

**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL AGROWISATA
KEBUN BUAH
(Studi Kasus di Agrowisata Kebun Buah Mangunan, Bantul,
Yogyakarta)**

**The Analysis of Financial Feasibility of an Orchard Agro-Tourism
(A case study in Mangunan Orchard Agro-Tourism, Bantul, Yogyakarta)**

Anisa Tri Sofiana¹⁾, Suprih Sudrajat²⁾, Susi Widiatmi²⁾

¹⁾ Mahasiswa Program Studi Agribisnis, FAPERTA-UST

²⁾ Dosen Program Studi Agribisnis, FAPERTA-UST

Email: anisa.trisofiana@gmail.com

ABSTRACT

This research aims to determine the advantages of Mangunan orchard, to determine the financial feasibility which is based on the investment criteria, and to determine the time period of investment return of Mangunan orchard agro-tourism based on the costs incurred and benefits.

The data of this research are analyzed by using the investment analysis through NPV, BCR, IRR, and Payback Period analysis. The NPC, BCR, and IRR analysis refer to the financial viability and profitability while the Payback Period emphasizes the time period of investment return.

The result of this research shows that Mangunan orchard agro-tourism is feasible because it can benefit. From the financial analysis on the interest rate of 12%, it gets the NPV in the amount of Rp. 50.707.576.366 which indicates the profit in amount of Rp. 50.707.576.366 during the life of the project. The BCR analysis obtains a value of 3,68 which indicates that for every Rp. 1 costs incurred will give benefit in amount of 3,68. In addition, the IRR analysis obtains a value in amount of 18,92 % which shows that there will be a payback when the interest rate reaches 18,92 %. Based on the criteria of return on investment (payback period) from the calculations, it obtains that the payback period around 14 years and 9 months, which means in the time period, the investment costs incurred can be returned.

Key words: Mangunan Orchard Agro-tourism, Feasibility

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keuntungan Agrowisata Kebun Buah Mangunan; dengan menganalisis kelayakan finansial berdasarkan kriteria investasi serta jangka waktu pengembalian investasi Agrowisata Kebun Buah Mangunan berdasarkan biaya-biaya yang dikeluarkan dan manfaat yang diperoleh.

Data penelitian dianalisis dengan menggunakan analisis investasi NPV, BCR,IRR dan *Payback Period*. Analisis NPV,BCR dan IRR mendasarkan pada kelayakan finansial dan keuntungan sedangkan *Payback Period* menitikberatkan pada jangka waktu pengembalian investasi.

Berdasarkan hasil analisis menunjukkan bahwa Agrowisata Kebun Buah Mangunan layak untuk dilaksanakan karena dapat memberikan keuntungan,dari hasil analisis kelayakan finansial

pada tingkat suku bunga 12 % diperoleh NPV sebesar Rp. 50 707 576 366,- hal ini menunjukkan bahwa Agrowisata Kebun Buah Mangunan akan memberikan keuntungan sebesar Rp. 50 707 576 366,- selama umur proyek. Perhitungan BCR diperoleh nilai sebesar 3,68 hal ini menunjukkan bahwa setiap Rp. 1,- biaya yang dikeluarkan akan memberikan manfaat sebesar Rp. 3,68; sedangkan dari perhitungan IRR diperoleh nilai sebesar 18,62 %. Berdasarkan perhitungan Payback Period diperoleh bahwa masa pengembalian investasi selama 14 tahun 9 bulan, artinya dalam jangka waktu tersebut investasi yang dikeluarkandapat kembali karena lebih pendek dari umur proyek.

Kata kunci :Agrowisata Kebun Buah Mangunan,Kelayakan

Pendahuluan

Pariwisata mempunyai peran penting dan tegas dalam pembangunan nasional, sektor pariwisata yang juga merupakan industri jasa ini menjadikan sektor yang dapat diandalkan untuk meningkatkan devisa, hal ini dipertegas dalam GBHN yang menyatakan bahwa pembangunan kepariwisataan diarahkan pada peningkatan pariwisata sektor andalan yang mampu menggalakkan kegiatan ekonomi, sehingga lapangan kerja, pendapatan masyarakat, pendapatan daerah dan Negara serta penerimaan devisa meningkat melalui upaya pengembangan dan pendayagunaan berbagai potensi kepariwisataan nasional. Pariwisata sebuah kata yang sering kita kenal atau bahkan kita lakukan bahwa pariwisata adalah sebuah produk (Suyitno, 2001). Oleh karenanya pengembangan pariwisata mutlak harus disusun, direncanakan dengan cermat dan tepat baik ditingkat nasional, regional, dengan tetap menjaga keberibadian bangsa dan kelestarian lingkungan hidup.

Agrowisata merupakan salah satu usaha bisnis dibidang pertanian dengan menekankan penjualan jasa kepada konsumen. Bentuk jasa tersebut dapat berupa keindahan, ketentraman dan pendidikan. Di Indonesia, Agrowisata atau *agroturisme* didefinisikan sebagai sebuah bentuk kegiatan pariwisata yang memanfaatkan usaha agro (agribisnis) sebagai objek wisata dengan tujuan untuk memperluas pengetahuan, pengalaman, rekreasi dan hubungan usaha di bidang pertanian (Anonim, 2005).

Komoditas hortikultura merupakan komoditas potensial hasil pertanian yang mempunyai nilai ekonomi tinggi dan memiliki potensi untuk terus dikembangkan. Sisi permintaan pasar, jumlah penduduk yang besar, kenaikan pendapatan, dan berkembangnya pusat kota-industri-wisata, serta liberalisasi perdagangan merupakan faktor utama yang mempengaruhi permintaan. Sementara itu, sisi produksi, luas wilayah Indonesia dengan keragaman agroklimatnya memungkinkan pengembangan berbagai jenis tanaman baiktanaman hortikultura tropis maupun hortikultura subtropis, yang mencakup 323 jenis komoditas, yang terdiri atas 60 jenis komoditas buah-buahan, 80 jenis komoditas sayuran, 66 jenis komoditas biofarmaka dan 117 jenis komoditas tanaman hias (Ditjen Hortikultura, 2008).

Pada akhirtahun 2003, pemerintah kabupaten Bantul membangun proyek kebun buah di lahan marginal yang kurang dimanfaatkan sebelumnya. Kebun buah terletak di Dusun Mangunan Kecamatan Dlingo Kabupaten Bantul, berjarak 15 km dari ibu kota Bantul dan berjarak 35 km dari Kota Yogyakarta. Dukungan panorama alam dan pemandangan bukit merupakan potensi yang sangat bagus untuk dikembangkan dan sebagai daya tarik wisata.

Agrowisata Kebun Buah Mangunan ditanami berbagai macam buah-buahan, antara lain yaitu durian, mangga, rambutan, jeruk, jambu air, disamping itu terdapat pula buah-

buah yang jumlahnya relatif sedikit seperti matoa, kelengkeng, jambu biji, cempedak dan belimbing. Selain mengembangkan tanaman buah-buahan, terdapat pula jenis sayuran yang ditanam seperti cabe, buncis, kacang tanah, dan terong. Agrowisata Kebun Buah Mangunan memberikan sajian pemandangan indah dari atas bukit lingkungan sekitar kebun buah. Adapun kegiatan yang bisa dilakukan di Agrowisata Kebun Buah Mangunan yaitu outbond, kemah/makrab dan tempat pelatihan budidaya tanaman.

Selama kurun waktu tersebut, Agrowisata Kebun Buah Mangunan telah mengalami berbagai kemajuan maupun hambatan di lapangan. Studi kelayakan proyek digunakan untuk menganalisis kelayakan pada proyek yang baru dibentuk atau apabila terjadi pengembangan usaha yang membutuhkan investasi baru (Kasmir dan Jakfar 2003).

Studi kelayakan juga dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan usaha, baik menolak atau menerima rencana usaha, dan mempertahankan atau menghentikan usaha yang sudah ada (Ibrahim, 2009). Oleh karena itu, diperlukan studi kelayakan untuk melihat kelayakan dan kelangsungan usaha Kebun Buah Mangunan dalam menghadapi ketidakpastian risiko dunia bisnis salah satunya melalui analisis kelayakan finansial.

Penilaian terhadap kelayakan usaha secara finansial, ditujukan untuk melihat manfaat yang dihasilkan. Jumlah kunjungan wisatawan dan produksi buah merupakan dua faktor yang dapat mempengaruhi kelayakan usaha Kebun Buah Mangunan.

Metode Pelaksanaan Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada bulan November- Desember 2015 di Agrowisata Kebun Buah Mangunan, Dlingo, Bantul..

Pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *Purposive Sampling*. Metode *Purposive Sampling* yang

digunakan metode *Judgment Sampling*. Sampel dalam penelitian ini adalah Manajer dan beberapa Staff Agrowisata Kebun Buah Mangunan serta Kasubag Dinas Pertanian dan Kehutanan Kabupaten Bantul.

Metode Pengumpulan Data dalam penelitian ini menggunakan beberapa metode, antara lain observasi, wawancara, dokumentasi dan studi pustaka.

Asumsi :

1. Umur proyek adalah 20 tahun.
2. Lahan yang digunakan adalah lahan sewa milik warga dan lahan kas desa. Biaya sewa lahan Rp 150.000,00/m² dan biaya sewa meningkat sebesar 50% setiap 5 tahun.
3. Tingkat bunga yang digunakan dalam analisis adalah tingkat bunga yang berlaku saat penelitian yaitu 12% yang merupakan tingkat suku bunga deposito bank pemerintah per Januari 2015. Tingkat bunga bank dianggap tetap selama penelitian berlangsung.
4. Prediksi pengunjung meningkat 40% setiap tahun.
5. Penjualan dari hasil buah dan sayuran meningkat 20% setiap tahun dan semua buah yang dihasilkan terjual habis.
6. Penerimaan dari sewa gedung/aula, makrab dan kemah berdasarkan rata-rata dari pendapatan 3 tahun terakhir.
7. Biaya tenaga kerja meningkat 30 % per 5 tahun.

Analisis kelayakan Agrowisata Kebun Buah Mangunan, dilakukan dengan membandingkan antara manfaat dan biaya yang dikeluarkan dalam kegiatan Agrowisata ini. Sebagai kriteria kelayakan investasi, digunakan beberapa kelayakan investasi diantaranya :

a. *Net Present Value (NPV)*

Metode *Net Present Value (NPV)* didasarkan pada konsep seluruh aliran kas ke nilai sekarang. Dengan mendiskonto semua aliran kas selama umur proyek ke nilai sekarang, kemudian menghitung angka neto maka akan diketahui selisihnya.

$NPV =$

Keterangan :

NPV = nilai sekarang bersih ke- i

B_t = arus kas masuk tahun ke t .

C_t = arus kas keluar tahun ke t .

n = umur proyek

i = tingkat suku bunga/*discount rate*

t = waktu

Kriteria penilaian untuk *Net Present Value* (NPV) adalah sebagai berikut:

- a. Jika $NPV > 0$, maka usaha yang dijalankan layak untuk dilaksanakan.
- b. Jika $NPV < 0$, maka usaha yang dijalankan tidak layak untuk dilaksanakan.
- c. Jika $NPV = 0$, maka usaha yang dijalankan tidak rugi dan tidak untung.

b. *Internal Rate of Return (IRR)*

Internal Rate of Return (IRR) adalah nilai tingkat bungayang membuat NPV dari suatu proyek sama dengan nol (Gittinger, 1986). Mencari IRR proyek yang memiliki arus kas keluar yang berbeda setiap tahunnya dapat dilakukan dengan *trial and error* dan interpolasi.

Perkiraan IRR dengan interpolasi dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$IRR = i_1 + x (i_2 - i_1)$$

Keterangan :

i_1 = Tingkat bunga yang menghasilkan NPV_1

i_2 = Tingkat bunga yang menghasilkan NPV_2

NPV_1 = *Net present value* yang bernilai positif

NPV_2 = *Net present value* yang bernilai negatif

Ketentuannya adalah :

Jika $IRR >$ Tingkat bunga, investasi diterima

Jika $IRR <$ Tingkat bunga , investasi ditolak

c. *Benefit Cost Ratio (BCR)*

Benefit Cost Ratio adalah penilaian yang dilakukan untuk melihat tingkat efisiensi penggunaan biaya angka perbandingan antara jumlah *present value benefit* yang bernilai

positif dengan *present value benefit* yang bernilai negatif.

$BCR =$

Keterangan :

B_t = arus kas masuk tahun ke t .

C_t = arus kas keluar tahun ke t .

n = umur proyek

i = tingkat suku bunga/*discount rate*

t = waktu

Indikator *B/C Ratio* adalah :

Jika $BCR > 1$, maka proyek layak (go) untuk dilaksanakan

Jika $BCR < 1$, maka proyek tidak layak (not go) untuk dilaksanakan

Jika $BCR = 1$, maka tidak menguntungkan dan tidak merugikan

d. *Analisis Masa Pengembalian Investasi (Payback Period)*

Metode yang digunakan dalam analisis masa pengembalian investasi adalah *discounted payback period*. Dari *cash flow* yang telah dibuat, nilai manfaat bersih didiskontokan dan diakumulatitkan dari tahun ke tahun.

Metode ini mengukur seberapa cepat investasi bisa kembali karena satuan hasilnya bukan persentasi, tetapi satuan waktu (tahun, bulan dan sebagainya).

Rumus periode pengembalian jika arus kas per tahun jumlahnya berbeda:

$$\text{Payback Period} = n + (a-b)/(c-b) \times 1 \text{ tahun}$$

Keterangan :

n = Tahun terakhir dimana jumlah arus kas masih belum bisamenutup investasi mula-mula

a = Jumlah investasi mula-mula

b = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke - n

c = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke $n + 1$

Indikator *Payback Periode* (PP) adalah :

- a. Jika $PP <$ jangka waktu investasi yang ditentukan, maka investasi layak (go) untuk diusahakan.

- b. Jika $PP >$ jangka waktu investasi yang ditentukan, maka investasi tidak layak (*not go*) untuk diusahakan.

Hasil Dan Pembahasan

A. Arus Penerimaan Proyek

Sektor penerimaan Agrowisata Kebun Buah Mangunan berasal dari retribusi, penjualan buah dan sayuran, sewa aula, penginapan, camping ground untuk makrab dan kemah termasuk persewaan fasilitas outbond. Berikut rinciannya:

1. Retribusi Rp 5.000,-/ orang
2. Outbond (paket flying fox, refflying, jembatan gantung, kekompakan/kerjasama) per paket @ 10 orang Rp. 200.000,-
3. Area kemah/orang/24 jam Rp.5000,-
4. Sewa aula/24 jam : peserta 1-50 orang Rp. 100.000,-, peserta 51-100 orang Rp. 150.000,-, peserta lebih dari 100 orang Rp. 200.000,-
5. Sewa penginapan/24 jam Rp. 300.000,-

B. Arus Biaya Agrowisata Kebun Buah Mangunan

1. Biaya Investasi

Biaya investasi merupakan biaya yang dikeluarkan dari awal usaha sampai dengan kegiatan operasional suatu perusahaan. Investasi dilakukan secara bertahap mulai tahun 2004 sampai 2008. Biaya investasi yang dikeluarkan Agrowisata Kebun Buah Mangunan sebesar Rp. 6.441.583.500,-.

2. Biaya Operasional

Biaya Operasional Agrowisata Kebun Buah Mangunan tahun 2015

Jenis Biaya	Jumlah(Rp)/tahun
Biaya tetap	
a.Tenaga kerja	179.400.000
b.Asuransi	9.000.000
c.Listrik dan air	10.164.000

d.PBB	6.750.000
e. Pemeliharaan aktiva tetap	67.500.000
Biaya Variabel	
a.Pupuk dan pestisida	14.520.000
b.Bibit sayuran	12.100.000
c.Penyulaman bibit	27.500.000
d.Pakan dan obat ternak	29.084.000
e.Cetak tiket, ATK, Kemasan	6.050.000
Total biaya	362.068.000

Berdasarkan Tabel 5.2. biaya operasional Kebun Buah Mangunan tahun 2015 berjumlah Rp. 362.068.000,- belum termasuk biaya sewa lahan karena sewa lahan dibayarkan setiap 5 tahun sekali. Biaya sewa lahan termasuk dalam komponen tetap. Hal ini dikarenakan sebagian lahan yang digunakan memiliki status sewa. Dari 23,4 ha, 10 ha merupakan tanah kas desa sedangkan lahan yang disewa seluas 13,4 ha milik para warga sekitar Agrowisata Kebun Buah Mangunan tersebut dikontrak 30 tahun. Biaya sewa lahan untuk 5 tahun pertama dibayar pada tahun 2008 sebesar Rp. 214.567.500,-. Harga sewa lahan adalah Rp 150.000,00/100m² dan meningkat 50% setiap 5 tahun.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasubag Dinas Pertanian dan Kehutanan Kabupaten Bantul bahwa proyek ini tidak ada pembayaran biaya pajak penghasilan (PPh) dari keuntungan yang diperoleh. Sehingga dari manfaat yang diperoleh, keuntungan tidak ada pemotongan pajak penghasilan (Pph).

C. Analisis Investasi dan Masa Pengembalian Investasi

Investasi pada Agrowisata Kebun Buah Mangunan dilakukan secara bertahap mulai tahun 2004 sampai 2008. Biaya investasi yang dikeluarkan Agrowisata Kebun Buah Mangunan sebesar Rp. 6.441.583.500,-. Karenamemperhitungkan nilai sekarang, biaya tersebut dicompounding ke tahun 2015. Dari hasil compounding diperoleh nilai

biaya investasi sebesar Rp. 17.659.769.350, dengan selisih biaya Rp. 11.218.186.150, serta mengalami peningkatan 274,15 % dari biaya investasi awal.

Berdasarkan perhitungan kriteria kelayakan diperoleh nilai sebagai berikut :

a. Net Present Value (NPV)

Tahun ke	Total Inflow	Total Outflow	Cash Income	Dc dan DF 12%	Pesent Value Cash Income	
0		6.441.583.500	6.441.583.500)		(17.659.769.350)	
1	2009	31.861.100	286.880.000	(255.018.900)	1,97	(502.387.233)
2	2010	94.052.500	286.880.000	(192.827.500)	1,76	(339.376.400)
3	2011	140.933.500	286.880.000	(145.946.500)	1,57	(229.136.005)
4	2012	238.414.270	286.880.000	(48.466.500)	1,41	(68.337.765)
5	2013	353.143.250	609.433.000	(256.289.750)	1,25	(320.362.188)
6	2014	542.850.500	362.068.000	180.782.500	1,12	202.476.400
7	2015	1.032.175.500	362.068.000	670.107.500	1	670.107.500
8	2016	1.430.204.683	362.068.000	1.068.136.683	0,89	950.641.648
9	2017	1.979.252.803	362.068.000	1.617.184.803	0,79	1.277.575.994
10	2018	2.747.154.307	830.133.600	1.917.020.707	0,72	1.380.254.909
11	2019	3.286.982.952	462.054.400	2.824.928.552	0,66	1.864.452.844
12	2020	4.575.954.635	462.054.400	4.113.900.235	0,58	2.386.062.136
13	2021	6.379.191.578	462.054.400	5.917.137.178	0,52	3.076.911.333
14	2022	8.913.951.095	462.054.400	8.451.896.695	0,45	3.803.353.513
15	2023	12.446.529.458	1.164.152.800	11.282.376.658	0,41	4.625.774.430
16	2024	17.389.379.843	598.620.280	16.790.759.563	0,31	5.205.135.465
17	2025	24.306.058.195	598.620.280	23.707.437.915	0,32	7.586.380.133
18	2026	33.985.435.017	598.620.280	33.386.814.737	0,29	9.682.176.274
19	2027	47.531.794.163	598.620.280	46.933.173.883	0,26	12.202.625.210
20	2028	66.490.974.885	1.651.768.280	64.839.206.605	0,23	14.913.017.519
Total NPV						50.707.576.366

Perhitungan NPV menunjukkan nilai sekarang (*present value*) dari penerimaan bersih bernilai positif. Jadi selama umur proyek yaitu 20 tahun diperoleh keuntungan bersih sebesar Rp 50.707.576.366,-.

b. Benefit Cost Ratio (BCR)

Perhitungan *Benefit Cost Ratio* (BCR) dilakukan untuk melihat berapa manfaat yang diterima oleh proyek untuk 1 rupiah pengeluaran proyek.

Perhitungan BCR =

= 3,68

Nilai BCR yang diperoleh sebesar 3,68. Nilai ini menunjukkan kelayakan karena memberikan nilai rasio lebih besar dari satu. Nilai BCR sebesar 3,68 berarti bahwa setiap biaya pengeluaran sebesar Rp 1 oleh proyek akan menghasilkan manfaat sebesar Rp 3,68

c. Internal Rate of Return(IRR)

Tahun ke	Total Inflow	Total Outflow	Cash Income	De dan DF 18%	Pesent Value Cash Income	De dan DF 20%	Pesent Value Cash Income	
0		6.441.583.500	(6.441.583.500)		(37.009.441.425)		(39.958.400.252)	
1	2009	31.861.100	286.880.000	(255.018.900)	2,69	(686.000.841)	3,13	(798.209.157)
2	2010	94.052.500	286.880.000	(192.827.500)	2,28	(439.646.700)	2,59	(499.423.225)
3	2011	140.933.500	286.880.000	(145.946.500)	1,93	(281.676.745)	2,14	(312.325.510)
4	2012	238.414.270	286.880.000	(48.466.500)	1,64	(79.485.060)	1,17	(56.705.805)
5	2013	353.143.250	609.433.000	(256.289.750)	1,39	(356.242.753)	1,46	(374.183.035)
6	2014	542.850.500	362.068.000	180.782.500	1,18	213.323.350	1,2	216.939.000
7	2015	1.032.175.500	362.068.000	670.107.500	1	670.107.500	1	670.107.500
8	2016	1.430.204.683	362.068.000	1.068.136.683	0,84	897.234.814	0,83	886.553.447
9	2017	1.979.252.803	362.068.000	1.617.184.803	0,71	1.148.201.210	0,69	1.115.857.514
10	2018	2.747.154.307	830.133.600	1.917.020.707	0,61	1.169.382.631	0,57	1.092.701.803
11	2019	3.286.982.952	462.054.400	2.824.928.552	0,51	1.440.713.562	0,48	1.355.965.705
12	2020	4.575.954.635	462.054.400	4.113.900.235	0,43	1.768.977.101	0,41	1.686.699.096
13	2021	6.379.191.578	462.054.400	5.917.137.178	0,37	2.189.340.756	0,33	1.952.655.269
14	2022	8.913.951.095	462.054.400	8.451.896.695	0,31	2.620.087.975	0,27	2.282.012.108
15	2023	12.446.529.458	1.164.152.800	11.282.376.658	0,26	2.933.417.931	0,23	2.594.946.631
16	2024	17.389.379.843	598.620.280	16.790.759.563	0,22	3.693.967.104	0,19	3.190.244.317
17	2025	24.306.058.195	598.620.280	23.707.437.915	0,19	4.504.413.204	0,16	3.793.190.066
18	2026	33.985.435.017	598.620.280	33.386.814.737	0,16	5.341.890.358	0,13	4.340.285.916
19	2027	47.531.794.163	598.620.280	46.933.173.883	0,13	6.101.312.605	0,11	5.162.649.127
20	2028	66.490.974.885	1.651.768.280	64.839.206.605	0,11	7.132.312.727	0,08	5.187.136.528
Total NPV						2.972.189.304		(3.468.913.384)

$$\begin{aligned}
 \text{Perhitungan IRR} &= 18 + x (20-18) \\
 &= 18+ x 2 \\
 &= 18,92\%
 \end{aligned}$$

Nilai IRR yang diperoleh sebesar 18,92%. Nilai IRR tersebut menunjukkan layak karena posisi nilai yang berada lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku yakni 12%.

Perhitungan Payback Periode

Tahun ke	Biaya investasi	Cash Income	Pengembalian modal
0	17.659.769.350		(17.659.769.350)
1	2009	(502.387.233)	(18.162.156.583)
2	2010	(339.376.400)	(18.501.532.983)
3	2011	(229.136.005)	(18.730.668.988)

4	2012		(68.337.765)	(18.799.006.753)
5	2013		(320.362.188)	(19.119.368.941)
6	2014		202.476.400	(18.916.892.541)
7	2015		670.107.500	(18.246.785.041)
8	2016		950.641.648	(17.296.143.393)
9	2017		1.277.575.994	(16.018.567.399)
10	2018		1.380.254.909	(14.638.312.490)
11	2019		1.846.452.844	(12.791.859.646)
12	2020		2.386.062.136	(10.405.797.510)
13	2021		3.076.911.333	(7.328.886.177)
14	2022		3.803.353.513	(3.525.532.664)
15	2023		4.625.774.430	1.100.241.766
16	2024		5.205.135.465	6.305.377.231
17	2025		7.586.380.133	13.891.757.364
18	2026		9.682.176.210	23.573.933.574
19	2027		12.202.625.210	35.776.558.784
20	2028		14.913.017.519	50.689.576.303

$$\begin{aligned}
 \text{Payback Period} &= 14 + x \text{ 1 tahun} \\
 &= 14 + 0,76 \times 1 \text{ tahun} \\
 &= 14,76 \text{ tahun (14 tahun 9} \\
 &\quad \text{bulan)}
 \end{aligned}$$

Pada perhitungan kriteria masa pengembalian investasi (*payback period*) diperoleh waktu 14,76 tahun. Artinya dalam jangka waktu tersebut biaya investasi yang dikeluarkan dapat kembali, jadi semakin cepat jangka waktu pengembalian biaya investasi, maka usaha semakin baik. Nilai ini menunjukkan layak karena pengembalian investasi terjadi sebelum umur proyek berakhir. Perhitungan NPV, BCR, IRR dan *payback periode* lebih jelas dapat dilihat pada lampiran.

Berdasarkan perhitungan kriteria investasi diatas menunjukan bahwa proyek Agrowisata Kebun Buah Mangunan ini menguntungkan dan layak dijalankan dengan catatan tanah yang digunakan sebagian adalah tanah kas desa, gaji

beberapa orang tenaga kerja yang merupakan PNS tidak dari penerimaan Agrowisata Kebun Buah Mangunan serta tidak ada pajak penghasilan dari keuntungan yang diperoleh.

Jika pendirian Agrowisata Kebun Buah Mangunan pada lahan seluas 23,4 ha menghasilkan keuntungan sebesar Rp 50.707.576.366,- selama 20 tahun berbeda dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Susantayasa (2014) yaitu Investasi Pengembangan Obyek Wisata Waduk Jehem Di Kabupaten Bangli menghasilkan *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp 19.397.935.290,73,-.

Di umur proyek yang sama keuntungan Agrowisata Kebun Buah Mangunan lebih besar dari Obyek Wisata Waduk Jehem Di Kabupaten Bangli. Namun dari segi luas lahan Obyek Wisata Waduk Jehem hanya menggunakan lahan seluas 4 ha. Dukungan tempat pendirian dan tingkat ekonomi daerah juga sangat mempengaruhi

penerimaan. Banyaknya wisatawan asing yang datang di Kabupaten Bangli, Bali ini memberikan retribusi yang tinggi, harga tarif untuk wisatawan asing juga berbeda dengan wisatawan domestik, Rp 11.250,- untuk wisatawan domestik sedangkan untuk wisatawan asing Rp 25.000,-. Paket wisata yang ditawarkan Obyek Wisata Waduk Jehem juga lebih bervariasi, minimal Rp 180.000,-/ paket. Hal ini sangat mempengaruhi penerimaan. Berbeda dengan Agrowisata Kebun Mangunan yang didirikan di lahan marginal.

Dari perhitungan *Net Benefit Cost Ratio* pendirian Agrowisata Kebun Buah Mangunan diperoleh manfaat yaitu sebesar 3,68, lebih banyak dibandingkan Investasi Pengembangan Obyek Wisata Waduk Jehem Di Kabupaten Bangli yaitu 1,802.

Pendirian Agrowisata Kebun Buah Mangunan memberikan keuntungan dan manfaat tidak jauh berbeda dengan pendirian Agrowisata Jamu Ramuan Madura di Kabupaten Sumenep. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Fatmawati dkk (2013), dari lahan seluas 20 ha Agrowisata Jamu Ramuan Madura di Kabupaten Sumenep menghasilkan keuntungan sebesar Rp13.979.701.973,49, dari umur proyek selama 15 tahun setelah dikurangi pajak penghasilan dengan tingkat suku bunga 12,4 %.

Hal ini menunjukkan bahwa walaupun investasi yang dilakukan untuk mendirikan Agrowisata Kebun Buah Mangunan di Kabupaten Bantul dan Agrowisata Jamu Ramuan Madura di Kabupaten Sumenep menguntungkan dan memperoleh manfaat yang sama tetapi akan lebih menguntungkan apabila investasi dilakukan untuk pembangunan Obyek Wisata Waduk Jehem di Kabupaten Bangli. Perbandingan ini menyatakan dan menguji hipotesis bahwa Agrowisata Kebun Buah Mangunan menguntungkan dan layak dilaksanakan.

KESIMPULAN :

Dari hasil penelitian dan pembahasan diatas dapat disimpulkan beberapa hal berikut :

1. Konsep agrowisata pada usaha ini konsep Agrowisata Kebun Buah Mangunan berbasis masyarakat. Adapun produk yang ditawarkan adalah produk barang dan jasa. Produk barang berupa buah (durian, mangga, rambutan, jambu air, jeruk), sayuran (pete, kacang tanah, cabe, tomat dan buncis) sedangkan produk jasa yang ditawarkan diperuntukkan bagi wisatawan berupa keindahan alam dengan melihat dari ketinggian dan mengelilingi kebun dengan gardu pandang, melihat satwa rusa, penginapan dan aula untuk pertemuan atau kunjungan serta tempat untuk kegiatan makrab atau kemah.
2. Hasil analisis finansial menunjukkan, Agrowisata Kebun Buah Mangunan di Kabupaten Bantul, layak dijalankan berdasarkan nilai-nilai sebagai berikut :
 - a. *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp.50.707.576.366,- lebih besar dari 0, berarti Agrowisata ini dinyatakan layak karena mendapatkan keuntungan.
 - b. Nilai *Internal Rate of Return* (IRR) yang didapatkan adalah 18,92%, melebihi tingkat suku bunga atau *discount factor*, maka usaha ini layak dijalankan karena tingkat bunga maksimal yang dapat dibayar oleh proyek untuk sumber dana lebih besar dari tingkat diskonto.
 - c. *Benefit Cost Ratio* (BCR) diperoleh nilai sebesar 3,68 lebih besar dari 1 artinya setiap pengeluaran Rp. 1 akan memberikan manfaat sebesar Rp.3,68,-.
3. Keuntungan yang diperoleh Agrowisata Kebun Buah Mangunan selama umur proyek 20 tahun yaitu sebesar Rp.50.707.576.366,-. Berarti rata-rata pertahun keuntungan yang diperoleh

yaitu sebesar Rp.2.535.378.818,-.

4. Sedangkan pengembalian biaya investasi yang diukur dengan metode *payback period* menunjukkan hasil bahwa biaya investasi akan tercapai pada tahun ke 14 dari umur proyek.

Saran

1. Pemandangan alam yang indah dari atas bukit menjadi daya tarik terbesar pengunjung, sehingga pengelolaan sarana dan prasana serta lingkungan bukit perlu ditingkatkan dan dilestarikan dengan menggali potensi area bukit, membuat objek atau arena wisata baru yang menyenangkan sehingga pengunjung ingin datang kembali.
2. Mengadakan promosi yang lebih maksimal baik menggunakan media cetak, elektronik, internet maupun promosi langsung.
3. Pemanfaatan kolam dioptimalkan seperti untuk budidaya ikan. Selain menambah penerimaan, kolam juga akan menjadi daya tarik pengunjung dan penyerapan tenaga kerja masyarakat.
4. Setelah tanaman buah berkembang dan panen melimpah, akan lebih menguntungkan apabila diikuti dengan pendirian agroindustri di daerah tersebut. Manfaat yang akan diperoleh dengan adanya agroindustri yaitu penyerapan tenaga kerja bagi masyarakat. Selain itu produk industri tidak mudah busuk, harga lebih stabil dan lebih mahal dari pada produk pertanian dan meningkatkan nilai tambah bagi produk buah Agrowisata Kebun Buah Mangunan yang dapat meningkatkan laba bagi Agrowisata Kebun Buah Mangunan.

Daftar Pustaka

- Anonim, 2005. Agrowisata Meningkatkan Pendapatan Petani. <http://database.deptan.go.id>. Diakses 9 Oktober 2015
- Clive, G. dkk. 1993. Pengantar Evaluasi Proyek. Edisi Kedua. Jakarta: Gramedia Pustaka
- Ditjenhort, 2008. Membangun Hortikultura Berdasarkan Enam Pilar Pengembangan. Jakarta: Direktorat Jenderal Bina Produksi Hortikultura. Departemen Pertanian.
- Fatmawati, Ika., Arfinsyah, H.A., Moh. H. , dan Alwiyah. 2013. Kelayakan Agrowisata Jamu Ramuan Madura Di Kabupaten Sumenep. Jurnal. Fakultas Pertanian Universitas Wiraraja Sumenep.
- Gittinger, J. P. 1986. Analisis Ekonomi Proyek-Proyek Pertanian. Terj.dari Economic Analysis Of Agriculture oleh Slamet Sutomo Dan Komet Mangiri. Jakarta: UI Press.
- Ibrahim, Yacob. 2009. Studi Kelayakan Bisnis. Jakarta: Rineka Cipta
- Kasmir dan Jakfar. 2003. Studi Kelayakan Bisnis. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Susantayasa, I Gusti Ngurah Made. 2014. Analisis Investasi Pengembangan Obyek Wisata Waduk Jehem Di Kabupaten Bangli. Skripsi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana Bali.
- Suyitno. 2001. Perencanaan Wisata- Tour Planning. Yogyakarta: Kanisius.