

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

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. Hal tersebut dapat tercermin pada lokasi wisata yang melakukan pengembangan dengan memperhatikan dampak terhadap pelestarian lingkungan hidup yang berkelanjutan.

Pengembangan agrowisata di Indonesia memiliki beberapa kendala dalam proses pengelolaan (Puspito dan Rahmawati, 2015). Hal ini ditandai dengan pengelolaan yang masih bersifat *sporadis* (tidak adanya kesiapan) seperti, kurangnya kemampuan masyarakat sebagai *tour guide* wisata, banyaknya petani agrowisata yang beralih profesi, serta kurangnya koordinasi dengan pemerintah terkait upaya pengembangan dan pembangunan kawasan wisata (Afandhi, 2005). Pentingnya pengelolaan yang maksimal, diperlukan untuk memberikan fasilitas dan pelayanan kepada wisatawan yang terus meningkat.

Daerah dengan potensi wisata tertinggi di Indonesia adalah Bali, DKI Jakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, Jawa Timur, dan Jawa Barat. Jawa Timur menempati posisi keempat di Indonesia yang memiliki potensi pariwisata (Badan Pusat Statistik, 2014). Hal tersebut ditunjukkan dari kenaikan jumlah pengunjung dalam lima tahun terakhir, pada tahun 2012 sebanyak 9.415 wisatawan dan terus mengalami peningkatan tiap tahunnya. Pada tahun 2016 jumlah wisatawan kembali mengalami peningkatan hingga 45.789 wisatawan (BPS Jawa Timur, 2016). Kabupaten Malang merupakan salah satu daerah di Jawa Timur dengan potensi agrowisata hortikultura. Potensi tersebut didukung dengan adanya usaha pengembangan kawasan agrowisata, diantaranya adalah letak geografis yang sesuai, kondisi iklim yang mendukung, kualitas sumber daya manusia yang memadai, karakteristik penduduk, dan keamanan yang terjamin (Vianda, 2013).

Beberapa agrowisata di Kabupaten Malang menjadi daya tarik dalam menarik wisatawan adalah keindahan alam pegunungan, kesejukan udara, serta kualitas mata airnya (Prastyo, 2013).

Berdasarkan survey pendahuluan, 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.

Mengingat banyaknya 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. Analisis kelayakan finansial terhadap usaha pertanian di Kebun Wisata *Strawberry Highland* ini dilakukan untuk mengetahui kondisi usaha terkait dengan informasi kebutuhan modal dan potensi usaha dari sisi finansial. Gittinger (1986) dan Husnan (1999) menyatakan bahwa analisa kelayakan finansial merupakan suatu alat analisis untuk membandingkan biaya yang dikeluarkan dan manfaat yang di dapatkan dari suatu proyek, apakah proyek tersebut layak untuk dikembangkan atau tidak selama jangka waktu proyek.

Alat analisis yang digunakan dalam menghitung kelayakan finansial yaitu *cash flow*, kriteria investasi dan analisis sensitivitas. Sebelum menghitung kriteria investasi dilakukan perhitungan *cash flow*, konsep *cash flow* merupakan konsep yang penting dalam analisis kelayakan suatu investasi untuk memutuskan apakah suatu investasi layak atau tidak untuk dikembangkan (Kadariah, 1999). Dengan konsep tersebut dapat diketahui besarnya biaya yang dikeluarkan dan besarnya pendapatan yang didapatkan pengelola apakah sudah sesuai atau belum. Kriteria investasi memiliki beberapa indikator diantaranya NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), Net B/C Ratio (*Net Benefit Cost Ratio*) (Soekartawi, 1991).

Net Present Value (NPV) digunakan untuk melihat keuntungan bersih pada masa akan datang yang dinilai dari sekarang selama jangka waktu yang telah ditentukan, dalam penelitian ini digunakan rentang waktu selama 5 tahun (2016-2020). Apabila NPV positif maka kebun wisata memiliki keuntungan lebih tinggi dibandingkan biaya yang dikeluarkan, sehingga kebun wisata dapat dilakukan pengembangan.

Internal Rate of Return (IRR) perlu dilakukan, yakni untuk mengetahui perbandingan keuntungan antara memilih untuk melanjutkan kegiatan usaha atau mendepositokan uang di bank. Jika telah diketahui nilai IRR, maka dapat dijadikan sebagai rekomendasi bagi pengelola Kebun Wisata *Strawberry Highland* dalam menentukan keberlanjutan akan usahanya.

Net Benefit Cost Ratio (Net B/C Ratio) perlu dilakukan perhitungan agar dapat mengetahui apakah usaha yang dijalankan menguntungkan atau tidak. Hal tersebut tercermin menguntungkan apabila besaran nilai penerimaan lebih tinggi dibandingkan biaya yang dikeluarkan, sehingga mendapatkan nilai positif dan dapat diinterpretasikan per satu rupiahnya. Selain itu, juga untuk mengetahui tahun *Net Present Value* akan bernilai positif selama periode waktu yang ditentukan, sehingga dapat diketahui usaha yang telah dijalankan telah menguntungkan secara finansial.

Untuk memperkuat analisis kelayakan finansial digunakan analisis *Payback Period* (PP) untuk mengetahui jangka waktu pengembalian modal investasi (Husnan dan Suwarsono, 1999). Oleh karena itu, perlu adanya analisis *payback period* di kebun wisata untuk mengukur jangka waktu pengembalian modal investasi yang telah digunakan untuk mendirikan usaha Kebun Wisata *Strawberry Highland*, sehingga dapat diketahui waktu yang tepat dalam melakukan pengembangan wisata.

Analisis sensitivitas juga dianggap penting dalam proyek pertanian karena analisis tersebut didasarkan pada usaha-usaha yang mengandung ketidakpastian pada waktu yang akan datang, tujuan analisis sensitivitas adalah mengurangi resiko kerugian dengan menunjukkan beberapa tindakan pencegahan yang harus diambil (Kadariah, 1999). Kebun Wisata *Strawberry Highland* merupakan agrowisata yang dapat berjalan dalam jangka panjang. Hal tersebut dapat dilihat dari usia produktivitas buah strawberry yang mencapai 3 tahun (Rahmat, 1998), agrowisata

dalam jangka panjang kemungkinan akan terjadi perubahan. Perubahan tersebut disebabkan dari faktor ketidakpastian, untuk itu dilakukan analisis sensitivitas untuk melihat seberapa berpengaruh usaha pertanian jika terjadi perubahan di waktu akan datang yang melibatkan faktor ketidakpastian.

Terdapat banyak penelitian yang telah dilakukan sebelumnya mengenai analisis kelayakan finansial. Pada penelitian yang dilakukan oleh beberapa peneliti seperti Magdalena (2012) pada unit usaha agroindustri penyulingan minyak nilam, Hanani et, al (2012) pada unit usaha agroindustri minuman sari buah apel, Hadidi dan Omer (2016) unit usaha limbah sampah, Sgroi et, al (2015) pada unit usaha pertanian organik dan konvensional, dan Rahimah (2012) pada unit usaha pembibitan krisan dengan teknik kultur jaringan, dari kelima peneliti terdahulu belum terdapat analisis kelayakan finansial di unit usaha wisata agro petik buah. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis kelayakan finansial untuk mengetahui apakah Kebun Wisata *Strawberry Highland* layak atau tidak untuk dijalankan, apabila layak untuk dijalankan dapat dijadikan sebagai acuan untuk pengembangan agrowisata kedepannya dan dapat dijadikan rekomendasi kepada investor yang ingin berinvestasi di bidang agrowisata dalam jangka panjang.

1.2 Perumusan Masalah

Pada dasarnya pengambilan keputusan terkait investasi pada suatu usaha dapat dilihat dari analisis kelayakan usaha yang akan dijalankan. Gittinger (1986) mengatakan bahwa proyek merupakan suatu kegiatan yang mengeluarkan uang atau biaya-biaya dengan harapan akan memperoleh hasil, dan secara logika merupakan wadah untuk melakukan kegiatan-kegiatan perencanaan, pembiayaan, dan pelaksanaan dalam satu unit.

Kebun Wisata *Strawberry Highland* merupakan usaha yang masih dalam tahap berkembang karena baru berdiri pada bulan Agustus 2016. Dalam membangun sebuah usaha diperlukan kepemilikan investasi. Seperti halnya yang telah dimiliki oleh pengelola wisata ini, seperti unit kebun, unit wisata, unit parkir, unit *outlet*, dan fasilitas lain. Selain itu, masih terdapat lahan kosong pada kebun wisata tersebut yang dapat dimanfaatkan untuk pengembangan wisata.

Sejak awal berdirinya Kebun Wisata *Strawberry Highland* pada bulan Agustus 2016 hingga Maret 2017 hanya memiliki rata-rata pengunjung sebanyak

973 orang/bulan, sedangkan pengelola kebun wisata memiliki target dengan peningkatan pengunjung sebanyak 2000 orang/bulan. Sehingga untuk memenuhi target tersebut perlu adanya pengembangan agrowisata untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Salah satu modal sebelum menentukan arah dalam melakukan pengembangan yaitu dengan menganalisis kelayakan finansial usaha.

Gittinger (1986) dan Husnan (1999) menyatakan bahwa analisa kelayakan finansial digunakan untuk membandingkan biaya yang dikeluarkan dan manfaat yang di dapatkan dari suatu proyek, apakah proyek tersebut layak untuk dikembangkan atau tidak selama jangka waktu proyek. Sehingga, Analisis kelayakan finansial terhadap usaha pertanian di Kebun Wisata *Strawberry Highland* ini dilakukan untuk mengetahui kondisi usaha terkait dengan informasi kebutuhan modal dan potensi perusahaan dari sisi finansial.

Kelayakan finansial usaha dapat diketahui dengan menghitung nilai kriteria investasi dengan menggunakan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Net B/C Ratio*, sebagai dasar untuk mengetahui layak atau tidaknya usaha wisata strawberry dilihat dari aspek finansial. Untuk memperkuat analisis kelayakan finansial digunakan analisis *Payback Period* (PP) untuk mengetahui jangka waktu pengembalian modal investasi. Berdasarkan survey pendahuluan, pengembalian modal investasi merupakan salah satu pertimbangan pengelola sebelum membuka usaha, namun hal tersebut hanya perkiraan saja dan tidak dihitung secara sistematis oleh pengelola.

Soekartawi (1991) mengungkapkan bahwa investasi merupakan sejumlah modal tertentu yang ditanamkan pada suatu usaha yang akan dijalankan. Dalam kegiatan usaha, Kebun Wisata *Strawberry Highland* tentunya memerlukan alat yang digunakan dalam kegiatan produksi. Alat-alat yang digunakan tentunya dibeli pada saat awal kegiatan usaha sebagai investasi awal usaha. Selain biaya investasi, dalam usaha pertanian juga membutuhkan biaya produksi yang meliputi biaya variabel, biaya tetap dan biaya overhead. Informasi data terkait biaya investasi, produksi dan penerimaan yang diperoleh dari usaha pertanian di Kebun Wisata *Strawberry Highland* digunakan untuk mengetahui aliran *cash flow* pada Kebun Wisata *Strawberry Highland*.

Soekartawi (2006) berpendapat bahwa dalam *cash flow* (arus uang tunai) digunakan tiga macam variabel perhitungan yaitu perhitungan biaya, penerimaan dan pendapatan. Kebun Wisata *Strawberry Highland* telah berdiri selama 1 tahun terakhir, hal itu mengindikasikan bahwa usaha yang telah dijalankan perlu dilakukan aliran *cash flow*. Analisis *cash flow* dibutuhkan dalam mempertimbangkan kelayakan sebuah perusahaan, dari analisis *cash flow* ini dapat diketahui kondisi terkait perusahaan dalam aspek finansial yang juga dapat dijadikan informasi bagi investor tentang potensi perusahaan.

Informasi kelayakan finansial pada Kebun Wisata *Strawberry Highland* dapat diketahui dengan menghitung nilai kriteria investasi dengan menggunakan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Net B/C Ratio*, dan *Payback Periode* (PP). Oleh karena itu, dengan menghitung nilai tersebut, dapat diketahui beberapa informasi seperti, besarnya keuntungan, waktu yang tepat dalam melakukan pengembangan serta keberlanjutan usaha.

Menurut Gittiger (1986) bahwa analisis sensitivitas digunakan untuk mengetahui kelayakan usaha jika terjadi perubahan dimasa yang akan datang. Ketidakpastian yang terjadi dimasa yang akan datang berarti menunjukkan semakin banyak kemungkinan yang akan terjadi. Kegiatan usaha pertanian yang dilakukan Kebun Wisata *Strawberry Highland* bergantung dengan input, dimana input berkaitan erat dengan kondisi lingkungan yang ada. Sehingga, harga maupun kuantitas input dipengaruhi oleh alam yang dapat mengalami perubahan sewaktu waktu. Seperti, kenaikan biaya bahan baku dan penurunan penerimaan penjualan tiket masuk. Sehingga, untuk mengetahui kelayakan usaha terhadap perubahan-perubahan sewaktu waktu yang terjadi dimasa akan datang dapat menggunakan analisis sensitivitas.

Berdasarkan uraian di atas, masalah penelitian yang dapat dirumuskan yaitu “Bagaimana cara mengetahui Kebun Wisata *Strawberry Highland* layak untuk dijalankan”. Secara rinci permasalahan tersebut dapat dirumuskan dalam pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana arus uang tunai (*cash flow*) di Kebun Wisata *Strawberry Highland*?
2. Bagaimana kelayakan finansial di Kebun Wisata *Strawberry Highland* berdasarkan kriteria investasi dan *payback periode*?

3. Bagaimana kepekaan/sensitivitas di Kebun Wisata *Strawberry Highland* ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Menganalisis arus uang tunai (*cash flow*) di Kebun Wisata *Strawberry Highland* yang dihitung dari perhitungan penerimaan, total biaya dan pendapatan.
2. Menganalisis kelayakan finansial di Kebun Wisata *Strawberry*.
3. Menganalisis sensitivitas terhadap kenaikan biaya bahan baku dan penurunan penerimaan di Kebun Wisata *Strawberry Highland*.

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Bagi Pemerintah, hasil dari penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai bahan pertimbangan dalam pengelolaan dan pengembangan sektor pariwisata. khususnya wisata berbasis agrowisata dalam rangka pembangunan ekonomi daerah dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
2. Bagi Pengelola Wisata, hasil penelitian dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan pengelolaan wisata dimasa yang akan datang.
3. Bagi Investor, hasil penelitian ini dapat dijadikan acuan sebagai bahan pertimbangan untuk mendirikan wisata di masa yang akan datang.
4. Bagi Peneliti, hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai bahan tambahan dan rujukan untuk penelitian mengenai analisis kelayakan finansial wisata.