

### III. KERANGKA KONSEP PENELITIAN

#### 3.1 Kerangka Pemikiran

Kebun Wisata *Strawberry Highland* merupakan usaha yang masih dalam tahap berkembang karena baru berdiri pada bulan Agustus 2016 di Kabupaten Malang. Pada bulan Agustus 2016 hingga Maret 2017, rata-rata pengunjung yang datang yaitu 973 orang/bulan, sedangkan pengelola kebun wisata memiliki target untuk jumlah perbulan dengan peningkatan sebanyak 2.000 orang/bulan. Dalam memenuhi target tersebut, pengelola perlu melakukan pengembangan dari Kebun Wisata *Strawberry Highland* untuk menarik wisatawan serta investor. Dalam melakukan pengembangan perlu dilakukan analisis kelayakan finansial terhadap suatu usaha.

Analisis kelayakan finansial digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk mengambil keputusan maupun untuk mengevaluasi usaha yang telah dijalankan. Dalam penelitian ini analisis kelayakan finansial agrowisata sebagai informasi untuk mengevaluasi wisata yang dijalankan. Seperti yang dikemukakan oleh Kadariah *et, al.* (1999) bahwa suatu proyek dianalisis kelayakan finansialnya untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang kurang memberikan manfaat bagi pelaku usaha. Kelayakan finansial dapat menggunakan analisis *cashflow*, kriteria investasi, dan analisis sensitivitas.

Dengan menganalisis *cashflow* maka dapat diketahui, besarnya biaya investasi, biaya produksi, penerimaan dan pendapatan selama waktu yang telah ditentukan. Data terkait biaya investasi yang didapatkan pada tahun 2016-2017 merupakan data aktual, sedangkan pada tahun 2018-2020 merupakan data estimasi. Biaya investasi meliputi unit kebun, unit wisata, unit parkir, unit *outlet* dan fasilitas lain, sedangkan biaya produksi didapatkan dari penjumlahan semua biaya yang digunakan dalam kegiatan usaha Kebun Wisata *Strawberry Highland*, baik biaya tetap, variabel dan overhead. Sedangkan, pendapatan berasal dari selisih antara total penerimaan dengan total biaya.

Menilai dan mengukur suatu usaha yang sedang dijalankan layak atau tidak, ada beberapa kriteria investasi yang perlu diperhatikan. Kriteria Investasi yang dimaksud adalah NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), dan Net

B/C Ratio (*Net Benefit Cost Ratio*) (Gray, 1992). Ditambahkan oleh Husnan dan Suwarsono (1999) dalam kriteria investasi juga di analisis mengenai PP (*Payback Periode*).

*Net Present Value* (NPV) didapatkan dari total penerimaan dikurangi total biaya produksi yang sudah didiskontokan dengan suku bunga, sehingga bisa diketahui nilai keuntungan yang diperoleh pengelola selama periode proyek usaha. Total penerimaan didapatkan melalui penjualan buah strawberry, tiket masuk, sewa stand, parkir motor, mobil, dan toilet. Sedangkan total biaya terdiri dari biaya pajak bumi dan bangunan, biaya stolon, tenaga kerja, pupuk, pestisida, karcis, perlengkapan untuk jus buah strawberry, buku dan bolpoin.

*Internal Rate of Interest* (IRR) menunjukkan seberapa besar keuntungan yang diperoleh pengelola dalam kegiatan usaha buah strawberry, jika dibandingkan dengan mendepositokan biaya investasi di bank. IRR didapatkan dari NPV positif dan NPV negatif. NPV positif menggunakan suku bunga pada tahun penelitian, sedangkan NPV negatif menggunakan estimasi suku bunga yang berpotensi mampu menghasilkan NPV bernilai negatif.

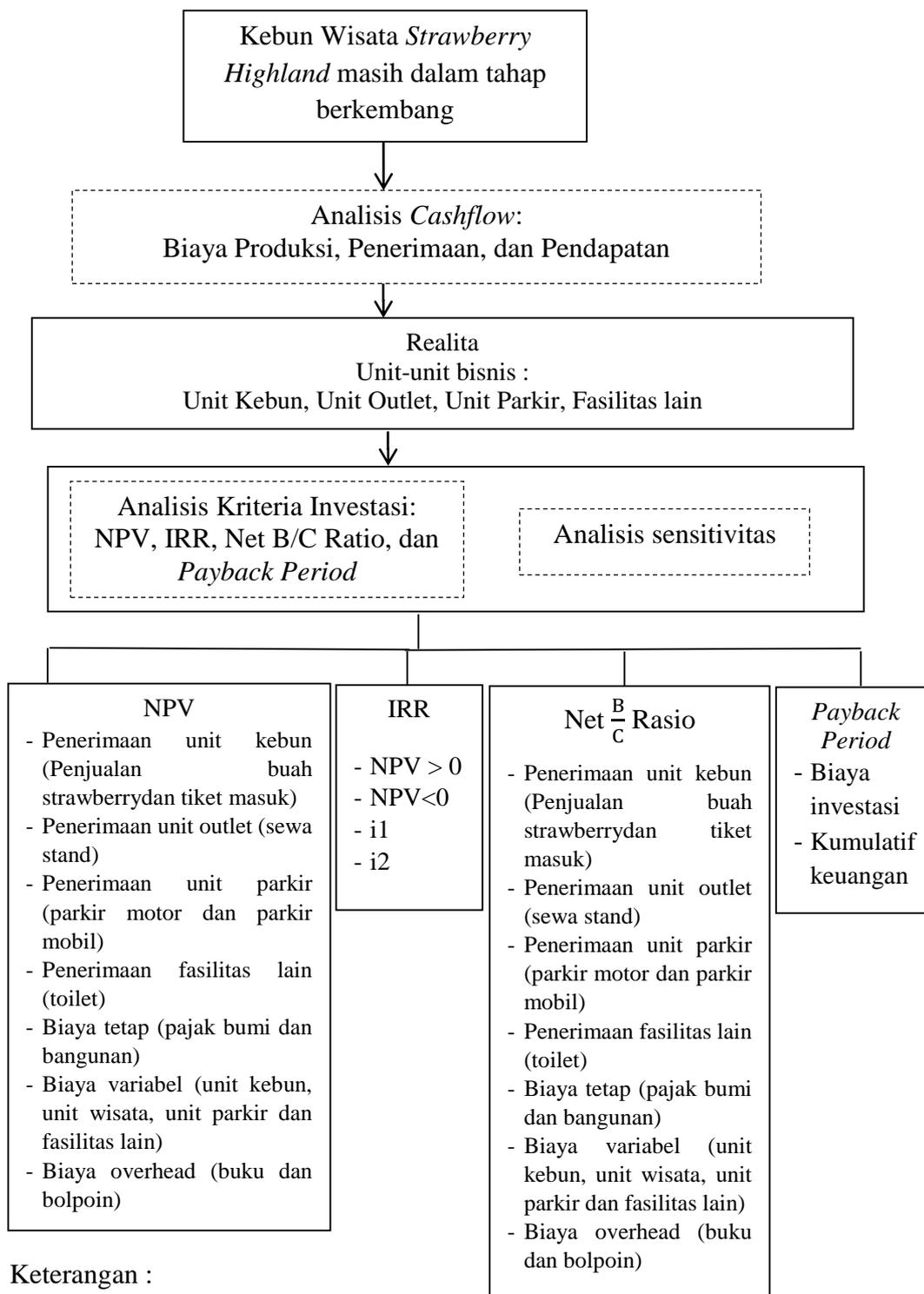
*Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C Ratio) didapatkan dari perbandingan antara total penerimaan yang telah di *present value* kan dengan total biaya produksi yang juga telah di *present value* kan. Total penerimaan berupa penjualan buah strawberry, tiket masuk, sewa stand, parkir motor, mobil, dan toilet. Sedangkan total biaya terdiri dari biaya pajak bumi dan bangunan, biaya stolon, tenaga kerja, pupuk, pestisida, karcis, perlengkapan untuk jus buah strawberry, buku dan bolpoin.

*Payback Periode* (PP) untuk mengukur berapa lama jangka waktu pengembalian modal investasi yang digunakan pada usaha Kebun Wisata *Strawberry Highland* yang telah dilakukan. Untuk menghitung PP dibutuhkan data mengenai biaya investasi, kumulatif keuangan yang bernilai positif dan negatif, serta tahun setelah kumulatif keuangan bernilai negatif.

Analisis sensitivitas merupakan alat analisis terakhir yang digunakan untuk menilai layak atau tidaknya suatu proyek. Menurut Gittinger (1986) analisis sensitivitas digunakan untuk menguji secara sistematis apa yang akan terjadi pada kapasitas penerimaan suatu proyek apabila kejadian-kejadian yang terjadi berbeda dengan perkiraan-perkiraan yang telah dibuat dalam perencanaan. Dalam menjaga

keberlanjutan kegiatan wisata di Kebun Wisata *Strawberry Highland* diperlukan analisis sensitivitas untuk melihat seberapa berpengaruh usaha pertanian jika terjadi perubahan dimasa akan datang yang melibatkan faktor ketidakpastian. Faktor ketidakpastian yaitu seperti meningkatnya biaya bahan baku, dan penurunan penerimaan penjualan tiket masuk.

Hasil analisis kelayakan finansial ini menunjukkan apakah Kebun Wisata *Strawberry Highland* layak atau tidak untuk dikembangkan. Jika hasil analisis ketiga kriteria terpenuhi (NPV, IRR, Net B/C Ratio), maka Kebun Wisata *Strawberry Highland* dapat dikatakan layak. Jika usaha dikatakan layak ataupun tidak layak, maka 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 apabila usaha ini menguntungkan dalam jangka panjang. Uraian kerangka pemikiran dapat diperjelas dengan skema alur penelitian yang ada pada gambar 1 :



Gambar 1. Kerangka Pemikiran Kelayakan Finansial Kebun Wisata *Strawberry Highland*

## 1.2. Hipotesis

Berdasarkan penjelasan dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian dan kerangka pemikiran yang telah dikemukakan, maka hipotesis yang dapat diajukan adalah:

1. Diduga Kebun Wisata *Strawberry Highland* memiliki nilai biaya investasi lebih besar daripada nilai penerimaan pada tahun pertama.
2. Diduga Kebun Wisata *Strawberry Highland* layak untuk dijalankan dan dikembangkan dengan menggunakan analisis kelayakan finansial.
3. Diduga Kebun Wisata *Strawberry Highland* masih layak untuk dijalankan dan dikembangkan dengan adanya peningkatan biaya bahan baku dan penurunan penerimaan penjualan tiket masuk.

## 1.3. Batasan Masalah

Untuk menghindari pembahasan yang terlalu luas maka dalam penelitian ini terdapat batasan masalah sebagai berikut.

1. Penelitian hanya melakukan pengambilan data yang di batasi oleh pengambilan data biaya, pendapatan, penerimaan, menganalisis kelayakan finansial dan sensitivitas pada Kebun Wisata *Strawberry Highland*.
2. Ruang lingkup penelitian meliputi keseluruhan Kebun Wisata *Strawberry Highland*.
3. Tingkat suku bunga yang digunakan adalah tingkat suku bunga Bank Rakyat Indonesia yang berlaku pada tahun penelitian (2017).
4. Kelayakan finansial di Kebun Wisata *Strawberry Highland* dihitung dari *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Interest* (IRR), *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C Ratio) dan *Payback Periode* (PP).

## 1.4. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel

Konsep dasar dan definisi operasional merupakan pengertian dan petunjuk mengenai variabel yang akan diteliti untuk memperoleh dan menganalisis data yang berhubungan dengan penelitian. Konsep ini memperjelas dan menghindari kesalahpahaman mengenai pengertian tentang istilah-istilah dalam penelitian ini maka dibuat definisi operasional sebagai berikut :

Tabel 1. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel

Konsep	Indikator	Variabel	Definisi Operasional Variabel	Pengukuran Variabel
Arus Uang Tunai (Cashflow)	Biaya Tetap (TFC)	Harga pajaktahun ke-t ( $P_{t1}$ )	Harga yang dibayar pengelola pada saat membayar pajak pada tahun ke-t	Rupiah
		Kuantitas pajak tahun ke-t ( $Q_{t1}$ )	Kuantitas pajakyang dipergunakan pada tahun ke-t.	Unit
	Biaya Variabel Kebun (TVC)	Harga bibit tiap tahun ke-t ( $P_{t1}$ )	Harga yang dibayar oleh pengelola pada waktu membeli bibit strawberry untuk memproduksi buah strawberry pada tahun ke-t	Rupiah
		Kuantitas bibit tiap tahun ke-t ( $Q_{t1}$ )	Kuantitas bibit yang dipergunakan oleh pengelola pada lahan yang dikelola pada tahun ke-t	Kilogram
		Harga pupuk tiap tahun ke-t ( $P_{t2}$ )	Harga yang dibayar oleh pengelola pada waktu membeli pupuk pada tahun ke-t	Rupiah
		Kuantitas pupuk tiap tahun ke-t ( $Q_{t2}$ )	Kuantitas pupuk yang dipergunakan oleh pengelola pada tahun ke-t	Kilogram
		Harga pestisida tiap tahun ke-t ( $P_{t3}$ )	Harga yang dibayar oleh pengelola pada waktu membeli pestisida pada tahun ke-t	Rupiah
		Kuantitas pestisida tiap tahun ke-t ( $Q_{t3}$ )	Kuantitas pestisida yang dipergunakan oleh pengelola pada lahan yang dikelola pada tahun ke-t	Liter

Tabel 1. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel (Lanjutan)

Konsep	Indikator	Variabel	Definisi Operasional Variabel	Pengukuran Variabel
Arus Uang Tunai ( <i>Cashflow</i> ) (Lanjutan)	Biaya Variabel Kebun (TVC) (Lanjutan)	Harga sekam tiap tahun ke-t ( $P_{t4}$ )	Harga yang dibayar oleh pengelola pada waktu membeli sekam pada tahun ke-t	Rupiah
		Kuantitas sekam tiap tahun ke-t ( $Q_{t5}$ )	Kuantitas sekam yang dipergunakan oleh pengelola pada lahan yang dikelola pada tahun ke-t	Karung
		Harga listrik tiap tahun ke-t ( $P_{t4}$ )	Harga yang dibayar oleh pengelola pada waktu membeli listrik pada tahun ke-t	Rupiah
		Kuantitas listrik tiap tahun ke-t ( $Q_{t5}$ )	Kuantitas listrik yang dipergunakan oleh pengelola pada tahun ke-t	Unit
		Upah tenaga kerja tiap tahun ke-t ( $P_{t6}$ )	Tingkat upah yang dibayar oleh pengelola ke tenaga kerja pada tahun ke-t	Rupiah
		Kuantitas tenaga kerja tiap tahun ke-t ( $Q_{t6}$ )	Jumlah tenaga kerja yang dipekerjakan pada tahun ke-t	HOK
	Biaya Variabel Wisata (TVC)	Harga gelas tiap tahun ke-t ( $P_{t1}$ )	Harga yang dibayar oleh pengelola pada waktu membeli gelas tiap tahun ke-t	Rupiah
		Kuantitas gelas tiap tahun ke-t ( $Q_{t1}$ )	Kuantitas gelas yang dipergunakan oleh pengelola pada tahun ke-t	Unit

Tabel 1. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel (Lanjutan)

Konsep	Indikator	Variabel	Definisi Operasional Variabel	Pengukuran Variabel
Arus Uang Tunai ( <i>Cashflow</i> ) (Lanjutan)	Biaya Variabel Wisata (TVC) (Lanjutan)	Harga sedotan tiap tahun ke-t ( $Pt_2$ )	Harga yang dibayar oleh pengelola pada waktu membeli sedotan tiap tahun ke-t	Rupiah
		Kuantitas sedotan tiap tahun ke-t ( $Qt_2$ )	Kuantitas sedotan yang dipergunakan oleh pengelola pada tahun ke-t	Unit
		Harga kresek tiap tahun ke-t ( $Pt_3$ )	Harga yang dibayar oleh pengelola pada waktu membeli kresek tiap tahun ke-t	Rupiah
		Kuantitas kresek tiap tahun ke-t ( $Qt_3$ )	Kuantitas kresek yang dipergunakan oleh pengelola pada tahun ke-t	Unit
		Harga buah strawberry tiap tahun ke-t ( $Pt_4$ )	Harga yang dibayar oleh pengelola pada waktu membeli buah strawberry untuk membuat jus strawberry tiap tahun ke-t	Rupiah
		Kuantitas buah strawberry tiap tahun ke-t ( $Qt_4$ )	Kuantitas buah strawberry yang dipergunakan oleh pengelola pada tahun ke-t	Unit
		Harga es batu tiap tahun ke-t ( $Pt_5$ )	Harga yang dibayar oleh pengelola pada waktu membeli es batu untuk membuat jus strawberry tiap tahun ke-t	Rupiah
		Kuantitas es batu tiap tahun ke-t ( $Qt_5$ )	Kuantitas es batu yang dipergunakan oleh pengelola pada tahun ke-t	Unit

Tabel 1. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel (Lanjutan)

Konsep	Indikator	Variabel	Definisi Operasional Variabel	Pengukuran Variabel
Arus Uang Tunai (Cashflow) (Lanjutan)	Biaya Variabel Wisata (TVC) (Lanjutan)	Harga gula tiap tahun ke-t ( $P_{t6}$ )	Harga yang dibayar oleh pengelola pada waktu membeli gula untuk membuat jus strawberry tiap tahun ke-t	Rupiah
		Kuantitas gula tiap tahun ke-t ( $Q_{t6}$ )	Kuantitas gula yang dipergunakan oleh pengelola pada tahun ke-t	Unit
	Biaya Overhead	Harga buku tiap tahun ke-t ( $P_{t1}$ )	Harga yang dibayar oleh pengelola pada waktu membeli buku tiap tahun ke-t	Rupiah
		Kuantitas buku tiap tahun ke-t ( $Q_{t1}$ )	Kuantitas buku yang dipergunakan oleh pengelola pada tahun ke-t	Unit
	Biaya Overhead (Lanjutan)	Harga bolpoin tiap periode tahun ke-t ( $P_{t2}$ )	Harga yang dibayar oleh pengelola pada waktu membeli bolpoin pada tahun ke-t	Rupiah
		Kuantitas bolpoin tiap tahun ke-t ( $Q_{t2}$ )	Kuantitas bolpoin yang dipergunakan oleh pengelola pada tahun ke-t	Unit
	Total Biaya Produksi $TC_t = TFC_t + TVC_t + TOV$	Total Biaya Tetap yang dikeluarkan setiap tahun ke-t (TFC)	Keseluruhan biaya tetap yang digunakan dalam kegiatan produksi buah strawberry tiap tahun ke -t	Rupiah
		Total Biaya Variabel yang dikeluarkan setiap tahun ke-t (TVC)	Keseluruhan biaya variabel yang digunakan dalam kegiatan produksi buah strawberry tiap tahun ke -t	Rupiah
		Total Biaya Overhead yang dikeluarkan setiap tahun ke-t (TOV)	Keseluruhan biaya overhead yang digunakan dalam kegiatan produksi buah strawberry tiap tahun ke -t	Rupiah

Tabel 1. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel (Lanjutan)

Konsep	Indikator	Variabel	Definisi Operasional Variabel	Pengukuran Variabel
Arus Uang Tunai (Cashflow) (Lanjutan)	Penerimaan nilai Produksi $TR_t = P_t \times Q_t$	Harga jual buahstrawberry tiap tahun ke-t ( $P_t$ )	Harga buah strawberry yang diterima oleh pengelola pada tiap periode waktu ke-t	Rupiah
		Harga tiket masuk Kebun Wisata <i>Strawberry Highland</i> padi tiap tahun ke-t ( $Q_t$ )	Harga tiket masuk yang diterima oleh pengelola pada tiap tahun ke-t	Rupiah
	Pendapatan $\Pi_t = TR_t - TC_t$	Total penerimaan produksi buah strawberry tiap tahun ke-t ( $TR_t$ ).	Banyaknya jumlah peneriman dari produksi buah strawberry pada tiap tahun ke-t	Rupiah
		Total penerimaan tiket masuk wisata tiap tahun ke-t ( $TC_t$ ).	Banyaknya jumlah penerimaan dari wisata strawberry pada tiap tahun ke-t	Rupiah
Kriteria Investasi	$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{B_{pt} - C_{pt}}{(1+i)^t}$	Benefit kotor usaha wisata strawberry pada tahun ke-t ( $B_{pt}$ )	Pendapatan kotor yang diperoleh penangkar pada usaha wisata strawberry pada tahun ke-t	Rupiah
		Biaya total usaha wisata strawberry pada tiap tahun ke-t ( $C_{pt}$ ).	Biaya total yang dikeluarkan oleh pengelola pada wisata strawberry pada tahun ke-t	Rupiah
		Tingkat suku bunga ( $i$ ).	Tingkat suku bunga yang berlaku pada saat penelitian berlangsung.	Presentase bank (%)

Tabel 1. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel (Lanjutan)

Konsep	Indikator	Variabel	Definisi Operasional Variabel	Pengukuran Variabel	
Kriteria Investasi (Lanjutan)	$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} (i_2 - i_1)$	Net Present Value <sub>1</sub>	NPV yang dihasilkan dengan nilai positif pada usaha wisata strawberry.	Rupiah	
		Net Present Value <sub>2</sub>	NPV yang dihasilkan dengan nilai negatif pada usaha wisata strawberry.	Rupiah	
		Tingkat suku bunga (i <sub>1</sub> )	Tingkat suku bunga yang digunakan untuk menghasilkan NPV dengan nilai positif pada wisata strawberry.	Presentase bank (%)	
		Tingkat suku bunga (i <sub>2</sub> )	Tingkat suku bunga yang digunakan untuk menghasilkan NPV dengan nilai negatif pada usaha wisata strawberry.	Presentase bank (%)	
	Net $\frac{B}{C}$ Ratio	$= \frac{\sum_{t=0}^n \frac{Bt - Ct}{(1+i)^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{Ct - Bt}{(1+i)^t}}$ $= \frac{NPV (+)}{NPV (-)}$	Net Present Value (+)	Benefit yang telah didiskon positif dalam usaha wisata strawberry.	Rupiah
			Net Present Value (-)	Benefit yang telah didiskon negatif dalam usaha wisata strawberry.	Rupiah
	$PP = Tp_{-1} + \frac{Ip - Bicp_{-1}}{Bp}$	Tahun produksi (Tp <sub>-1</sub> )	Periode waktu tanam sebelum <i>Payback period</i> .	Tahun	
		Investasi awal (I <sub>i</sub> )	Jumlah investasi awal usaha wisata strawberry yang telah didiskon atau dipresent valuekan.	Rupiah	
		Benefit usaha (B <sub>icp-1</sub> )	Jumlah benefit pada usaha wisata strawberry yang telah didiskon sebelum payback period.	Rupiah	

Tabel 1. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel (Lanjutan)

Konsep	Indikator	Variabel	Definisi Operasional Variabel	Pengukuran Variabel
Kriteria Investasi (Lanjutan)	$PP = Tp_{-1} + \frac{Ip - Bicp_{-1}}{Bp}$ (Lanjutan)	Benefit usaha ( $B_{icp-1}$ )	Jumlah benefit pada usaha wisata strawberry yang telah didiskon sebelum payback period.	Rupiah
		Benefit usaha ( $B_p$ )	Jumlah benefit pada usaha wisata strawberry yang telah didiskon pada payback period .	Rupiah

