

## V. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 5.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

#### 5.1.1. Profil Kebun Wisata *Strawberry Highland*

Kebun Wisata *Strawberry Highland* merupakan agrowisata perkebunan strawberry seluas 3.500 meter yang menyajikan pemandangan indah khas alam pegunungan. Kebun Wisata *Strawberry Highland* didirikan pada bulan Agustus 2016 oleh Pak Herman dan Pak Kasianto. Kebun ini berlokasi di Desa Pandesari, Kecamatan Pujon, Kabupaten Malang. Pemilihan lokasi didasarkan iklim, letak geografis, potensi daerah wisata yang cukup bagus dan lokasi yang mudah diakses oleh masyarakat. Strawberry merupakan tanaman tropis yang membutuhkan temperatur sekitar 20-28 derajat celcius dengan kelembaban yang sesuai. Untuk mendapatkan temperatur yang baik dan cocok maka strawberry harus ditanam diatas 1000 mdpl.

Kebun wisata strawberry beroperasi setiap hari pada pukul 08.00 hingga 17.00 WIB. Pak herman dan Pak kasianto memiliki 9 karyawan yang mempunyai pembagian pekerjaan masing-masing dalam pengelolaan kebun wisata strawberry. Kebun strawberry ini juga memiliki fasilitas area parkir yang luas dan ruko yang menjual berbagai makanan dan aksesoris lainnya. Harga tiket masuk kebun strawberry Rp. 15.000, harga tersebut sudah termasuk jus strawberry. Apabila wisatawan membawa pulang strawberry akan dikenakan biaya tambahan sebesar Rp. 8.000/ons.

#### 5.1.2. Visi dan Misi Kebun Wisata *Strawberry Highland*

Untuk mencapai tujuan dibidang wisata agribisnis, dapat meningkatkan laba perusahaan dan mengembangkan sumber daya manusia yang berkualitas, untuk mencapai tujuan tersebut perlu adanya visi dan misi. Berikut adalah visi dan misi perusahaan:

##### 1. Visi

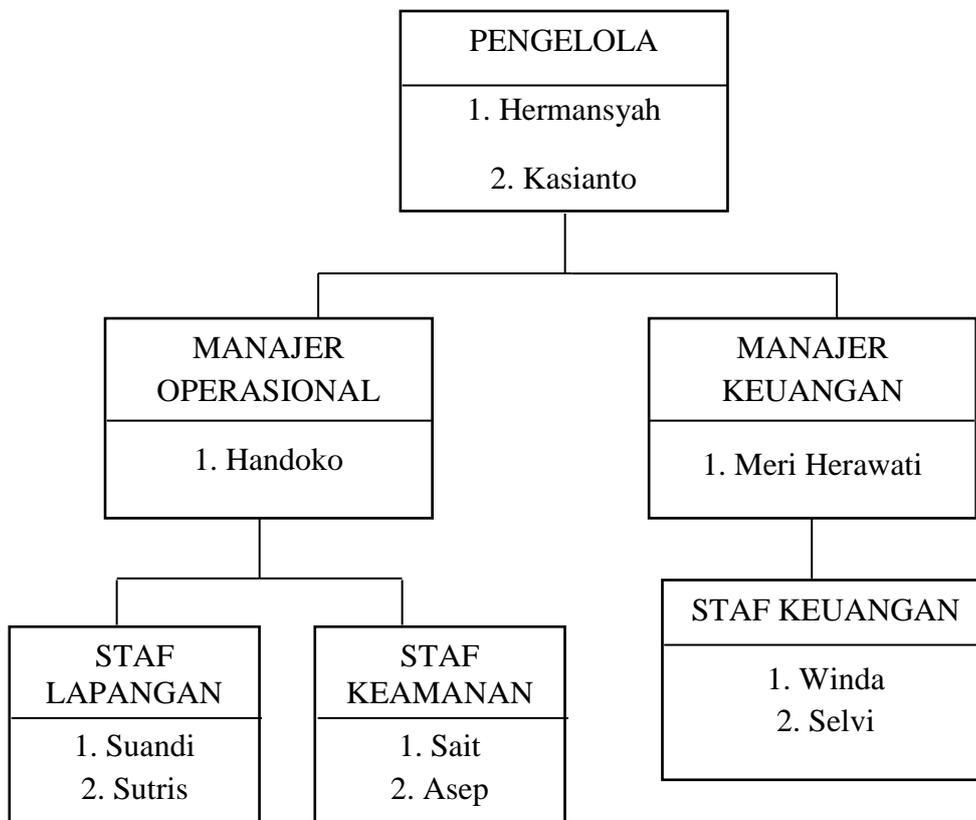
Menjadikan strawberry Highland sebagai salah satu destinasi pariwisata yang edukatif di malang.

## 2. Misi

- a. Meningkatkan kualitas dan kuantitas strawberry
- b. Meningkatkan pembinaan dan pelestarian buah strawberry di sekitar Strawberry Highland
- c. Meningkatkan jaringan pemasaran
- d. Meningkatkan kualitas pelayanan di Strawberry Highland

### 5.1.3. Struktur Organisasi Kebun Wisata *Strawberry Highland*

Struktur pada dasarnya merupakan ciri organisasi yang berfungsi untuk mengendalikan atau membedakan semua bagiannya. Adanya struktur akan memudahkan organisasi dalam mengendalikan perilaku karyawan, dalam arti karyawan tidak mampu membuat pilihan yang mutlak bebas dalam melakukan sesuatu pekerjaan dan cara mengerjakannya. Hal ini bertujuan untuk mempermudah dalam melakukan pekerjaan yang ada di Kebun Strawberry Highland. Berikut divisi-divisi yang ada di Kebun *Strawberry Highland*:



Gambar 2. Struktur Organisasi Kebun Wisata *Strawberry Highland*

#### 5.1.4. Unit dan Program Kerja

Kebun Wisata *Strawberry Highland* dipimpin oleh pengelola yang membawahi manajer operasional, manajer keuangan, staf lapangan, staf keamanan, dan staf keuangan. Setiap divisi memiliki tugas masing-masing agar karyawan tidak mampu membuat pilihan yang mutlak bebas dalam melakukan sesuatu pekerjaan dan cara mengerjakannya.

Tugas masing-masing bagian:

##### 1. Pengelola

Membawahi dan bertanggung jawab terhadap setiap kegiatan yang berlangsung di Kebun *Strawberry Highland*. Pengelola membawahi 2 manajer kerja yaitu manajer operasional dan manajer keuangan.

##### 2. Manajer Operasional

Mengawasi pengelolaan pelaksanaan kegiatan yang ada di Kebun *Strawberry Highland*, mewakili owner apabila ada kegiatan yang berhubungan dengan Kebun *Strawberry Highland*, melakukan tugas-tugas lain yang relevan sesuai dengan instruksi pengelola, meningkatkan sistem operasional, proses dan kebijakan, membuat atau merencanakan pengembangan wisata dalam jangka pendek maupun panjang,

##### 3. Manajer Keuangan

Laporan administrasi kepada pengelola, RKAP, PPAP, data tamu dan paket-paket wisata yang ada di Kebun *Strawberry Highland*. Bagian keuangan bertugas untuk monitor alur pemasukan dan pengeluaran wisata serta pembayaran pajak.

##### 4. Staf Keuangan

Menginput penerimaan pembayaran dari pengunjung serta pembayaran ke supplier dengan tepat waktu, memeriksa laporan keuangan untuk memastikan data terinput dengan benar, mengarsip seluruh dokumen transaksi untuk menjaga ketertiban administrasi dan memudahkan mencari dokumen.

##### 5. Staf Lapangan

Bertanggung jawab terhadap perawatan kebun strawberry dan budidaya strawberry, melaporkan kepada manajer operasional mengenai alsintan strawberry dan apabila buah yang di petik habis.

## 6. Staf Keamanan

Melaksanakan pengamanan secara menyeluruh di lokasi wisata, melaporkan setiap saat melalui HT keadaan sekitar atau situasi wisata, menertibkan mobil dan motor pada saat parkir, melakukan koordinasi dengan manager operasional dilokasi wisata dan pelaksanaan kegiatan tugas-tugas pengamanan.

## 7. Staf Kebersihan

Bertanggung jawab atas kebersihan toilet umum dan mushola, menjaga toilet dan mushola agar tetap rapi, menyimpan dengan baik dan membersihkan peralatan kebersihan. Apabila hujan, wajib mengontrol kebersihan toilet umum karena sering kotor dan licin.

## **5.2. Analisis Arus Uang Tunai (*Cashflow*) Kebun Wisata *Strawberry Highland***

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*, selain itu *cashflow* juga dapat digunakan untuk mengetahui keuntungan yang diperoleh, sehingga dapat diketahui jangka pengembalian modal atau *payback period*. Selain itu juga dapat digunakan untuk menghitung kelayakan finansial dengan NPV, Net B/C *Ratio*, dan IRR. Dasar perhitungan yang digunakan dalam penelitian ini adalah data Kebun Wisata *Strawberry Highland* selama 5 tahun.

### **5.2.1. Biaya Investasi Awal Kebun Wisata *Strawberry Highland***

Investasi merupakan penggunaan sumber daya untuk kegiatan produksi yang diharapkan dapat menghasilkan pendapatan di masa yang akan datang. Biaya investasi merupakan biaya yang dikeluarkan pada awal usaha (sebelum adanya produksi dan penerimaan) atau pada saat usaha akan dimulai. Biaya investasi awal ini digunakan untuk menghitung analisis *cashflow* (Soekartawi, 1991). Berikut merupakan tabel analisis biaya investasi awal:

Tabel 3. Investasi Awal Kebun Wisata *Strawberry Highland*

Unit kebun				
Uraian	Jumlah unit	Satuan	Harga awal per unit	Biaya
Lahan	3500	M <sup>2</sup>	490.000.000	490.000.000
Selang	6	Unit	9.000	54.000
Gembor	4	Unit	9.500	38.000
Gunting	30	Unit	8.000	240.000
Pollybag	3	Kwintal	1.300.000	3.900.000
Cangkul	1	Unit	100.000	100.000
Sekop	4	Unit	25.000	100.000
Greenhouse	1	Unit	70.000.000	70.000.000
Stolon	6.000	Unit	2.500	15.000.000
Pupuk npk	15	Kg	12.500	187.500
Pestisida sidacron	2	Liter	60.000	120.000
Sekam	30	Karung	8.000	240.000
Keranjang buah	25	Unit	6.000	150.000
Blender	1	Unit	300.000	300.000
Freezer	1	Unit	3.000.000	3.000.000
Timbangan digital	1	Unit	400.000	400.000
Timbangan jarum	1	Unit	150.000	150.000
Sendok	1	Unit	25.000	25.000
Kayu	15	Unit	22.000	330.000
Cat	5	Unit	78.000	390.000
<b>Total</b>				<b>304.979.500</b>
Unit Parkir				
Uraian	Jumlah unit	Satuan	Harga awal per unit	Biaya
Saung	7	Unit	2.500.000	17.500.000
Paving	1.500	M <sup>2</sup>	45.000	67.500.000
Pasir	6	Truck	2.150.000	12.900.000
Karcis	15	Unit	12.000	180.000
<b>Total</b>				<b>98.080.000</b>
Unit Outlet				
Uraian	Jumlah unit	Satuan	Harga awal per unit	Biaya
Saung	8	Unit	4.500.000	36.000.000
<b>Total</b>				<b>36.000.000</b>
Fasilitas Lain				
Uraian	Jumlah unit	Satuan	Harga awal per unit	Biaya
Tandon air	1	Unit	2.000.000	2.000.000
Pintu kamar mandi	6	Unit	160.000	960.000
Saung mushola	1	Unit	8.000.000	8.000.000
Keramik kamar mandi	80	Kotak	30.000	2.400.000
Semen	15	Karung	65.000	975.000

Tabel 3. Investasi Awal Kebun Wisata *Strawberry Highland* (Lanjutan)

Fasilitas Lain				
Uraian	Jumlah unit	Satuan	Harga awal per unit	Biaya
Alat Pel	2	Unit	25.000	50.000
Gayung	8	Unit	8.000	64.000
Mukenah	5	Unit	40.000	200.000
Sarung	5	Unit	25.000	125.000
Sajadah	5	Unit	15.000	75.000
Sandal	6	Unit	10.000	60.000
Total				15.659.000
Total Keseluruhan				734.718.500

Sumber: Data Sekunder, 2017 (diolah)

Berdasarkan tabel diatas, dapat diketahui bahwa total biaya investasi untuk usaha Kebun Wisata *Strawberry Highland* sebesar Rp. 734.718.500. Biaya investasi tersebut terdiri dari biaya unit kebun, unit parkir, unit outlet, dan fasilitas lain. Biaya investasi terbesar adalah biaya beli lahan. Selain itu, biaya beli greenhouse juga termasuk biaya investasi yang cukup besar, karena bahan yang digunakan untuk pembuatan greenhouse membutuhkan biaya yang tinggi. Greenhouse dapat digunakan dalam jangka waktu yang lama, penggunaan greenhouse dapat membantu untuk menghindari tanaman strawberry terserang hama dan penyakit, selain itu juga dapat digunakan untuk mengatur suhu yang dibutuhkan oleh tanaman strawberry.

### 5.2.2. Biaya Tetap Kebun Wisata *Strawberry Highland*

Biaya tetap yaitu biaya yang besarnya tidak dipengaruhi oleh besar kecilnya output yang dihasilkan (Soekartawi, 1991). Biaya tetap yang dikeluarkan pada penelitian ini yaitu biaya pajak bumi dan bangunan kebun wisata yang dianggarkan setiap tahunnya. Berikut adalah analisis biaya tetap Kebun Wisata *Strawberry Highland*.

Tabel 4. Biaya Tetap Kebun Wisata *Strawberry Highland* Tahun 2016-2020

Tahun	Uraian	Jumlah Unit	Harga awal per unit
2016	Pajak Bumi dan Bangunan	1	2.750.000
2017	Pajak Bumi dan Bangunan	1	2.750.000
2018	Pajak Bumi dan Bangunan	1	2.750.000
2019	Pajak Bumi dan Bangunan	1	2.750.000
2020	Pajak Bumi dan Bangunan	1	2.750.000
Total			13.750.000

Sumber: Data Sekunder, 2017 (diolah)

Berdasarkan tabel 4, total biaya tetap yang dikeluarkan dari tahun 2016 hingga 2020 sebesar Rp 13.750.000. Biaya tetap yang dikeluarkan setiap tahunnya konstan yaitu Rp. 2.750.000 karena biaya tersebut tidak terpengaruh oleh output yang dihasilkan walaupun output tersebut bertambah atau berkurang.

### 5.2.3. Biaya Variabel Kebun Wisata *Strawberry Highland*

Biaya variabel merupakan biaya yang berubah selama kegiatan produksi berlangsung, tergantung dari kuantitas produksi yang dihasilkan (Mulyadi, 2005). Biaya variabel pada Kebun Wisata *Strawberry Highland* terdiri dari tiga unit yaitu unit kebun, unit parkir, unit wisata dan fasilitas lain. Unit kebun terdiri dari bibit, tenaga kerja, listrik, pupuk, pestisida, serta sekam. Unit parkir terdiri dari tenaga kerja dan karcis. Unit wisata terdiri dari gelas, sedotan, kresek, buah strawberry, es batu dan gula. Fasilitas lain terdiri dari tenaga kerja dan sabun.

Berdasarkan hasil survei lapang didapatkan data mengenai jumlah unit dan harga setiap tahunnya pada unit wisata. Jumlah unit didapatkan berdasarkan pengunjung yang datang ke lokasi wisata, sedangkan besaran harga didapatkan berdasarkan harga unit pada tahun terkait. Jumlah unit pada tahun 2018-2020 didapatkan dengan menggunakan metode peramalan, sedangkan harga unit didapatkan berdasarkan harga unit pada tahun sebelumnya yaitu tahun 2017. Berikut adalah analisis biaya variabel Kebun Wisata *Strawberry Highland* :

Tabel 5. Biaya Variabel Kebun Wisata *Strawberry Highland*

Tahun	Uraian				Total Biaya Variabel(Rp)
	Unit Kebun	Unit Parkir	Unit Wisata	Fasilitas Lain	
2016	67.000.000	10.000.000	17.507.055	3.930.000	98.437.055
2017	205.164.000	24.696.000	34.938.175	9.475.200	274.273.375
2018*	209.912.400	24.768.000	32.142.415	9.522.000	276.344.815
2019*	213.109.320	24.844.800	29.253.110	9.576.000	276.783.230
2020*	217.872.492	24.912.000	27.205.710	9.633.600	279.623.802
Total	913.058.212	109.220.800	141.046.465	42.136.800	1.205.462.277

Sumber: Data Sekunder, 2017 (diolah)

Berdasarkan tabel 5, dapat diketahui bahwa biaya variabel pada tahun 2016-2020 sebesar Rp. 1.205.462.277, biaya variabel yang dikeluarkan setiap tahunnya berbeda karena dipengaruhi oleh kuantitas yang dibutuhkan oleh setiap unit. Biaya variabel pada tahun 2016 merupakan yang terendah, yakni sebesar Rp.

98.437.055 dikarenakan wisata strawberry baru saja berdiri di pertengahan tahun 2016 sehingga biaya yang dikeluarkan hanya sedikit tidak seperti tahun berikutnya. Untuk lebih jelas perhitungan biaya variabel bulanan dapat dilihat pada lampiran 2-6.

#### 5.2.4. Biaya Overhead Kebun Wisata *Strawberry Highland*

Biaya overhead merupakan biaya produksi yang tidak termasuk kedalam biaya bahan baku maupun biaya tenaga kerja langsung (Garison, 2013). Biaya overhead dalam kebun wisata strawberry highland meliputi buku, dan ballpoint. Berikut adalah analisis biaya overhead Kebun Wisata *Strawberry Highland*:

Tabel 6. Biaya Overhead Kebun Wisata *Strawberry Highland*

Tahun	Uraian	Satuan	Jumlah Unit	Harga (Rp)	Biaya (Rp)
2016	1. buku	Unit	5	2.000	12.000
	2. bolpoin	Unit	10	2.000	22.000
	Total				34.000
2017	1. buku	Unit	12	2.200	26.400
	2. bolpoin	Unit	24	2.200	52.800
	Total				79.200
2018	1. buku	Unit	12	2.500	30.000
	2. bolpoin	Unit	24	2.500	60.000
	Total				90.000
2019	1. buku	Unit	12	2.800	33.600
	2. bolpoin	Unit	24	2.800	67.200
	Total				100.800
2020	1. buku	Unit	12	3.100	37.200
	2. bolpoin	Unit	24	3.100	74.400
	Total				111.600

Sumber: Data Sekunder, 2017 (diolah)

Berdasarkan tabel 6, biaya overhead tertinggi dicapai pada tahun 2020, yakni sebesar Rp. 111.600. Hal tersebut dikarenakan meningkatnya biaya sebesar 10% dibandingkan tahun sebelumnya. Sedangkan, biaya overhead terendah dicapai pada tahun 2016, yakni sebesar Rp. 34.000. Untuk lebih jelas terkait perhitungan biaya overhead bulanan dapat dilihat pada lampiran 7-11.

#### 5.2.5. Total Biaya Kebun Wisata *Strawberry Highland*

Total biaya yaitu penjumlahan dari biaya tetap, variabel dan overhead yang dikeluarkan untuk keperluan usaha strawberry (Soekartawi, 1991). Berikut adalah analisis total biaya Kebun Wisata *Strawberry Highland*:

Tabel 7. Total Biaya Produksi Kebun Wisata Strawberry Highland

Tahun	Uraian			
	Total Biaya Tetap (Rp)	Total Biaya Variabel (Rp)	Total Biaya Overhead (Rp)	Total Biaya (Rp)
2016	2.750.000	98.437.055	30.000	101.217.055
2017	2.750.000	274.273.375	79.200	277.102.575
2018*	2.750.000	276.344.815	90.000	279.184.815
2019*	2.750.000	276.783.230	100.800	279.634.030
2020*	2.750.000	279.623.802	111.600	282.485.402
Total	13.750.000	1.205.462.277	411.600	1.219.623.877

Sumber: Data Sekunder, 2017 (diolah)

Berdasarkan tabel 7, dapat diketahui bahwa total biaya tetap dari usaha strawberry sebesar Rp. 13.750.000, total biaya variabel sebesar Rp. 1.205.462.277 dan total biaya overhead sebesar Rp. 411.600. Jadi total keseluruhan biaya untuk usaha strawberry selama 5 tahun sebesar Rp.1.219.623.877. Total biaya tertinggi dicapai pada tahun 2020, yaitu sebesar Rp. 282.485.402. Hal tersebut dikarenakan biaya pada tahun 2020 mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya.

### 5.2.6. Penerimaan Kebun Wisata *Strawberry Highland*

Total penerimaan adalah besarnya penerimaan yang diperoleh dari suatu usaha (Soekartawi, 1991). Penerimaan yang didapatkan Kebun Wisata *Strawberry Highland* didapatkan dari 4 unit yaitu unit kebun, parkir, outlet dan fasilitas lain. Unit kebun terdiri dari penjualan tiket masuk dan buah strawberry, unit parkir terdiri dari tarif parkir motor dan parkir mobil, unit outlet terdiri dari biaya sewa outlet, dan fasilitas lain terdiri dari tarif toilet. Berikut adalah analisis total penerimaan Kebun Wisata *Strawberry Highland*:

Tabel 8. Total Penerimaan Kebun Wisata Strawberry Highland

Tahun	Uraian				Total Penerimaan(Rp)
	Unit Kebun	Unit Parkir	Unit Outlet	Fasilitas Lain	
2016	243.105.000	5.262.000	7.500.000	1.246.000	257.113.000
2017	692.781.000	16.268.000	28.800.000	4.186.000	742.035.000
2018*	564.541.000	14.056.000	28.800.000	3.808.000	611.205.000
2019*	513.794.000	12.188.000	28.800.000	3.466.000	558.248.000
2020*	477.834.000	10.601.000	28.800.000	3.154.000	520.389.000
Total	2.492.055.000	58.375.000	122.700.000	15.860.000	2.688.990.000

Sumber: Data Sekunder, 2017 (diolah)

Berdasarkan tabel 8, total penerimaan dari tahun 2016-2020 sebesar Rp. 2.688.990.000, total penerimaan tertinggi pada tahun 2017 sebesar Rp. 742.035.000 dikarenakan pengunjung yang datang meningkat sehingga mempengaruhi penerimaan pada unit parkir dan fasilitas lain. Unit kebun memiliki penerimaan tertinggi dibandingkan unit yang lain, oleh karena itu agar penerimaan lebih meningkat sebaiknya ada pengembangan pada unit kebun seperti penambahan stolon strawberry agar lebih banyak lagi buah strawberry yang terjual. Untuk melihat lebih rinci analisis penerimaan setiap unitnya dapat dilihat pada lampiran 12-14.

### 5.2.7. Pendapatan Kebun Wisata *Strawberry Highland*

Keberhasilan kegiatan usaha dapat dilihat melalui besaran pendapatan. Pendapatan didapatkan dari selisih antara penerimaan yang diperoleh dengan total biaya yang dikeluarkan setiap tahunnya. Suatu usaha akan dikatakan menguntungkan jika selisih antara penerimaan dengan pengeluaran bernilai positif. Semakin besar selisih antara penerimaan dengan pengeluaran, maka semakin menguntungkan suatu usaha tersebut (Andriyani, 2008). Berikut adalah analisis total pendapatan Kebun Wisata *Strawberry Highland*:

Tabel 9. Total Pendapatan Kebun Wisata *Strawberry Highland*

Tahun	Biaya	Penerimaan	Pendapatan
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

Sumber: Data Sekunder, 2017 (diolah)

Berdasarkan tabel 9, total pendapatan yang diperoleh selama 5 tahun sebesar Rp. 734.647.623. Pendapatan terendah sebesar Rp. 155.895.945 dicapai pada tahun 2016 dikarenakan hasil penerimaan yang diperoleh kecil dan biaya yang dikeluarkan tinggi, selain itu pada tahun 2016 kebun wisata baru saja berdiri pada pertengahan tahun. Pendapatan tertinggi sebesar Rp. 464.932.425 dicapai pada tahun 2017 dikarenakan meningkatnya jumlah pengunjung.

### 5.3. Analisis Kelayakan Finansial Kebun Wisata *Strawberry Highland*

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%.

Berdasarkan tabel 10, Usaha Kebun Wisata Strawberry Highland dikatakan layak dikarenakan usaha yang dijalankan mendapatkan keuntungan dan memenuhi kriteria analisis kelayakan finansial. Menurut Prawirokusumo (1990), jika penerimaan lebih besar daripada biaya (pengeluaran) usaha atau bisnis dikatakan layak secara finansial. Untuk lebih jelas terkait perhitungan analisis kelayakan finansial dapat dilihat pada lampiran 16. Berikut adalah hasil analisis kelayakan finansial Kebun Wisata *Strawberry Highland*:

Tabel 10. Hasil Analisis Kelayakan Finansial *Kebun Wisata Strawberry Highland*

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

Sumber: Data Sekunder, 2017 (diolah)

Berdasarkan tabel 10, Kebun Wisata Strawberry Highland layak untuk dijalankan dan dikembangkan. Hal tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

#### 1. Nilai NPV yang bernilai positif (+)

Perhitungan nilai NPV yang diperoleh pada tingkat suku bunga 13,5% menghasilkan NPV yang positif sebesar Rp. 284.816.306. Hal tersebut dapat diartikan bahwa wisata strawberry layak dijalankan dan dikembangkan di masa yang akan datang. Jika dihubungkan dengan hasil analisis yang telah dilakukan, apabila menginvestasikan modal sebesar Rp. 734.718.500 maka akan menghasilkan *present value* sebesar Rp. 284.816.306 yang menandakan bahwa usaha ini layak untuk dijalankan, selain itu dapat dilihat pada tabel 9 yang menggambarkan biaya awal yang dikeluarkan besar dan penerimaan yang

didapatkan juga cukup besar. Hal tersebut sejalan dengan Pudjosumarto (1991) bahwa suatu usaha layak dijalankan jika nilai NPV lebih besar dari nol dan apabila nilai NPV lebih kecil dari nol maka seluruh pendapatan yang diterima dari usaha tersebut belum mampu menutup semua biaya yang dikeluarkan.

#### 2. Nilai IRR lebih besar dibandingkan dengan tingkat suku bunga ( $IRR > df$ )

Perhitungan nilai IRR yang menggunakan tingkat suku bunga bank yang berlaku, yaitu 13,5% setiap tahunnya. Sehingga, didapatkan IRR sebesar 28% setiap tahunnya. Nilai tersebut dapat dikatakan layak karena telah memenuhi kriteria investasi. Nilai ini menunjukkan bahwa nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga. Hal tersebut dapat dijelaskan bahwa wisata strawberry yang dijalankan memberikan pendapatan yang lebih besar dibandingkan dengan menandatangani uang tersebut ke bank dengan suku bunga yang berlaku. Hal tersebut sejalan dengan Suliyanto (2010) bahwa suatu usaha yang memiliki nilai IRR lebih besar dari tingkat keuntungan yang dikehendaki maka pendapatan tersebut dinilai efisien karena nilai lebih besar dibandingkan dengan bunga yang semestinya diperoleh jika biaya tersebut disimpan di bank.

#### 3. Net B/C Ratio lebih dari satu ( $NetB/C > 1$ )

Hasil analisis yang telah dilakukan dapat dijelaskan bahwa wisata strawberry dinilai layak untuk dilanjutkan dan dikembangkan karena nilai penerimaan dengan biaya yang bernilai positif yang dihasilkan lebih besar dari penerimaan dengan biaya yang bernilai negatif sehingga didapatkan nilai Net B/C Ratio sebesar 1,18. Nilai tersebut dapat dijelaskan bahwa setiap Rp.1 biaya yang dikeluarkan akan memberikan pendapatan sebesar Rp. 1,18. Menurut Gray (1992) bahwa usaha layak untuk dikembangkan jika nilai Net B/C lebih besar dari satu dengan persyaratan nilai  $NPV > 0$  dan berujung pada nilai  $Net B/C > 1$ , apabila hasil analisis menghasilkan nilai  $NPV < 1$  dan berujung pada nilai  $Net B/C < 1$  menunjukkan bahwa usaha yang dilakukan tidak layak untuk dikembangkan.

#### 4. *Payback Periode* yang tidak lebih besar dari tahun produksi (2016-2020).

*Payback Period* (PP) merupakan jangka waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian kembali semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan. Jangka waktu pengembalian ini dihitung mulai dari usaha telah menghasilkan benefit hingga

seluruh biaya proyek tertutup oleh *net cash inflow* (Shinta, 2011). Dari hasil analisis PP pada wisata strawberry menunjukkan hasil sebesar 3 tahun 9 bulan. Hal tersebut menunjukkan bahwa wisata strawberry dapat mengembalikan modal selama 3 tahun 9 bulan dengan kata lain nilai pengembalian modal untuk usaha wisata strawberry adalah 3 tahun 9 bulan. Hal ini menunjukkan bahwa pada tingkat suku bunga 13,5% usaha buah strawberry dinilai layak untuk dikembangkan. Nilai PP lebih cepat atau tidak melebihi umur ekonomis maksimal yang telah ditentukan yaitu selama 5 tahun, sehingga masih ada nilai sisa investasi. Hal tersebut sejalan dengan Suliyanti (2010) bahwa usaha yang memiliki nilai PP lebih cepat dibanding *Payback minimum* dinyatakan layak karena investasi mampu menghasilkan pendapatan untuk menutup seluruh biaya yang dikeluarkan pada saat yang telah ditentukan. Dalam hal ini *Payback Minimum* didasarkan pada umur ekonomis suatu investasi.

#### **5.4. Analisis Sensitivitas Kebun Wisata Strawberry Highland**

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 misalnya perubahan kenaikan biaya bahan baku dan perubahan penurunan penerimaan penjualan tiket masuk. Secara tidak langsung perubahan yang terjadi pada suatu usaha akan mempengaruhi nilai NPV, IRR, dan Net B/C Ratio.

Analisis sensitivitas dalam penelitian ini dilakukan terhadap kenaikan biaya bahan baku sebesar 10% dan penurunan penerimaan penjualan tiket masuk sebesar 10%. Hal tersebut dapat digunakan menjadi bahan pertimbangan untuk mengetahui berapa kenaikan biaya produksi dan penurunan penerimaan yang menyebabkan nilai analisis kelayakan finansial menjadi layak.

##### **5.4.1. Analisis Sensitivitas Terhadap Kenaikan Biaya Bahan Baku Sebesar 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% ditunjukkan pada tabel 11, dan untuk perhitungan nilai NPV, IRR, dan Net B/C Ratio dapat dilihat pada Lampiran 18.

Tabel 11. Analisis Sensitivitas Kenaikan Biaya Bahan Baku 10% Kebun Wisata Strawberry Highland

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

Sumber: Data Sekunder, 2017 (diolah)

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 layak untuk dijalankan, karena NPV bernilai positif.

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 20%, artinya 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 yaitu 13,5%. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa wisata strawberry dinyatakan layak karena nilai pada NPV, IRR, Net B/C Ratio memenuhi kriteria investasi.

#### **5.4.2. Analisis Sensitivitas Terhadap Penurunan Penerimaan Penjualan Tiket Masuk Sebesar 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. Penurunan penerimaan meliputi buah strawberry yang dibeli dan tiket masuk yang dibeli pengunjung. Hasil Analisis sensitivitas dengan penurunan

penerimaan penjualan tiket masuk sebesar 10% ditunjukkan pada tabel 12, dan untuk perhitungan nilai NPV, IRR, dan Net B/C Ratio dapat dilihat pada Lampiran 19.

Tabel 12. Analisis Sensitivitas Penurunan Penjualan 10% Kebun Wisata Strawberry Highland

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

Sumber: Data Sekunder, 2017 (diolah)

Tabel 12 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 layak untuk dikembangkan.

Nilai IRR sebesar 19%, artinya nilai modal yang ditanamkan untuk kegiatan wisata strawberry akan memberikan return sebesar 19% dibandingkan dengan menandatangani uang tersebut di bank. Nilai IRR dikatakan layak untuk dijalankan karena memiliki nilai IRR lebih tinggi 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 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 layak karena nilai pada NPV, IRR, Net B/C Ratio memenuhi kriteria investasi.