analisis Penulis, 2026

3.4.2. Alternatif Tapak

a. Alternatif Tapak 1



Gambar 3.4. Peta Alternatif Tapak 1
Sumber: Google Earth. 2026.

1. Deskripsi Umum

- Lokasi : (7°36'28.20"S 109°32'53.19"E) Jl. Kemit Timur, Grenggeng, Karanganyar, Kebumen Regency, Central Java 54364.
- Luas Lahan : 40.247,92 m²
- Kondisi Sekitar : Kantor Kepala Desa Grenggeng, Sekretariat Bumdes Desa Grenggeng, KUB Pandansari, PAUD, TK PGRI, SD Desa Grenggeng, Gedung Pertemuan Desa, Monumen Tugu Demarkasi Kemit (Karanganyar)
- Karakter Lahan : Terdiri dari 3 zona; zona permukiman, zona pertanian LP2B, zona sungai

2. Analisis Berdasarkan Kriteria

Alternatif Tapak 1 terdiri atas zona permukiman, sungai, dan pertanian/persawahan, serta berada di sekitar pusat aktivitas desa. Zona pertaniannya termasuk dalam kawasan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) sehingga pemanfaatannya harus tetap mempertahankan fungsi agraris dan membatasi pembangunan fisik.

Dari aspek potensi, keberadaan lahan pertanian aktif menjadi nilai utama dalam mendukung kegiatan agrowisata edukatif, terutama untuk aktivitas berbasis pengalaman langsung. Selain itu, keberadaan zona sungai dan permukiman memberikan peluang pengembangan fungsi rekreasi dan interaksi sosial. Tapak ini juga memiliki potensi lanskap yang cukup menarik berupa hamparan persawahan dan pemandangan perbukitan.

Dari aspek aksesibilitas, lokasi tapak relatif mudah dicapai karena berada dekat dengan pusat desa, namun akses utama masih melalui jalan lingkungan dengan lebar terbatas. Sementara itu, kondisi fisik tapak yang relatif datar mendukung pengembangan aktivitas luar ruang.

Adapun keterbatasan pada tapak ini meliputi pembatasan pembangunan pada area LP2B, potensi gangguan terhadap aktivitas permukiman di sekitarnya, serta kondisi akses jalan yang sempit sehingga memerlukan penanganan khusus dalam perencanaan kawasan.

Tabel 3.8. Kriteria Pemilihan Tapak

Kriteria Penelitian	Nilai	Keterangan
Kesesuaian RTRW	3	Sesuai dengan fungsi pertanian, namun termasuk kawasan LP2B sehingga terdapat pembatasan dalam pembangunan
Potensi Pertanian dan Peternakan	5	Memiliki aktivitas pertanian aktif, dengan potensi pengembangan peternakan sebagai pendukung edukasi
Aksesibilitas	3	Akses menuju tapak melalui jalan lingkungan dengan lebar terbatas
Kondisi Fisik Tapak	3	Topografi relatif datar karena lahan persawahan, ada pula area pemukiman dan sungai

View dan Lanskap	5	Memiliki potensi visual berupa persawahan, sungai, dan perbukitan
------------------	---	---

Sumber: Analisis Penulis, 2026

Berdasarkan hasil penilaian terhadap alternatif tapak 1, diketahui bahwa tapak ini memiliki potensi yang cukup baik terutama pada aspek pertanian dan kualitas lanskap yang mendukung pengembangan agrowisata edukatif. Memiliki keberadaan lahan pertanian aktif dan kualitas lanskap yang menarik. Namun, keterbatasan aksesibilitas serta pembatasan pemanfaatan lahan karena termasuk dalam kawasan LP2B.

b. Alternatif Tapak 2



Gambar 3.5. Peta Alternatif Tapak 2

Sumber: Google Earth. 2026.

1. Deskripsi Umum

- Lokasi : (7°36'56.44"S 109°32'59.84"E) Jl. Nasional III, Grenggeng, Kec. Karanganyar, Kabupaten Kebumen, Jawa Tengah 54364

- Luas Lahan : 26.248,04 m²
- Kondisi Sekitar : Tepi Jl. Nasional III, RM. Mergosari Karanganyar, Monumen Tugu Demarkasi Kemit (Karanganyar)
- Karakter Lahan : Terdiri dari 2 zona; zona lahan tanah non-produktif dan zona pertanian sawah.

2. Analisis Berdasarkan Kriteria

Alternatif Tapak 2 berada di tepi Jalan Nasional III dan terdiri atas lahan sawah serta lahan non-produktif, sehingga memiliki posisi strategis dan mudah dikenali. Dalam tata ruang, tapak ini termasuk kawasan peruntukan industri yang memberi fleksibilitas pengembangan, dengan tetap mempertahankan sebagian lahan pertanian sebagai elemen utama agrowisata edukatif.

Dari aspek potensi, kombinasi lahan sawah dan lahan non-pertanian menjadi nilai tambah pengembangan kawasan. Sawah dimanfaatkan sebagai area edukasi pertanian, sedangkan lahan kosong dapat dikembangkan untuk fasilitas pendukung dan bangunan utama. Letaknya di tepi jalan utama serta jauh dari pemukiman juga mendukung visibilitas dan pengolahan view persawahan serta perbukitan secara optimal.

Dari aspek aksesibilitas, tapak ini unggul karena berada di jalur utama sehingga mudah dijangkau. Kondisi lahan yang relatif terbuka mendukung pengembangan kawasan secara leluasa, namun potensi kebisingan dan polusi kendaraan perlu diantisipasi melalui penataan vegetasi sebagai buffer kenyamanan.

Tabel 3.9. Kriteria Pemilihan Tapak

Kriteria Penelitian	Nilai	Keterangan
---------------------	-------	------------

Kesesuaian RTRW	4	Termasuk dalam kawasan peruntukan industri
Potensi Pertanian dan Peternakan	5	Kombinasi lahan sawah dan lahan non-produktif mendukung kegiatan edukasi pertanian serta pengembangan peternakan secara optimal
Aksesibilitas	5	Akses menuju tapak melalui Jalan Nasional III
Kondisi Fisik Tapak	4	Kondisi lahan relatif terbuka dan mendukung pengembangan kawasan
View dan Lanskap	5	Memiliki potensi visual berupa bentang persawahan dan perbukitan yang menarik

Sumber: Analisis Penulis, 2026

Berdasarkan hasil penilaian, alternatif tapak 2 memiliki potensi yang baik dalam pengembangan kawasan agrowisata edukatif, terutama dari aspek aksesibilitas dan keberagaman jenis lahan. Namun demikian, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, seperti potensi dampak dari aktivitas jalan nasional. Oleh karena itu, diperlukan pertimbangan lebih lanjut dalam menentukan tapak yang paling sesuai.

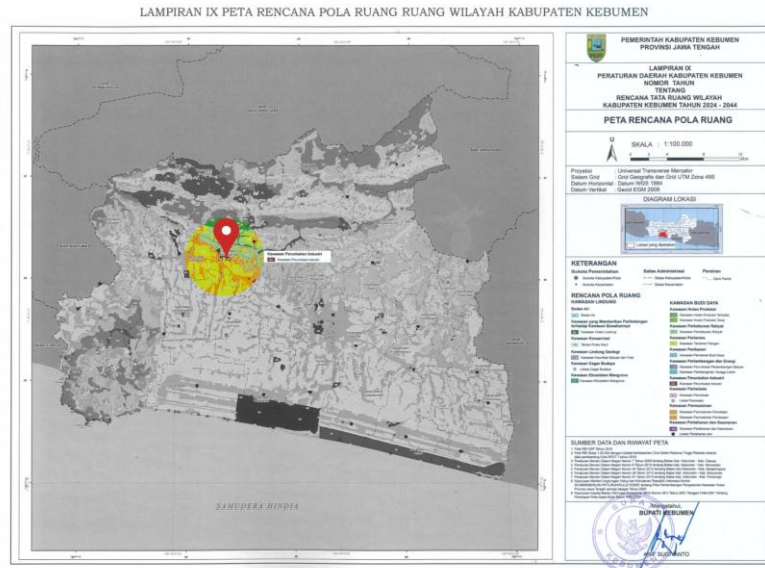
3.4.3. Kesimpulan Pemilihan Tapak

Berdasarkan hasil analisis dan penilaian terhadap alternatif tapak, diperoleh bahwa alternatif tapak 2 memiliki tingkat kesesuaian yang lebih tinggi dibandingkan alternatif tapak 1. Hal ini ditinjau dari aspek aksesibilitas yang lebih baik serta fleksibilitas pengembangan kawasan yang didukung oleh kesesuaian terhadap rencana tata ruang. Selain itu, keberadaan kombinasi lahan pertanian dan lahan non-pertanian pada alternatif tapak 2 memberikan potensi pengembangan kawasan agrowisata edukatif yang lebih optimal, baik dari segi fungsi maupun daya tarik kawasan.

Dengan demikian, alternatif tapak 2 dipilih sebagai lokasi perancangan kawasan agrowisata edukatif di Desa Grenggeng karena dinilai paling mampu memenuhi kriteria perencanaan.

3.5.1. Kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

3.5.1. Kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)



Gambar 3.6. RTRW Desa Grenggeng, Karanganyar, Kebumen.

Sumber: Pemerintah Kabupaten Kebumen, 2024. *Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 1 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kebumen Tahun 2024–2044*. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/278741/perda-kab-kebumen-no-1-tahun-2024>.

Tapak terpilih berada dalam kawasan peruntukan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kebumen Tahun 2024–2044. Penetapan ini menjadi pertimbangan penting dalam perancangan, karena setiap pengembangan harus mengacu pada ketentuan zonasi yang berlaku. Meskipun diperuntukan sebagai kawasan industri, arahan pemanfaatan ruang pada zona ini bersifat cukup fleksibel dan masih memungkinkan kegiatan pendukung selama tidak mengganggu fungsi utama kawasan serta tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

Berdasarkan ketentuan zonasi yang berlaku, kegiatan pertanian, budidaya, dan pariwisata lainnya masih diperbolehkan sebagai fungsi pendukung kawasan. Oleh karena itu, pengembangan agrowisata edukatif pada tapak dinilai masih sesuai dengan regulasi yang berlaku, dengan catatan perancangan dilakukan secara terkendali dan memperhatikan aspek lingkungan, seperti pengelolaan limbah, kebisingan, dan sirkulasi kawasan.

Terkait intensitas pemanfaatan ruang, pengembangan kawasan harus mengikuti ketentuan sebagai berikut:

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 70%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 2,5
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 30%
- Garis Sempadan Bangunan (GSB) $\frac{1}{2}$ Jalan

Dengan mempertimbangkan ketentuan tersebut, tapak dinilai masih memungkinkan untuk dikembangkan sebagai kawasan agrowisata edukatif selama perancangan mengedepankan prinsip integrasi fungsi, pengendalian dampak lingkungan, dan kepatuhan terhadap intensitas pemanfaatan ruang.

3.5.2. Kondisi Tapak

a. Data Tapak



Gambar 3.7. Kondisi Tapak Terpilih
Sumber: Google Earth. 2026.

- Alamat : Jalan Nasional III, Desa Grenggeng, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Kebumen, Jawa Tengah
- Kode Pos : 54364
- Koordinat : 7°36'56.44"S 109°32'59.84"E
- Luas Tapak : 26.248,04m²
- Topografi : Cenderung datar

Pada kondisi eksisting, tapak memiliki lahan pertanian aktif. Keberadaan lahan pertanian aktif ini menjadi potensi yang dapat dipertahankan dan diintegrasikan dalam konsep perancangan kegiatan edukasi pertanian, sehingga mencerminkan karakter lokal kawasan. Tapak didominasi oleh

lahan pertanian sawah serta lahan non-produktif. Kondisi ini menunjukkan bahwa kawasan masih memiliki karakter alami yang kuat, sehingga memberikan fleksibilitas dalam pengembangan perancangan.

1. Penggunaan Lahan



Gambar 3.8. Penggunaan Lahan Pada Tapak.

Sumber: Dokumen Penulis. 2026.

Tapak didominasi oleh lahan pertanian berupa sawah yang masih aktif serta memiliki potensi untuk dimanfaatkan dalam pengembangan kawasan. Selain itu, terdapat sebagian area berupa lahan non-produktif yang belum terbangun. Pada area persawahan juga terdapat sistem irigasi yang berfungsi sebagai pengairan, serta jalur-jalur kecil berupa pematang sawah yang digunakan untuk menunjang aktivitas pertanian. Kondisi ini menunjukkan bahwa tapak memiliki karakter agraris yang kuat dengan elemen lanskap yang terbentuk secara alami dari aktivitas pertanian.

Tapak ini memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai kawasan agrowisata edukatif dengan tetap mempertahankan fungsi utama lahan pertanian yang ada, sementara area non-produktif yang tersedia berpotensi digunakan sebagai lokasi pengembangan massa utama bangunan. Pendekatan ini memungkinkan pengembangan kawasan tetap kontekstual, tanpa mengganggu fungsi utama lahan pertanian yang sudah ada.

2. Aksesibilitas



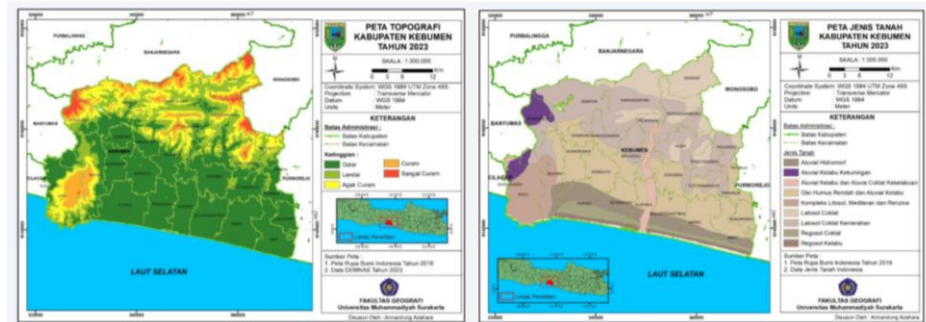
Gambar 3.9. Aksesibilitas Area Tapak.

Sumber: Dokumen Penulis. 2026.

Tapak berada di tepi Jalan Nasional III yang memiliki peran sebagai jalur utama penghubung antar wilayah. Keberadaan jalan ini memberikan tingkat aksesibilitas yang tinggi terhadap tapak, baik bagi pengguna kendaraan pribadi maupun transportasi umum. Hal ini memudahkan pencapaian lokasi dari berbagai arah serta mendukung kelancaran mobilitas pengunjung, pengelola, maupun distribusi kebutuhan kawasan.

Selain itu, posisi tapak yang berada pada jalur dengan intensitas lalu lintas yang cukup tinggi juga memberikan keuntungan dari segi visibilitas. Tapak memiliki potensi untuk mudah dikenali dan menarik perhatian pengguna jalan, sehingga mendukung pengembangan kawasan sebagai destinasi agrowisata. Kondisi ini juga membuka peluang dalam perancangan area entrance yang representatif dan informatif, sehingga mampu memperkuat identitas kawasan serta meningkatkan daya tarik bagi pengunjung yang melintas.

3. Kondisi Fisik Lahan



Gambar 3.10. Kondisi Fisik Lahan pada Tapak

Sumber: Azahara and Jumadi, 2023. *Informasi potensi pengembangan pariwisata pantai di Kabupaten Kebumen berbasis WebGIS menggunakan StoryMaps*. Skripsi. Universitas Muhammadiyah Surakarta. <http://eprints.ums.ac.id/id/eprint/115344>

Berdasarkan data yang diperoleh, area kawasan tapak termasuk kawasan dengan topologi datar, jenis tanah pada tapak termasuk dalam kategori glei humus rendah dan aluvial kelabu. Jenis tanah ini umumnya memiliki tingkat kelembaban yang tinggi serta sering dijumpai pada daerah dengan sistem pengairan yang baik, sehingga sangat mendukung aktivitas pertanian, khususnya persawahan. Kondisi ini sejalan dengan penggunaan lahan eksisting pada tapak yang didominasi oleh sawah aktif.

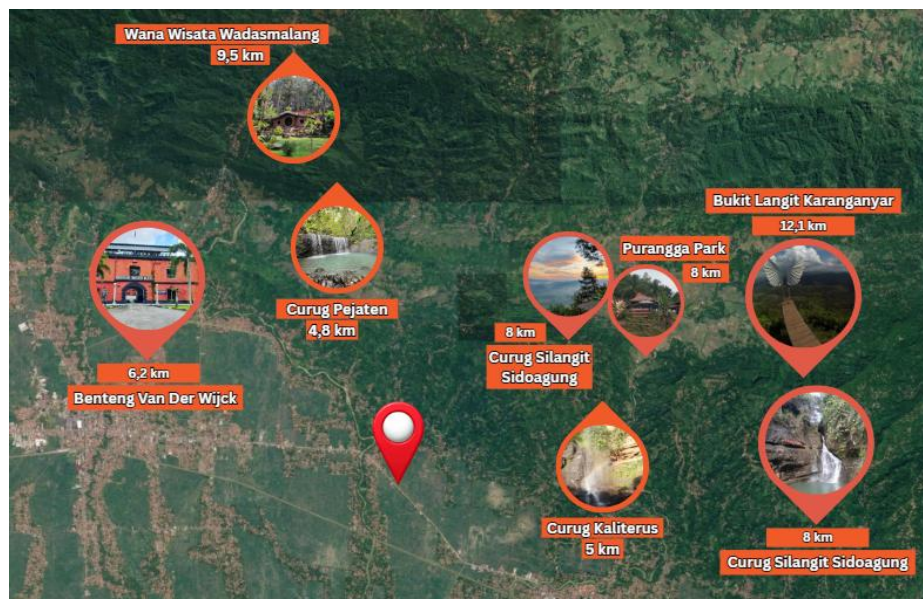
Namun demikian, kandungan humus relatif rendah menunjukkan bahwa tanah memerlukan pengelolaan yang baik, seperti penambahan unsur hara, agar tetap produktif. Secara keseluruhan, karakteristik pada tapak memiliki potensi yang baik untuk mendukung pengembangan agrowisata berbasis pertanian.



Gambar 3.11. Kondisi Fisik Lahan.
Sumber: Google Earth. 2026.

4. Objek Wisata Kawasan Sekitar

Area tapak berada pada lokasi yang strategis karena dikelilingi berbagai objek wisata dalam radius ± 4 –12 km. Di antaranya terdapat Benteng Van Der Wijck ($\pm 6,2$ km) sebagai wisata sejarah, Curug Pejaten ($\pm 4,8$ km), Curug Kaliterus (± 5 km), serta Curug Silangit Sidoagung (± 8 km) yang menawarkan wisata alam berupa air terjun. Selain itu, terdapat Wana Wisata Wadasmalang ($\pm 9,5$ km) dengan konsep wisata hutan dan rekreasi keluarga, serta Purangga Park (± 8 km) dan Bukit Langit Karanganyar ($\pm 12,1$ km) yang menyajikan panorama alam perbukitan.



Gambar 3.12. Pemetaan Objek Wisata Kawasan Sekitar

Sumber: Google Earth. 2026.

Keberadaan berbagai objek wisata tersebut menunjukkan bahwa area tapak berada dalam lingkungan yang memiliki potensi pariwisata cukup kuat dan beragam, mulai dari wisata alam, rekreasi keluarga, hingga wisata sejarah. Kondisi ini memberikan nilai tambah terhadap pengembangan kawasan karena memungkinkan terciptanya konektivitas antar destinasi, mendukung peningkatan kunjungan wisata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi lokal di sekitar area tapak.

3.5.3. Potensi dan Permasalahan Tapak

Tabel 3.10. Potensi dan Permasalahan Tapak

Potensi	
Potensi	Keterangan
Lokasi Strategis	Tapak yang berada di tepi Jalan Nasional III memiliki nilai strategis dalam mendukung pengembangan kawasan. Lokasi ini memberikan kemudahan pencapaian serta tingkat visibilitas yang tinggi bagi pengguna jalan. Kondisi tersebut berpotensi meningkatkan daya tarik kawasan serta mendukung fungsi tapak sebagai destinasi agrowisata.
Lahan Pertanian	Keberadaan lahan sawah yang masih aktif dapat dimanfaatkan sebagai media edukasi pertanian, seperti kegiatan menanam, membajak, dan panen, sehingga

	mendukung konsep agrowisata edukatif
Visual dan Lanskap	Bentang alam berupa persawahan dan perbukitan di sekitar tapak memberikan kualitas visual yang menarik dan berpotensi menjadi daya tarik utama kawasan.
Lingkungan Sekitar	Keberadaan fasilitas di sekitar tapak seperti Monumen Tugu Demarkasi, area rekreasi, rumah makan, dan pasar menunjukkan adanya aktivitas pendukung yang dapat memperkuat daya tarik kawasan.
Permasalahan	
Permasalahan	Keterangan
Kesesuaian Tata Ruang	Tapak berada dalam kawasan peruntukan industri sehingga pengembangan kawasan perlu menyesuaikan dengan ketentuan yang berlaku agar tidak bertentangan dengan fungsi utama kawasan.
Kebisingan dan Polusi	Aktivitas kendaraan di jalan nasional berpotensi menimbulkan kebisingan dan polusi udara, sehingga diperlukan penataan vegetasi sebagai elemen buffer.
Akses Internal	Meskipun akses menuju tapak sangat baik, pengaturan sirkulasi di dalam kawasan tetap perlu direncanakan dengan baik agar tidak menimbulkan konflik pergerakan.

Sumber: Analisis Penulis, 2026

3.5.4. Gagasan Perancangan

Berdasarkan hasil analisis, perumusan tujuan perencanaan pengembangan kawasan agrowisata edukatif di Desa Grenggeng dirancang sebagai kawasan wisata berbasis edukasi yang mengintegrasikan aktivitas pertanian, peternakan, dan teknologi pertanian berkelanjutan. Kawasan ini diperuntukkan bagi masyarakat umum, pelajar, serta wisatawan yang ingin memperoleh pengalaman belajar secara langsung melalui interaksi dengan lingkungan agraris.

a. Konsep Pengembangan Kawasan

Perancangan memanfaatkan potensi lokal berupa komoditas pertanian dan peternakan yang dikembangkan ke dalam beberapa zona, yaitu:

1. Zona Penerimaan
2. Zona Pertanian Edukatif
3. Zona Peternakan Edukatif
4. Zona Aquaponik
5. Zona Rekreasi
6. Zona Fasilitas Pendukung

b. Fasilitas yang Direncanakan

Fasilitas utama dalam kawasan meliputi:

1. Area kebun edukatif
2. Kandang ternak
3. Instalasi aquaponik
4. Ruang workshop
5. Area demonstrasi
6. Area spot foto (Flower Maze, Gazebo)
7. Tempat makan/UMKM
8. Layanan shuttle wisata keliling desa menuju rumah asli pemilik potensi(petani, peternak, dan perajin anyaman pandan/gerabah)

c. Manajemen Pengelolaan Kawasan

Kawasan agrowisata edukatif ini direncanakan dikelola oleh BUMDes (Badan Usaha Milik Desa) Desa Grenggeng sebagai lembaga resmi desa yang bertanggung jawab terhadap pengelolaan dan pengembangan potensi ekonomi lokal. Sistem pengelolaan dilakukan secara profesional dengan melibatkan masyarakat setempat guna mendukung pemberdayaan ekonomi desa.

1. Struktur Organisasi Pengelola

Pengelolaan kawasan berada di bawah struktur BUMDes yang terdiri atas:

- Direktur/Pengelola BUMDes
- Manajer Operasional Kawasan

- Divisi Edukasi dan Pertanian
- Divisi UMKM dan Pemasaran
- Divisi Keuangan dan Administrasi
- Divisi Pemeliharaan dan Kebersihan

2. Sistem Operasional

Operasional kawasan mencakup pengelolaan tiket, parkir dan keamanan, pelaksanaan kegiatan edukasi pertanian dan peternakan, pengelolaan tenant UMKM, serta koordinasi wisata dan event desa. Seluruh kegiatan dijalankan secara terjadwal dan terorganisir guna menjaga kualitas pelayanan pengunjung.

3. Pemberdayaan Masyarakat

Pengelolaan kawasan melibatkan masyarakat desa sebagai tenaga operasional, pemandu edukasi, pengelola UMKM, serta pengelola lahan pertanian dan peternakan. Dengan demikian, kawasan berfungsi tidak hanya sebagai destinasi wisata, tetapi juga sebagai sarana peningkatan ekonomi dan kapasitas masyarakat lokal.

4. Sumber Pendapatan Kawasan

Pendapatan BUMDes bersumber dari tiket masuk, sewa kios UMKM, penjualan hasil pertanian dan peternakan, workshop edukatif, serta penyelenggaraan event. Keuntungan yang diperoleh dialokasikan kembali untuk pengembangan kawasan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat desa.

5. Prinsip Pengelolaan

Pengelolaan kawasan menerapkan prinsip partisipatif, berkelanjutan, edukatif, dan berbasis potensi lokal, sehingga kawasan agrowisata dapat berkembang secara mandiri dan memberikan manfaat jangka panjang bagi desa.

d. Pendekatan Perancangan Fasilitas

Pendekatan perancangan menekankan pengalaman ruang yang interaktif, di mana pengunjung tidak hanya mengamati, tetapi juga terlibat langsung dalam aktivitas seperti menanam, memberi pakan ternak, dan memahami sistem aquaponik.

Secara spasial, kawasan dirancang dengan mempertahankan karakter lanskap pertanian melalui penataan massa bangunan yang menyebar dan tidak mendominasi lingkungan. Pendekatan ini menciptakan keseimbangan antara fungsi edukasi, rekreasi, dan keberlanjutan, sekaligus merepresentasikan potensi lokal Desa Grenggeng.

Kegiatan edukasi bersifat partisipatif melalui praktik langsung pertanian, peternakan, dan pengolahan hasil produksi desa. Adapun konsep pendekatan perancangan sebagai berikut:

Tabel 3.11. Konsep Gagasan Perancangan Kawasan Agrowisata Edukatif

Pendekatan Perancangan	Penjelasan
Representasi Potensi Lokal Desa Grenggeng	Dirancang sebagai media representasi potensi pertanian dan peternakan melalui kebun edukatif, area peternakan, serta instalasi aquaponik sebagai bentuk integrasi sistem pertanian berkelanjutan. Fasilitas ini ditujukan bagi masyarakat umum, pelajar, dan wisatawan untuk mengenal serta berinteraksi langsung dengan aktivitas produksi lokal.
Alur Pengalaman Pengunjung	Pergerakan pengunjung dirancang bertahap dari zona penerimaan menuju zona edukasi dan rekreasi melalui jalur pedestrian interpretatif. Flower maze dan resto agrowisata menjadi area transisi sekaligus titik istirahat dan rekreasi. Pengalaman diperluas melalui shuttle wisata yang menghubungkan kawasan dengan rumah pemilik potensi di Desa Grenggeng.
Optimalisasi Fungsi Bangunan Utama	Bangunan utama difungsikan sebagai pusat informasi, ruang edukasi, dan workshop yang terintegrasi dengan area demonstrasi pertanian dan instalasi aquaponik, sehingga menjadi pusat aktivitas edukatif kawasan.

Sumber: Analisis Penulis, 2026