

ANALISIS POTENSI BISNIS BARU AGROWISATA KELAPA BIDO DI KAWASAN EKONOMI KHUSUS MOROTAI

AKHNA QAYSI



BISNIS
SEKOLAH BISNIS
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2025

@Hak cipta milik IPB University

IPB University



- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



PERNYATAAN MENGENAI LAPORAN AKHIR DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa laporan akhir dengan judul “Analisis Potensi Bisnis Baru Agrowisata Kelapa Bido Di Kawasan Ekonomi Khusus Morotai” adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir laporan akhir ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, Juli 2025

Akhna Qaysi
K1401211072

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



ABSTRAK

AKHNA QAYSI. Analisis Potensi Bisnis Baru Agrowisata Kelapa Bido di Kawasan Ekonomi Khusus Morotai. Dibimbing oleh ALFA CHASANA dan SUHENDI.

Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Morotai menghadapi tantangan dalam mencapai target investasi yang telah ditetapkan. Penelitian ini menganalisis potensi agrowisata berbasis Kelapa bido sebagai strategi inovatif untuk meningkatkan nilai investasi dan daya tarik kawasan. Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif-eksploratif, penyusunan model bisnis dengan Triple Layer Business Model Canvas (TLBMC), dan analisis kelayakan finansial melalui NPV, IRR, ROI, dan Payback Period. Hasil menunjukkan bisnis ini layak dengan NPV Rp624.000.000, IRR 17%, ROI 16% per tahun, dan pengembalian modal dalam 4 tahun. Penelitian ini memberikan 3 rekomendasi implementasi, yaitu (1) peningkatan konektivitas penerbangan ke Morotai melalui kerja sama lintas sektor serta pemberdayaan masyarakat melalui pelatihan dan adopsi teknologi tepat guna; (2) Membentuk tim pelaksana yang melibatkan berbagai *element* masyarakat untuk berkomitmen dalam mencapai tujuan dari model bisnis yang sudah ditetapkan; (3) percepatan realisasi investasi atau memanfaatkan dukungan pendanaan dari CSR, BUMDes.

Kata Kunci: Agrowisata, KEK Morotai, Kelapa Bido, Kelayakan Finansial, Model Bisnis, TLBMC

ABSTRACT

AKHNA QAYSI. *Analysis of New Business Potential for Bido Coconut Agrotourism in the Morotai Special Economic Zone. Supervised by ALFA CHASANA and SUHENDI.*

The Morotai Special Economic Zone (SEZ) faces challenges in achieving its targeted investment goals. This study analyzes the potential of Bido coconut-based agrotourism as an innovative strategy to enhance the region's investment value and attractiveness. The study employs a descriptive-exploratory approach, develops a business model using the Triple Layer Business Model Canvas (TLBMC), and conducts a financial feasibility analysis through NPV, IRR, ROI, and Payback Period metrics. The results indicate that the business is feasible, with a Net Present Value of IDR 624,000,000, an Internal Rate of Return of 17%, a Return on Investment of 16% per year, and a payback period of 4 years. The study provides three recommendations for the implementation: (1) improving flight connectivity to Morotai through cross-sector collaboration and empowering local communities through training and the adoption of appropriate technologies; (2) forming an implementation team involving various community elements committed to achieving the objectives of the mapped business model; (3) accelerating investment realization or utilizing funding support from CSR programs and BUMDes.

Keywords: *Agrotourism, Bido Coconut, Business Model, Financial Feasibility, Morotai SZE, TLBMC*



Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

ANALISIS POTENSI BISNIS BARU AGROWISATA KELAPA BIDO DI KAWASAN EKONOMI KHUSUS MOROTAI

AKHNA QAYSI

Laporan Akhir
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
sarjana pada
Program Studi Bisnis

SEKOLAH BISNIS
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2025



Penguji pada ujian Laporan Akhir:

1. Dr. Ir. Popong Nurhayati, M.M.
2. Fithriyyah Shalihati, S.E., M.M.

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



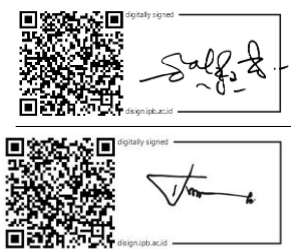
Judul Skripsi : Analisis Potensi Bisnis Baru Agrowisata Kelapa Bido Di Kawasan
Ekonomi Khusus Morotai

Nama : Akhna Qaysi
NIM : K1401211072

Disetujui oleh

Pembimbing 1:
Dra. Alfa Chasanah, M.A.

Pembimbing 2:
Dr. Suhendi, S.P., M.M.



Diketahui oleh

Ketua Program Studi:
Dr. Siti Jahroh, B.Sc., M.Sc.
NIP. 197711262008122001



Tanggal Ujian: 24 Juli 2025

Tanggal Lulus: Agustus 2025

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah subhanaahu wa ta'ala atas segala karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini berhasil diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian yang dilaksanakan sejak bulan Oktober 2024 sampai bulan Juli 2025 ini, dengan judul “Analisis Potensi Bisnis Baru Agrowisata Kelapa Bido Di Kawasan Ekonomi Khusus Morotai”.

Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dra. Alfa Chasanah, M.A. sebagai ketua komisi pembimbing dan Bapak Dr. Suhendi, S.P., M.M. sebagai anggota komisi pembimbing yang telah membina dan banyak memberi saran.
2. PT Jababeka & Co Tbk dan PT Jababeka Morotai yang memberikan izin untuk melakukan penelitian pada perusahaan dan telah memberikan banyak kebutuhan data serta masukan yang membuat penelitian ini semakin baik.
3. Kepada kedua orang tua, Bapak Akhyar S.T., Ibu Hera Sofia, dan saudari Saskia Azzahra, Rafila Yasmin, dan Fathin Layyana, serta seluruh keluarga yang telah memberikan dukungan, doa, dan kasih sayangnya sehingga penulis mampu menyelesaikan penelitian dengan sebaik-baiknya.
4. Kepada Auditia Anwar, pasangan yang selalu menemani, mendukung dan membantu untuk terus bersemangat dalam melaksanakan penelitian hingga selesai.
5. Para dosen dan seluruh civitas akademika Sekolah Bisnis IPB, terima kasih atas kesempatan yang diberikan untuk bisa menimba ilmu pada salah satu perguruan tinggi terbaik di dunia.
6. Seluruh sahabat, Firza Anita Zen Nasution, Salsabiila Putri Hartanto, Ananda Safira Choirunnisa, Cut Olivia, Indri Hardiana, Putri Irhamna, Ismail Sakha Alraafi, Bintang Singgih Herlambang, Fathan Qoriban, Muhammad Fabrizan, Rangga Arnanda Putra, yang senantiasa menguatkan penulis dalam proses penelitian.
7. Seluruh pihak yang tidak dapat ditulis satu-persatu, yang telah berkontribusi dalam penelitian ini secara langsung maupun tidak langsung.

Semoga penelitian ini membawa manfaat bagi banyak orang sebagai penambah ilmu dan pengetahuan serta kelapa bido mampu lebih dikenal dan diberdayakan.

Bogor, Juli 2025

Akhna Qaysi



DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xi
I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan	5
1.4 Manfaat	6
1.5 Ruang Lingkup	6
II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Kawasan Ekonomi Khusus Morotai	7
2.2 Kelapa Bido	8
2.3 Agrowisata	9
2.4 Model Bisnis	10
2.5 Triple Layer Business Model Canvas	10
2.6 Analisis Kelayakan Usaha Aspek Finansial	14
2.7 Penelitian Terdahulu	14
2.6 Kerangka Pemikiran Penelitian	15
III METODE	17
3.1 Waktu dan Tempat	17
3.2 Jenis dan Sumber Data	17
3.3 Teknik Penentuan Responden	17
3.4 Perumusan Triple Layer Business Model Canvas (TLBMC)	18
3.5 Teknik Pengelolaan dan Analisis Data	18
3.3 Analisis Kelayakan Usaha Aspek Finansial	19
IV HASIL DAN PEMBAHASAN	21
4.1 Identifikasi Potensi Agrowisata Kelapa Bido	21
4.2 Model Bisnis Agrowisata Kelapa Bido	26
4.3 Analisis Kelayakan Finansial Agrowisata Kelapa Bido	38
4.4 Rekomendasi Implementasi Realisasi Agrowisata Kelapa Bido	44
V SIMPULAN DAN SARAN	44
5.1 Simpulan	45
5.2 Saran	45
DAFTAR PUSTAKA	46
RIWAYAT HIDUP	52



DAFTAR TABEL

1	Perbandingan Karakteristik Kelapa Bido Dengan Varietas Kelapa	9
2	Produksi Tinggi, Genjah, dan Hibrida	18
3	Metode Analisis Data	25
4	Data Produksi dan Komponen 30 Pohon Induk Terpilih Kelapa Dalam Bido Tahun 2016-2017	39
5	Kebutuhan Pembiayaan Agrowisata Kelapa Bido	41
6	Kebutuhan Pembiayaan Kebun Kelapa Bido Selama 5 Tahun	41
7	Produksi kebun kelapa bido berdasarkan komponen kelapa	42
8	Total <i>Gross Revenue</i> Agrowisata Kelapa Bido Dalam 1 Tahun	43
9	Hasil Analisis Kelayakan Finansial Agrowisata Kelapa Bido	

DAFTAR GAMBAR

1	Total produksi komoditas kelapa secara global	2
2	Grafik trend harga kelapa belum kupas di produsen dan konsumen tahun 2013-2022	3
3	<i>Master plan</i> KEK Morotai	7
4	Kelapa Bido	8
5	<i>BMC Economic Layer</i>	11
6	<i>BMC Environmental Layer</i>	12
7	<i>BMC Social layer</i>	13
8	Kerangka Pemikiran Penelitian	16
9	Indeks Pembangunan Manusia (IPM) Pulau Morotai Tahun 2020-2023	22
10	Piramida Penduduk Kabupaten Pulau Morotai 2023	23
11	Ukuran Pasar Agrowisata Kelapa Bido	24
12	Denah Agrowisata Kelapa Bido	27
13	<i>TLBMC Economic Layer</i>	28
14	<i>TLBMC Environmental Layer</i>	32
15	<i>TLBMC Social Layer</i>	35

DAFTAR LAMPIRAN

1	Pertanyaan Wawancara Bersama Pihak Pengembang Kawasan dan Petani Kelapa Bido	49
2	Dokumentasi Kegiatan Wawancara	50
3	<i>Cash Flow</i> Agrowisata Kelapa Bido	50
4	Profit and Lost Agrowisata Kelapa Bido	50
5	<i>Balance Sheets</i> Agrowisata Kelapa Bido	51
6	Rasio Kelayakan Finansial	51