

**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL KEBUN WISATA STRAWBERRY
(KASUS DI KEBUN WISATA STRAWBERRY HIGHLAND)**

**FINANCIAL FEASIBILITY ANALYSIS OF TOURIST GARDEN STRAWBERRY
(CASE IN TOURIST GARDEN STRAWBERRY HIGHLAND)**

Lisa Puspitasari, Rini Dwiastuti*

Program Studi Agribisnis Fakultas Pertanian Universitas Brawijaya

*Penulis korespondensi: dwiastuti.fp@ub.ac.id

ABSTRACT

This study was conducted to determine the financial feasibility of Strawberry Highland Tourism Garden. Research on financial feasibility needs to be done to determine whether Strawberry Highland Garden business is feasible to run and developed, which is also expected to be a reference for investors who want to invest in agricultural business. This research uses quantitative descriptive statistical analysis method to analyze cashflow, financial feasibility and sensitivity with NPV, IRR, B / C Ratio and Payback Period analyzer. The results of research on financial feasibility that has been done consist of NPV, IRR, Net B / C Ratio, and Payback Period. NPV calculation value obtained Rp. 284.816.306 which indicates that if investing capital of Rp. 734,718,500 for strawberry tourism will result in a present value of Rp. 284,816,306 indicating that this business is not feasible to run because the investment cost is higher than NPV. IRR calculation results obtained by 28% indicating that strawberry tours are run to provide greater income than depositing the money to the bank with the prevailing interest rate of 13.5%. The result of B / C Ratio calculation is 1.18 which indicates that it is explained that every Rp.1 cost incurred will give income equal to Rp. 1.18, and on Payback Period calculation obtained for 3 years 9 months indicating that strawberry tour can return capital for 3 years 9 months.

Kata Kunci: *Financial Feasibility, Net Present Value, Internal Of Rate Return, Net B / C Ratio, Payback Periode.*

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kelayakan finansial di Kebun Wisata *Strawberry Highland*. Penelitian mengenai kelayakan finansial perlu dilakukan untuk mengetahui apakah usaha Kebun Wisata *Strawberry Highland* layak untuk dijalankan dan dikembangkan, yang diharapkan juga dapat dijadikan acuan bagi investor yang ingin berinvestasi pada usaha bidang pertanian. Penelitian ini menggunakan metode analisis statistik deskriptif kuantitatif untuk menganalisis cashflow, kelayakan finansial dan sensitivitas dengan alat analisis NPV, IRR, B/C Ratio serta Payback Periode. Hasil penelitian mengenai kelayakan finansial yang telah dilakukan terdiri dari NPV, IRR, Net B/C Ratio, dan Payback Period. Nilai perhitungan NPV didapatkan sebesar Rp. 284.816.306 yang mengindikasikan bahwa apabila menginvestasikan modal sebesar Rp. 734.718.500 untuk wisata strawberry maka akan menghasilkan present value sebesar Rp. 284.816.306 yang menandakan bahwa usaha ini tidak layak untuk dijalankan karena biaya investasi lebih tinggi dari NPV. Hasil perhitungan IRR diperoleh sebesar 28% yang mengindikasikan bahwa wisata strawberry yang dijalankan memberikan pendapatan yang lebih besar dibandingkan dengan menandatangani uang tersebut ke bank dengan suku bunga yang

berlaku yaitu 13,5%. Hasil perhitungan B/C Ratio diperoleh sebesar 1,18 yang mengindikasikan bahwa dijelaskan bahwa setiap Rp.1 biaya yang dikeluarkan akan memberikan pendapatan sebesar Rp. 1,18, dan pada perhitungan Payback Periode diperoleh sebesar 3 tahun 9 bulan yang mengindikasikan bahwa wisata strawberry dapat mengembalikan modal selama 3 tahun 9 bulan.

Kata Kunci: Kelayakan Finansial, *Net Present Value*, *Internal Of Rate Return*, Net B/C Ratio, *Payback Periode*

PENDAHULUAN

Agrowisata merupakan sektor yang penting dalam perekonomian Indonesia, karena agrowisata atau wisata pertanian merupakan cara alternatif untuk meningkatkan pendapatan dan menggali potensi ekonomi petani kecil dan masyarakat pedesaan (Husein, 2006). Oleh karena itu, diperlukan suatu pengembangan dalam memfasilitasi kegiatan agrowisata. Menurut Nurisjah (2001), saat ini agrowisata juga dikembangkan untuk menjaga keberlanjutan lingkungan dan sumber daya lahan pertanian.

Kebun Wisata Strawberry Highland merupakan salah satu agrowisata yang terletak di Kabupaten Malang. Selain para wisatawan dapat menikmati pemandangan alam pegunungan, kebun wisata ini juga memiliki beberapa unit fasilitas wisata yaitu unit kebun yang memiliki memiliki jumlah ± 20.000 tanaman strawberry. Unit parkir yang luas serta terdapat saung untuk dijadikan sebagai titik wisatawan beristirahat.

Banyak masyarakat yang mulai tertarik dengan agrowisata sehingga perlu dilakukan pengembangan agrowisata untuk menambah daya tarik terhadap wisatawan. Pengembangan agrowisata dapat dilihat dari analisis kelayakan finansial usaha. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan finansial dengan mengetahui terlebih dahulu arus uang tunai (*cashflow*) di Kebun Wisata *Strawberry Highland* yang didapatkan dari perhitungan penerimaan, total biaya dan pendapatan yang kemudian dapat dilakukan analisis kelayakan finansial, meliputi *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Net B/C Ratio*, dan *Payback Periode*, serta menganalisis sensitivitas di Kebun Wisata *Strawberry Highland*.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Kebun Wisata *Strawberry Highland* pada Bulan Juli 2017. Metode penentuan lokasi dilakukan secara purposive dengan mempertimbangkan bahwa Kebun Wisata Strawberry Highland merupakan salah satu Agrowisata di Kabupaten Malang yang harus dikembangkan mengingat Agrowisata tersebut baru berdiri pada tahun 2016.

Responden pada penelitian ini yaitu manajer keuangan, manajer operasional, staf keuangan, tenaga kerja kebun, tenaga kerja parkir, dan tenaga kerja fasilitas lain.. Alasan pemilihan responden ini didasarkan pada pengetahuan dan keahlian yang spesifik terkait spesialisasi pada bidang masing-masing responden. Pada metode pengumpulan data menggunakan wawancara dan dokumentasi pengambilan data sekunder. Penelitian ini menggunakan metode analisis statistik deskriptif kuantitatif untuk menganalisis *cashflow*, kelayakan finansial dan sensitivitas dengan alat analisis NPV, IRR, B/C Ratio serta *Payback Periode*.

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Pengambilan data primer dilakukan dengan teknik wawancara. Teknik wawancara dilakukan dengan menggunakan kuisioner yang ditujukan kepada manajer keuangan, manajer operasional, tenaga kerja kebun,

parkir, penjaga toilet. Data yang dibutuhkan sesuai dengan kelayakan finansial Kebun Wisata *Strawberry Highland*. Data sekunder diperoleh dari pemilik (pengelola) Kebun Wisata *Strawberry Highland*. Selain itu, data sekunder diperoleh dari studi pustaka, buku referensi, jurnal, dan penelitian terdahulu. Data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian adalah gambaran umum Kebun Wisata *Strawberry Highland*, keadaan fisik, fasilitas, jumlah kunjungan wisatawan serta informasi lain yang menunjang penelitian.

a. Net Present Value

NPV adalah selisih antara nilai penerimaan dengan pengeluaran yang telah dipresent valuekan (Pudjosumarto, 1991).

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{B_{pt} - C_{pt}}{(1+i)^t}$$

Keterangan:

- B_{pt} = Benefit kotor usaha pada tahun ke-t (Rp)
- C_{pt} = Biaya kotor usaha pada tahun ke-t (Rp)
- i = Tingkat suku bunga pada tahun diadakan penelitian
- t = Periode dilaksanakan proyek (t = 1,2,3.....5)
- n = umur usaha

b. Internal Rate of Return

IRR adalah menghitung tingkat bunga dengan menggambarkan bahwa antara benefit (penerimaan) yang telah dipresent valuekan dan cost (pengeluaran) yang telah dipresent-valuekan sama dengan nol (Pudjosumarto, 1991).

$$IRR = i_1 + \frac{NPV}{(NPV_1 - NPV_2)} (i_2 - i_1)$$

Keterangan:

- IRR = *Internal Rate of Return* (%)
- NPV₁ = Nilai perhitungan NPV usaha (Rp)
- NPV₂ = Nilai perhitungan NPV usaha (Rp)
- i₁ = Tingkat suku bunga yang menghasilkan NPV₁
- i₂ = Tingkat suku bunga yang menghasilkan NPV₂

Nilai dari i₁ adalah tingkat suku bunga kredit bank sedangkan i₂ ditentukan dengan cara menetapkan nilai i₂ > i₁ yang nilainya mendekati nilai NPV negatif agar diperoleh nilai i sama dengan nol.

c. Net B/C Ratio

Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) yaitu analisis perbandingan antar *benefit* bersih yang telah dipresent valuekan positif dengan *benefit* bersih yang telah dipresent valuekan negatif (Pudjosumarto, 1991).

$$\text{Net } \frac{B}{C} \text{ Rasio} = \frac{\sum_{t=1}^n B_t (1+i)^t}{\sum_{t=1}^n C_t (1+i)^t}$$

Keterangan:

- B_t = *Benefit* (Penerimaan) pada tahun ke-t (Rp)
- C_t = Biaya pada tahun ke-t (Rp)
- i = Tingkat bunga yang berlaku (%)
- t = Jangka waktu proyek (0,1,2,3.....5)

Investasi memenuhi layak jika Net B/C > 1, ini menunjukkan bahwa manfaat yang diperoleh lebih besar dari biaya yang dikeluarkan. Jika hasil yang didapatkan Net B/C < 1, maka

manfaat yang diperoleh tidak cukup untuk menutupi biaya yang dikeluarkan sehingga proyek yang dilakukan tidak layak untuk dikembangkan dan dilaksanakan.

d. Payback Periode

Menurut Sutrisno (1984) *Payback periode* digunakan untuk menghitung seberapa cepat masa pembayaran kembali.

$$PP = n + \frac{a+b}{c-b} \times 1 \text{ tahun}$$

Keterangan:

PP = *Payback periode* (tahun)

n = Periode waktu sebelum terdapat PP (tahun)

a = Jumlah investasi awal usaha (Rp)

b = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke-n (Rp)

c = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke n+1 (Rp)

HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Arus Uang Tunai (*Cash Flow*)

Analisis arus uang tunai adalah analisis yang digunakan untuk melihat dan mengetahui arus aliran uang tunai dalam suatu kegiatan usaha. Dalam penelitian ini cashflow digunakan untuk melihat total biaya yang dikeluarkan, penerimaan dan pendapatan Kebun Wisata *Strawberry Highland*.

Tabel 1. Arus Uang Tunai (*CashFlow*)

Thn	Biaya	Income	Outcome
2015	734.647.623	0	-734.718.500
2016	101.217.055	257.113.000	155.895.945
2017	277.102.575	742.035.000	464.932.425
2018*	279.184.815	611.205.000	332.020.185
2019*	279.634.030	558.248.000	278.613.970
2020*	282.485.402	520.389.000	237.903.598
Total	1.954.342.377	2.688.990.000	734.647.623

Hasil perhitungan cashflow didapatkan informasi mengenai besaran biaya, penerimaan, dan pendapatan. Biaya dalam kebun wisata strawberry highland terdiri dari biaya investasi, biaya tetap, biaya variabel, dan biaya overhead. Biaya investasi yang dikeluarkan sebesar Rp. 734.718.500, biaya tetap yang dikeluarkan sebesar Rp. 13.750.000, biaya variabel yang dikeluarkan sebesar Rp. 1.205.462.277, biaya overhead yang dikeluarkan sebesar Rp. 411.600, total biaya yang dikeluarkan 1.954.342.377. Penerimaan yang didapatkan dari Kebun Wisata *Strawberry Highland* terdiri dari unit kebun, unit parkir, unit *outlet* dan fasilitas lain. Penerimaan dari unit kebun sebesar Rp. 2.492.055.000, penerimaan dari unit parkir sebesar Rp. 58.375.000, penerimaan dari unit *outlet* sebesar Rp. 122.700.000, penerimaan dari fasilitas lain sebesar Rp. 15.860.000. Total penerimaan keseluruhan yang didapatkan yaitu Rp. 2.688.990.000. Pendapatan yang didapatkan yaitu melalui dari selisih antara penerimaan dengan biaya. Pendapatan yang didapatkan yaitu Rp. 734.647.623.

3.2. Analisis Kelayakan Finansial

Kelayakan finansial dihitung dengan tujuan untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu usaha untuk dijalankan. Untuk menilai kelayakan finansial dapat menggunakan beberapa kriteria kelayakan investasi antara lain *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Of Return* (IRR), *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C Ratio), dan *Payback Periode*. Nilai NPV dan IRR ditentukan dengan menggunakan suku bunga yang berlaku pada saat penelitian. Tingkat suku bunga yang digunakan adalah tingkat suku bunga bank Bank Rakyat Indonesia (BRI) sebesar 13,5%.

Tabel 2. Analisis Kelayakan Finansial

Indikator Kelayakan	Nilai	Keterangan
NPV	Rp. 284.816.306	Tidak Layak
IRR	28%	Tidak Layak
Net B/C ratio	1,18	Layak
<i>Payback period</i>	3 Tahun 9 Bulan	Layak

Berdasarkan tabel diatas, Nilai perhitungan NPV didapatkan Sebesar Rp. 284.816.306 yang mengindikasikan bahwa apabila menginvestasikan modal sebesar Rp. 734.718.500 untuk wisata strawberry maka akan menghasilkan present value sebesar Rp. 284.816.306 yang menandakan bahwa usaha ini tidak layak untuk dijalankan karena biaya investasi lebih tinggi dari NPV. Hasil perhitungan IRR diperoleh sebesar 28% yang mengindikasikan bahwa wisata strawberry yang dijalankan memberikan pendapatan yang lebih besar dibandingkan dengan mendepositkan uang tersebut ke bank dengan suku bunga yang berlaku yaitu 13,5%. Hasil perhitungan B/C Ratio diperoleh sebesar 1,18 yang mengindikasikan bahwa dijelaskan bahwa setiap Rp.1 biaya yang dikeluarkan akan memberikan pendapatan sebesar Rp. 1,18, dan pada perhitungan Payback Periode diperoleh sebesar 3 tahun 9 bulan yang mengindikasikan bahwa wisata strawberry dapat mengembalikan modal selama 3 tahun 9 bulan.

3.3. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengetahui yang akan terjadi terhadap hasil analisis kelayakan finansial apabila terjadi perubahan ataupun kesalahan dalam perhitungan biaya atau benefit. Pada usaha dibidang pertanian selalu menghadapi ketidakpastian yang dapat saja terjadi pada keadaan yang telah diperkirakan. Usaha di bidang pertanian sangat peka terhadap perubahan seperti perubahan kenaikan biaya bahan baku dan perubahan penurunan penerimaan penjualan tiket masuk.

3.3.1. Analisis Sensitivitas Kenaikan Biaya Bahan Baku 10%

Kenaikan biaya produksi harus dilakukan karena suatu usaha sangat sensitif terhadap kenaikan biaya. Kenaikan biaya produksi ini terhadap semua biaya yang telah dikeluarkan. Hasil Analisis sensitivitas dengan kenaikan biaya produksi sebesar 10%.

Tabel 3. Analisis Sensitivitas Kenaikan Biaya Bahan Baku 10%

Indikator Kelayakan	Nilai	Keterangan
NPV	Rp. 129.974.231	Tidak Layak
IRR	20%	Tidak Layak
Net B/C ratio	1,07	Layak

Berdasarkan tabel diatas, analisis sensitivitas terhadap kenaikan biaya produksi sebesar 10% menghasilkan nilai NPV sebesar Rp. 129.974.231. Arti dari nilai npv tersebut adalah pada saat usaha buah strawberry menanamkan modal sebanyak Rp. 734.718.500 maka akan menghasilkan present value sebesar Rp. 129.974.231 yang menandakan bahwa usaha ini tidak

layak untuk dijalankan, karena penerimaan yang didapatkan pada tahun 2020 yang dinilai dari sekarang lebih rendah daripada biaya investasi.

Nilai Net B/C Ratio yang diperoleh sebesar 1,07 artinya setiap satu rupiah modal yang digunakan dalam wisata strawberry akan memperoleh pendapatan sebesar Rp. 1,07. Nilai Net B/C Ratio masih dinyatakan layak untuk dijalankan karena memenuhi nilai kriteria investasi yaitu nilai Net B/C Ratio lebih besar dari satu. Nilai IRR sebesar 4%, artinya nilai modal yang ditanamkan untuk kegiatan wisata strawberry akan memberikan return sebesar 4% dibandingkan dengan mendepositkan uang tersebut di bank. Nilai tersebut dikatakan tidak layak untuk dijalankan karena memiliki nilai IRR lebih kecil dari tingkat suku bunga yang telah ditetapkan yaitu 4%. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa wisata strawberry dinyatakan tidak layak karena nilai pada NPV, IRR, Net B/C Ratio tidak memenuhi kriteria investasi.

3.3.2 Analisis Sensitivitas Penurunan Penjualan Tiket Masuk 10%

Menjalani usaha terkadang terdapat kecenderungan untuk bersikap optimis dalam memperkirakan penerimaan yang akan diperoleh, sehingga perlu dilakukan analisis sensitivitas terhadap kesalahan-kesalahan dalam memperkirakan penerimaan.

Tabel 3. Analisis Sensitivitas Kenaikan Biaya Bahan Baku 10%

Indikator Kelayakan	Nilai	Keterangan
NPV	Rp. 101.492.601	Tidak Layak
IRR	19%	Tidak Layak
Net B/C ratio	1,06	Layak

Tabel 3 menunjukkan bahwa apabila terjadi penurunan penerimaan penjualan tiket sebesar 10% kebun wisata strawberry layak untuk dikembangkan dilihat dari hasil analisis kriteria investasi. Analisis sensitivitas terhadap penurunan penerimaan menghasilkan nilai NPV sebesar Rp. 101.492.601. Arti dari nilai npv tersebut adalah pada saat usaha buah strawberry menanamkan modal sebanyak Rp. 734.718.500 maka akan menghasilkan present value sebesar Rp. 101.492.601 yang menandakan bahwa usaha ini tidak layak untuk dikembangkan. Karena penerimaan yang didapatkan pada tahun 2020 yang dinilai dari sekarang lebih rendah daripada biaya investasi.

Nilai IRR sebesar 3,8%, artinya nilai modal yang ditanamkan untuk kegiatan wisata strawberry akan memberikan return sebesar 3,8% dibandingkan dengan mendepositkan uang tersebut di bank. Nilai IRR dikatakan tidak layak untuk dijalankan karena memiliki nilai IRR lebih rendah dari tingkat suku bunga yang telah ditetapkan yaitu 13,50%. Nilai Net B/C Ratio yang diperoleh sebesar 1,06 artinya setiap satu rupiah modal yang digunakan dalam wisata strawberry akan memperoleh pendapatan sebesar Rp. 1,06. Nilai tersebut mengalami penurunan dari 1,18 menjadi 1,06. Nilai Net B/C Ratio masih dinyatakan layak untuk dijalankan karena memenuhi nilai kriteria investasi yaitu nilai Net B/C Ratio lebih besar dari satu (Net B/C Ratio > 1). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa wisata strawberry dinyatakan tidak layak karena nilai pada NPV, IRR, Net B/C Ratio tidak memenuhi kriteria investasi.

KESIMPULAN

Kelayakan finansial ini menunjukkan bahwa Kebun Wisata Strawberry Highland tidak layak untuk dijalankan dan dikembangkan. Hal tersebut dapat dilihat dari biaya investasi yang dikeluarkan cukup tinggi tetapi penerimaan yang didapatkan juga tinggi sehingga Kebun Wisata *Strawberry Highland* mengalami kerugian dan dinyatakan tidak layak melalui analisis

kelayakan finansial yang tidak memenuhi kriteria. Sehingga, dapat digunakan untuk memberikan informasi kepada pemilik tempat wisata sebagai dasar pertimbangan untuk pengembangan Kebun Wisata *Strawberry Highland* dan dapat dijadikan rekomendasi kepada investor lain yang ingin mendirikan tempat wisata baru berbasis pertanian.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandhi, Aminudin. 2005. Etika Pembangunan dan Pengembangan Agrowisata di Indonesia. *Universitas Trisakti*. Jakarta
- Andriyani, Maria. 2008. Analisis Pengaruh Cash Ratio, Debt To Equity Ratio, Insider Ownership, Investment Opportunity Set dan Profitability Terhadap Kebijakan Dividen (Studi Empiris pada perusahaan Automotive di Bursa Efek Indonesia Periode Tahun 2004-2006). *Tesis* Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro. Semarang.
- Badan Pusat Statistik. 2014. Daerah Potensi Wisata. <https://bps.go.id>. Diakses tanggal 20 Februari 2017.
- _____. Jawa Timur. 2016. Jumlah Wisatawan 2016. <https://jatim.bps.go.id>. Diakses tanggal 20 Februari 2017.
- Garrison, Ray H. 2013. Akuntansi Manajerial. *SalembaEmpat*. Jakarta
- Gittinger, J. Price. 1986. Analisis Ekonomi Proyek – proyek Pertanian. Universitas Indonesia. Jakarta.
- Gray, Clive, dkk, 2002. Pengantar Evaluasi Proyek. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- H.Rahmat Rukmana, Ir. 1998. Stroberi Budidaya dan Pascapanen. Penerbit Kanisius. Yogyakarta.
- Husein E. 2006. Konsep Multifungsi Untuk Revitalisasi Pertanian. *Warta Penelitian dan Pengembangan Pertanian Indonesia*. 28(5): 1-4.
- Husnan, Fuad & Suwarsono. 1999. Studi Kelayakan Proyek Edisi Ketiga. Unit Penerbit dan Percetakan (UPP) AMP YKPN. Yogyakarta
- Johan, Suwinto. 2011. Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis. Cetakan Pertama. Graha Ilmu. Yogyakarta.
- Kadariah, Lien, dan Clive. 1999. Pengantar Evaluasi Proyek. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Jakarta.
- Nurisjah S. 2001. Pengembangan Kawasan Wisata Agro (Agrotourism). *Buletin Tanaman dan Lanskap Indonesia*. 4(2): 20-27