

**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL KEBUN
WISATA *STRAWBERRY*
(Kasus di Kebun Wisata *Strawberry Highland*)**

SKRIPSI

Oleh:
LISA PUSPITASARI



**PROGRAM STUDI AGRIBISNIS
FAKULTAS PERTANIAN
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2018**

**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL KEBUN
WISATA *STRAWBERRY*
(Kasus di Kebun Wisata *Strawberry Highland*)**

Oleh
LISA PUSPITASARI
135040107111022

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Pertanian Strata Satu (S-1)**

**PROGRAM STUDI AGRIBISNIS
JURUSAN SOSIAL EKONOMI PERTANIAN
FAKULTAS PERTANIAN
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2018**

LEMBAR PERSETUJUAN

Judul Penelitian : Analisis Kelayakan Finansial Kebun Wisata
Strawberry (Kasus di Kebun Wisata *Strawberry*
Highland)
Nama : Lisa Puspitasari
NIM : 135040107111022
Jurusan : Sosial Ekonomi
Program Studi : Agribisnis
Menyetujui : Dosen Pembimbing

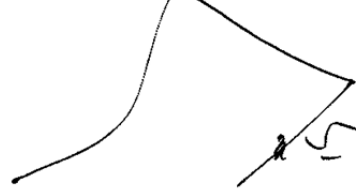
Disetujui:

Pembimbing Utama,



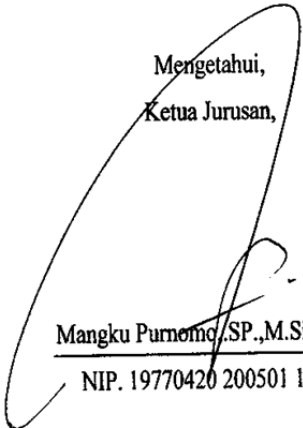
Dr. Ir. Rini Dwiastuti, MS.
NIP. 19591003 198601 2 001

Pembimbing Pendamping,



Condro Puspo Nugroho, SP., MP.
NIP. 19880416 201404 1 001

Mengetahui,
Ketua Jurusan,



Mangku Purnomo, SP., M.Si., Ph.D.
NIP. 19770420 200501 1 001

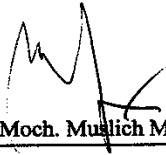
Tanggal Persetujuan:

LEMBAR PENGESAHAN

Mengesahkan

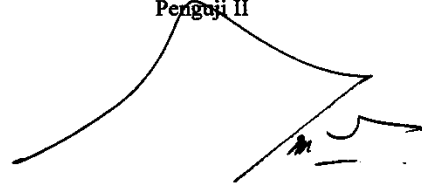
MAJELIS PENGUJI

Penguji I



Prof. Dr. Ir. Moch. Muchlis M., MSc
NIP. 19480707 197903 1 006

Penguji II



Condro Puspo Nugroho, SP., MP
NIP. 19880416 201404 1 001

Penguji III



Dr. Ir. Rini Dwiastuti, MS
NIP. 19591003 198601 2 001

Tanggal Lulus:

PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa segala pernyataan dalam skripsi ini merupakan hasil penelitian saya sendiri, dengan bimbingan komisi pembimbing. Skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang dengan jelas ditunjukkan rujukannya dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Malang, Januari 2018

Lisa Puspitasari

RIWAYAT HIDUP

Penulis dengan nama lengkap Lisa Puspitasari dilahirkan pada tanggal 06 Agustus 1995 di Kota Surabaya, Putri dari Bapak Suhartono, SE, MM dan Ibu Yuliana, SE. Penulis merupakan anak kedua dari dua bersaudara. Penulis memulai pendidikan dari Pendidikan Sekolah Dasar di SDN Ketabang I pada tahun 2001 sampai 2007, kemudian penulis melanjutkan pendidikannya di Sekolah Menengah Pertama di SMPN 6 Surabaya dan dilanjutkan pendidikan Sekolah Menengah Atas di SMA Trimurti Surabaya. Pada tahun 2013 penulis melanjutkan pendidikan Strata-1 (S1) di Universitas Brawijaya Malang melalui jalur SPMK dengan mengambil Program Studi Agribisnis Fakultas Pertanian. Selain itu, penulis juga aktif di kegiatan akademik maupun non akademik, seperti menjadi asisten praktikum di beberapa mata kuliah dan mengikuti organisasi intra maupun ekstra kampus.

LEMBAR PERUNTUKAN

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan berkat dan rahmat-Nya kepada hamba-Nya terutama untuk penulis. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung, ucapan terima kasih ini penulis sampaikan kepada :

1. Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat serta hidayah-Nya.
2. Kedua orang tua papa Suhartono dan mama Yuliana, mas Nico Randhy Kristanto yang selalu memberikan doa, dukungan, motivasi dan segala sesuatu yang penulis butuhkan.
3. Ibu Dr. Ir. Rini Dwiastuti, MS dan Condro Puspo Nugroho, SP., MP selaku dosen pembimbing yang telah membimbing, mengarahkan serta memberikan saran yang bermanfaat.
4. Bagas Menggala Putra yang selalu memberikan doa, dukungan, motivasi, dan bersedia mendengarkan segala keluh kesah.
5. Moh. Wahyudi Priyanto, Katelya Putri, Rossy Pangestika, Dwi Yulia. Terimakasih sahabat-sahabat terbaik saya yang selalu mendukung, memberi motivasi dan menemani saya selama penyusunan skripsi.
6. Nyoman Ayu Maartsinta Reditania, Sheylawati Riduwan, Rahayu Ningrum, Maysa Deviany, Theodorus Manaen Sinuraya, Feri Kurnia Sandy, Matthew Howard Lambert. Terimakasih sahabat-sahabat terbaik saya yang selalu memberikan dukungan dan menemani saya selama penyusunan skripsi.
7. Rekan satu bimbingan yang tidak bisa disebutkan satu per satu, terimakasih telah banyak membantu dan memberikan dukungan.
8. Dwi Gayatri Nurcahyawati, Safety Nadira, Lutfia Hantika Putri, Fierda Annisa, Nur Atika, Destina Tri Hutami, Adi Akbar, Diky Efra. Terimakasih sahabat-sahabat dari Surabaya yang telah memberikan motivasi untuk menyelesaikan skripsi.
9. Seluruh pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, atas segala bantuan dan dukungannya.

RINGKASAN

Lisa Puspitasari. 135040100111022. Analisis Kelayakan Finansial Kebun Wisata *Strawberry Highland*. Di bawah bimbingan Dr. Ir. Rini Dwiastuti, MS sebagai Pembimbing Utama dan Condro Pusponugroho, SP., MP sebagai ~~Pembimbing Pendamping~~

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 jumlah ± 20.000 tanaman strawberry. Unit parkir yang luas serta terdapat saung untuk dijadikan sebagai titik kumpul wisatawan. Selain itu juga terdapat beberapa *outlet* yang menjual souvenir, makanan serta minuman. Fasilitas lain terdiri dari toilet dan mushola.

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. Sejalan dengan hal tersebut, 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 penentuan lokasi dan responden dilakukan secara purposive dengan mempertimbangkan bahwa Kebun Wisata *Strawberry Highland* merupakan salah satu agrowisata di Kabupaten Malang yang harus dikembangkan karena agrowisata tersebut baru berdiri pada tahun 2016. Responden pada penelitian ini adalah manajer keuangan, manajer operasional, staf keuangan, tenaga kerja kebun, tenaga kerja parkir, dan tenaga kerja fasilitas lain. Pemilihan responden tersebut berdasarkan pengetahuan dan keahlian yang spesifik terkait pada bidang masing-masing responden, seperti manajer keuangan yang mengelola tentang analisis biaya, penerimaan, penjualan serta jumlah tenaga kerja. Pada manajer operasional mengelola tentang pengembangan lokasi wisata dan sumber daya manusia. Selain tingkat manajemen, juga diperlukan informasi lapang yang didapatkan dari karyawan, seperti pekerja kebun, pekerja parkir dan penjaga toilet guna mengantisipasi apabila ada ketidakcocokan data dari pihak manajemen dengan karyawan. Pada metode pengumpulan data menggunakan wawancara dan pengambilan data sekunder. Penelitian ini menggunakan metode analisis statistik deskriptif untuk menganalisis *cashflow*,

kelayakan finansial dan sensitivitas menggunakan alat analisis *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Net B/C Ratio* serta *Payback Periode*.

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 Rp. 1.219.623.887. 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.

Hasil analisis kelayakan finansial 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 layak untuk dikembangkan. Hasil perhitungan IRR diperoleh sebesar 28% hal tersebut 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%. Maka, wisata strawberry menguntungkan untuk dijalankan. Hasil perhitungan *B/C Ratio* diperoleh sebesar 1,18 yang menjelaskan bahwa setiap 1 rupiah biaya yang dikeluarkan akan memberikan pendapatan sebesar Rp. 1,18, dan pada perhitungan *Payback Periode* diperoleh hasil sebesar 3 tahun 9 bulan yang mengindikasikan bahwa wisata strawberry dapat mengembalikan modal selama 3 tahun 9 bulan.

Analisis sensitivitas digunakan untuk mengantisipasi resiko yang akan terjadi apabila terdapat perubahan ataupun kesalahan dalam perhitungan biaya atau benefit yang ada pada usaha pertanian. Hasil analisis sensitivitas Kebun Wisata *Strawberry Highland* terhadap kenaikan biaya bahan baku 10% memperoleh hasil NPV yaitu Rp. 129.974.231 arti dari nilai tersebut adalah saat usaha menanamkan modal sebanyak Rp. 734.718.500 maka akan menghasilkan *present value* sebesar Rp. 129.974.231 yang menandakan bahwa usaha ini layak untuk dijalankan, IRR sebesar 20% mengindikasikan bahwa nilai modal yang ditanamkan untuk kegiatan wisata strawberry akan memberikan return sebesar 20% dibandingkan dengan mendepositkan uang tersebut di bank. Nilai tersebut dikatakan layak untuk dijalankan karena memiliki nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang telah ditetapkan dan *Net B/C Ratio* sebesar 1,07 artinya setiap satu rupiah modal yang digunakan dalam wisata strawberry akan memperoleh pendapatan sebesar Rp. 1,07.

Hasil analisis sensitivitas penurunan penerimaan tiket masuk 10% memperoleh hasil *Net Present Value* yaitu 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 layak untuk dikembangkan. Karena NPV bernilai positif, *Internal Rate of Return* sebesar 19% Nilai IRR dikatakan layak untuk dijalankan karena memiliki nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang telah ditetapkan yaitu 13,50%, dan 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.

Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat disimpulkan bahwa hasil analisis kelayakan finansial ini menunjukkan bahwa Kebun Wisata *Strawberry Highland* layak untuk dijalankan dan dikembangkan. Hal tersebut dapat dilihat dari biaya investasi yang dikeluarkan cukup tinggi tetapi penerimaan yang didapatkan tinggi sehingga Kebun Wisata *Strawberry Highland* tidak mengalami kerugian dan dinyatakan layak melalui analisis kelayakan finansial yang telah memenuhi kriteria. Sehingga, dapat digunakan untuk memberikan informasi kepada pemilik tempat wisata sebagai dasar pertimbangan untuk pengembangan Kebun Wisata *Strawberry Highland* agar penerimaan yang didapatkan meningkat dan dapat dijadikan rekomendasi kepada investor lain yang ingin mendirikan tempat wisata baru berbasis pertanian.

Saran yang dapat diberikan pada penelitian ini yaitu, inovasi wisata seperti dilakukannya branding wisata di Kabupaten Malang terhadap masyarakat, salah satunya yaitu adanya dukungan finansial agar wisata yang ada di Kabupaten Malang tidak merugi ataupun layak untuk dijalankan, dan perlu adanya pengembangan Kebun Wisata *Strawberry Highland* agar penerimaan yang dihasilkan semakin meningkat seperti perluasan lahan sehingga buah strawberry yang dihasilkan melimpah, penambahan edukasi budidaya strawberry, serta meningkatkan promosi.

SUMMARY

Lisa Puspitasari. 135040100111022. Financial Feasibility Analysis of Kebun Wisata Strawberry Highland. Under The Guidance of Dr. Ir. Rini Dwiastuti, MS

Agro tourism is an important sector in the Indonesian economy, because agrotourism or agricultural tourism is an alternative way to increase income and potential people (Husein, 2006). Therefore, it needs a development in agro-tourism activities. According Nurisjah (2001), nowadays agro-tourism is also developed to maintain environmental sustainability and agricultural land resources. This can be reflected in the growing tourist sites taking into account the impact on sustainable environmental conservation.

Kebun Wisata Strawberry Highland is one of agrotourism located in Malang Regency. In addition to the tourists can enjoy the natural scenery of the mountains, this tourist garden also has several units of tourism facilities that have a garden unit has a number of \pm 20,000 strawberry plants. Parking units are spacious and there are saung to serve as a tourist gathering point. There are also several outlets selling souvenirs, food and drinks. Other facilities consist of toilets and musholla.

Many people are getting interested in agro tourism so it needs to be done agro-tourism to add attraction to tourists. Development of agro-tourism can be seen from the analysis of business financial feasibility. In line with this, this study aims to analyze the financial feasibility by knowing first cash flow (cashflow) in Strawberry Highland Tourism Garden obtained from the calculation of revenue, total cost and income that can then be performed financial feasibility analysis, including Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Net B / C Ratio, and Payback Periods, as well as analyzing sensitivity at the Strawberry Highland Tourist Garden.

The method of determining the location and the respondent is done purposively by considering that the Strawberry Highland Tourism Garden is one of agro tourism in Malang Regency that must be developed because the agro tourism is only established in 2016. The respondents are financial manager, operational manager, finance staff, labor gardens, parking manpower, and other facility labor. The selection of respondents is based on specific knowledge and expertise related to the respective fields of respondents, such as financial managers who manage about cost analysis, acceptance, sales and employment. In operational managers manage about the development of tourist sites and human resources. In addition to the management level, field information is also required from employees, such as garden workers, parking workers and toilet guards to anticipate if there is a mismatch of data from the management with employees. In the data collection method using interviews and secondary data collection. This research uses descriptive statistical analysis method to analyze cashflow, financial feasibility and sensitivity using Net Present Value, Internal Rate of Return, Net B / C Ratio and Payback Period.

Cashflow calculation results obtained information about the amount of cost, revenue, and income. The costs in the highland strawberry tourism park consist of investment costs, fixed costs, variable costs, and overhead costs. Investment costs incurred by Rp. 734.718.500, fixed costs incurred by Rp. 13.750.000, variable cost incurred by Rp. 1.205.462.277, the overhead cost incurred is Rp. 411.600, total cost incurred 1.219.623.887. Receipts obtained from strawberry highland tourist parks consist of garden units, parking units,

outlet units, and other facilities. Revenue from the garden unit is as big as Rp. 2.492.055.000, reception of parking units of Rp. 58.375.000, acceptance of outlet units of Rp. 122.700.000, receipts from other facilities amounted to Rp. 15.860.000. Total overall acceptance is obtained that is Rp. 2.688.990.000. Revenue earned is through the difference between receipt and cost. Income earned is Rp. 734.647.623.

The results of financial feasibility analysis consist of NPV, IRR, Net B / C Ratio, and Payback Period. NPV calculation value obtained Rp. 564.816.306 which indicates that if invested capital of Rp. 454.718.500 for strawberry tour will result in a present value of Rp. 564.816.306 which indicates that this business is feasible to be developed. IRR calculation results obtained by 28% it indicates that strawberry tours are run to provide lower income compared with depositing the money to the bank with the prevailing interest rate of 13.5%. Thus, strawberry tour is not profitable to run. The result of calculation of B / C Ratio obtained equal to 1,44 which explains that every 1 rupiah expense will give income equal to Rp. 1,44, and on Payback Period calculation obtained results of 3 years 9 months indicating that strawberry tours can return capital for 3 years 9 months.

Sensitivity analysis is used to anticipate the risk that will occur if terdaapat changes or errors in the calculation of costs or benefits that exist in agricultural business. The result of sensitivity analysis of Strawberry Highland Garden to the increase of raw material cost 10% to get NPV result that is Rp. 129.974.231 the meaning of the value is when the effort to invest as much as Rp. 734.718.500 it will produce a present value of Rp. 129.974.231 indicating that the business is unfeasible to run, since receipts earned in 2020 assessed from now are lower than investment costs, an IRR of 20% indicates that the value of capital invested for strawberry tourism activities will provide a return of 20% compared with depositing the money in the bank. The value is said not feasible to run because it has an IRR value is smaller than the predetermined interest rate and Net B / C Ratio of 1,07 means that every one dollar capital used in strawberry tours will earn revenue of Rp. 1,07.

The results of the sensitivity analysis of the decrease in admission ticket 10% to obtain results Net Present Value of Rp. 101.492.601 The meaning of the value of npv is when the business of strawberry fruit invested as much as Rp. 734.718.500 it will produce a present value of Rp. 101.492.601 indicating that this business is not worth developing. Since the revenues earned in 2020 are assessed from now on lower than the investment cost, the Internal Rate of Return for five years is 19% while each year is 3,5% IRR value is said not feasible to run because it has IRR value lower than the level the determined interest rate is 13,50%, and the Net B / C Ratio obtained by 1,06 means that every one dollar capital used in strawberry tours will earn revenue of Rp. 1,06.

Based on the results of the research, it can be concluded that the results of this financial feasibility analysis indicate that Strawberry Highland Tourism Garden is not feasible to run and developed. It can be seen from the high investment cost but the received revenue is not high so the Strawberry Highland Tourism Garden suffers losses and is declared unfeasible through a financial feasibility analysis that meets the criteria. Thus, it can be used to provide information to the owner of the sights as a basis for consideration for the

development of Strawberry Highland Tourism Garden in order to increase the acceptance obtained and can be recommended to other investors who want to establish a new agricultural based tourist attractions.

Suggestions that can be given in this research that is, tourism innovation like doing branding tour in Regency of Malang to society, one of them is existence of financial support for existing tourism in Malang regency not losses or feasible to run, and need development of Strawberry Highland Tourism Garden revenue generated increasingly such as land expansion so strawberries produced abundant, the addition of strawberry cultivation education, as well as increasing promotion.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga dapat menyelesaikan laporan skripsi ini yang merupakan kewajiban setiap mahasiswa Program Studi Agribisnis, Fakultas Pertanian Universitas Brawijaya dalam rangka menyelesaikan studi tahap sarjana (S-1). Penelitian skripsi ini merupakan proses belajar untuk mengetahui, mempelajari dan menganalisis kelayakan finansial Kebun Wisata *Strawberry Highland*, yang kemudian disajikan dalam bentuk karya ilmiah.

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan skripsi ini bertujuan untuk menganalisis 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*. Selain pengelola mampu untuk menerapkan analisis kelayakan finansial pada usahanya, hasil dari penelitian ini juga dapat digunakan oleh pengelola wisata sebagai bahan pertimbangan untuk menentukan arah pengembangan wisata. Sehingga, manfaat yang diberikan oleh kebun wisata dapat dirasakan oleh pengelola maupun masyarakat, seperti halnya keuntungan usaha dan membuka lapangan pekerjaan. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dr. Ir. Rini Dwiastuti, MS sebagai dosen pembimbing utama skripsi yang telah memberikan kritik dan saran yang bermanfaat dalam penyusunan skripsi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
2. Condro Puspo Nugroho, SP., MP sebagai dosen pembimbing pendamping yang telah memberikan kritik dan saran yang bermanfaat dalam penyusunan skripsi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
3. Prof. Dr. Ir. Moch. Muslich M. MSc. Selaku dosen penguji yang telah memberikan saran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
4. Ibu Mery Herawati dan Bapak Handoko selaku Manajer Kebun Wisata *Strawberry Highland* yang membantu dalam memberikan informasi dan arahan selama penelitian berlangsung.

Demikianlah skripsi ini disusun, tentunya masih terdapat kekurangan dalam penyusunan laporan skripsi ini. Maka dari itu, kritik dan saran sangat dibutuhkan untuk membangun dan sebagai bahan evaluasi untuk mendapatkan hasil yang lebih baik di masa yang akan datang.

Malang, Januari 2018

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman

| | |
|--|------|
| RINGKASAN | i |
| SUMMARY | iv |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| DAFTAR TABEL..... | xi |
| DAFTAR GAMBAR | xii |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xiii |
| | |
| I. PENDAHULUAN | |
| 1.1. Latar Belakang | 1 |
| 1.2. Rumusan Masalah | 4 |
| 1.3. Tujuan Penelitian | 7 |
| 1.4. Kegunaan Penelitian..... | 7 |
| II. TINJAUAN PUSTAKA | |
| 2.1. Telaah Penelitian Terdahulu | 8 |
| 2.2. Studi Kelayakan | 10 |
| 2.3. Analisis Kelayakan Finansial Proyek..... | 12 |
| 2.4. Analisis Arus Uang Tunai | 12 |
| 2.5. Kriteria Kelayakan Finansial | 15 |
| 2.6. Analisis Sensitivitas | 17 |
| III. KERANGKA KONSEP PENELITIAN | |
| 3.1. Kerangka Pemikiran..... | 18 |
| 3.2. Hipotesis..... | 22 |
| 3.3. Batasan Masalah..... | 22 |
| 3.4. Definisi Operasional dan Pengukuran Variable | 22 |
| IV. METODE PENELITIAN..... | |
| 4.1. Lokasi dan Waktu Penelitian | 30 |
| 4.2. Teknik Penentuan Sampel..... | 30 |
| 4.3. Teknik Pengumpulan Data..... | 31 |
| 4.4. Teknik Analisis Data..... | 32 |
| 4.4.2. Perhitungan Harga Luas Lahan Pada Tahun 2015 | 32 |
| 4.4.2. Perhitungan Estimasi Pada Tahun 2018-2020 | 33 |
| 4.4.3. Analisis Arus Uang Tunai..... | 38 |
| 4.4.4. Analisis Kelayakan Finansial | 47 |
| 4.4.5. Analisis Sensitivitas | 50 |
| V. HASIL DAN PEMBAHASAN..... | |
| 5.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian | 52 |
| 5.1.1. Profil Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 52 |
| 5.1.2. Visi dan Misi Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 52 |

| | |
|---|----|
| 5.1.3. Struktur Organisasi Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 53 |
| 5.1.4. Unit dan Program Kerja | 54 |
| 5.2. Analisis Arus Uang Tunai Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 55 |
| 5.2.1. Biaya Investasi Awal Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 55 |
| 5.2.2. Biaya Tetap Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 57 |
| 5.2.3. Biaya Variabel Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 58 |
| 5.2.4. Biaya Overhead Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 59 |
| 5.2.5. Total Biaya Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 59 |
| 5.2.6. Penerimaan Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 60 |
| 5.2.7. Pendapatan Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 61 |
| 5.3. Analisis Kelayakan Finansial Kebun Wisata <i>Strawberry</i> | 62 |
| 5.4. Analisis Sensitivitas Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 64 |
| 5.4.1. Analisis Sensitivitas Terhadap Biaya Bahan Baku Meningkatkan.. | 64 |
| 5.4.2. Analisis Sensitivitas Terhadap Penurunan Penerimaan Tiket.... | 65 |
| IV. PENUTUP.... | |
| 6.1. Kesimpulan.... | 67 |
| 6.2. Saran.. | 68 |
| DAFTAR PUSTAKA | 69 |
| LAMPIRAN | 71 |

DAFTAR TABEL

| Nomor | Teks | Halaman |
|-------|--|---------|
| 1. | Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel | 23 |
| 2. | Teknik Pengumpulan Data | 32 |
| 3. | Investasi Awal Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 55 |
| 4. | Biaya Tetap Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 56 |
| 5. | Biaya Variabel Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 57 |
| 6. | Biaya Overhead Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 58 |
| 7. | Total Biaya Produksi Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 59 |
| 8. | Total Penerimaan Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 59 |
| 9. | Total Pendapatan Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 60 |
| 10. | Hasil Analisis Kelayakan Finansial..... | 61 |
| 11. | Analisis Sensitivitas Kenaikan Biaya Produksi 15% | 64 |
| 12. | Analisis Sensitivitas Penurunan Penerimaan 10% | 65 |

DAFTAR GAMBAR

| Nomor | Teks | Halaman |
|-------|---|---------|
| 1. | Skema Pemikiran Kelayakan Finansial Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 21 |
| 2. | Struktur Organisasi Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> | 53 |

DAFTAR LAMPIRAN

| Nomor | Teks | Halaman |
|-------|---|---------|
| 1. | Arus Uang Tunai (Cashflow) | 71 |
| 2. | Biaya Variabel Kebun Wisata Strawberry Highland Tahun 2016 | 75 |
| 3. | Biaya Variabel Kebun Wisata Strawberry Highland Tahun 2017 | 81 |
| 4. | Biaya Variabel Kebun Wisata Strawberry Highland Tahun 2018 | 83 |
| 5. | Biaya Variabel Kebun Wisata Strawberry Highland Tahun 2019 | 85 |
| 6. | Biaya Variabel Kebun Wisata Strawberry Highland Tahun 2020 | 87 |
| 7. | Biaya Overhead Kebun Wisata Strawberry Highland Tahun 2016 | 89 |
| 8. | Biaya Overhead Kebun Wisata Strawberry Highland Tahun 2017 | 90 |
| 9. | Biaya Overhead Kebun Wisata Strawberry Highland Tahun 2018 | 91 |
| 10. | Biaya Overhead Kebun Wisata Strawberry Highland Tahun 2019 | 92 |
| 11. | Biaya Overhead Kebun Wisata Strawberry Highland Tahun 2020 | 93 |
| 12. | Penerimaan Kebun Wisata Strawberry Highland Tahun 2016 | 94 |
| 13. | Penerimaan Kebun Wisata Strawberry Highland Tahun 2017 | 95 |
| 14. | Penerimaan Kebun Wisata Strawberry Highland Tahun 2018-2020 | 98 |
| 15. | Analisis Kelayakan Finansial Kebun Wisata Strawberry Highland | 99 |
| 16. | Perhitungan Analisis Kelayakan Finansial | 100 |
| 17. | Analisis Sensitivitas Kenaikan Biaya 10% | 101 |
| 18. | Perhitungan Analisis Sensitivitas Kenaikan Biaya 10% | 102 |
| 19. | Analisis Sensitivitas Penurunan Penerimaan 10% | 103 |
| 20. | Perhitungan Analisis Sensitivitas Penurunan Penerimaan 10% | 104 |
| 21. | Perhitungan Estimasi Jumlah Pengunjung Tahun 2018-2020 | 105 |
| 22. | Perhitungan Estimasi Buah Strawberry Tahun 2018-2020 | 108 |
| 23. | Perhitungan Estimasi Parkir Motor 2018-2020 | 111 |
| 24. | Perhitungan Estimasi Parkir Mobil 2018-2020 | 114 |
| 25. | Perhitungan Estimasi Karcis Toilet Tahun 2018-2020 | 117 |