

**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL AGROWISATA GOLDEN MELON
(STUDI KASUS KELOMPOK TANI MILENIAL PESONA ALAM
DESA WISATA KEBON AYU KECAMATAN GERUNG
KABUPATEN LOMBOK BARAT)**

***FINANCIAL FEASIBILITY ANALYSIS OF GOLDEN MELON AGROTOURISM
(CASE STUDY OF MILENIAL FARMING GROUP OF PESONA ALAM TOURIST
VILLAGE OF KEBON AYU GERUNG DISTRICT, WEST LOMBOK REGENCY)***

Nada Mei Zifa^{1*}, Anas Zaini², Syarif Husni²

¹Mahasiswa Program Studi Agribisnis Fakultas Pertanian Universitas Mataram, Mataram, Indonesia

²Dosen Program Studi Agribisnis Fakultas Pertanian Universitas Mataram, Mataram, Indonesia

**Email Penulis: nadameizifa05@gmail.com*

ABSTRAK

Penelitian bertujuan untuk: (1) menganalisis arus uang tunai (*cashflow*) agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu; (2) menganalisis kelayakan finansial agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu; (3) menganalisis sensitivitas agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Aliran arus uang tunai (*cashflow*) agrowisata golden melon dengan biaya investasi sebesar Rp 673.524.500, biaya operasional sebesar Rp. 438.721.850, penerimaan sebesar Rp. 562.500.000, serta pendapatan sebesar Rp. 123.778.150. (2) Analisis kelayakan finansial agrowisata golden melon dengan suku bunga sebesar 6% diperoleh nilai NPV sebesar Rp 449.939.988, IRR sebesar 32,2%, *Net B/C* sebesar 3,59, *Gross B/C* sebesar 1,12, *PP* sebesar 5 tahun 3 bulan, dan *BEP* sebesar 8 tahun 6 bulan. Sehingga dapat dikatakan bahwa usaha agrowisata golden melon ini layak untuk dilaksanakan karena memenuhi kriteria investasi. (3) Analisis sensitivitas jika terjadi penurunan harga golden melon sebesar 20% memperoleh hasil NPV sebesar Rp (378.069.805), IRR sebesar (16%), *Net B/C* sebesar 0,24, *Gross B/C* sebesar 0,89, *PP* 18 tahun 10 bulan, *BEP* 17 tahun 10 bulan dapat dikatakan bahwa usaha agrowisata golden melon tidak layak untuk dilaksanakan. Jika terjadi penurunan produksi golden melon sebesar 10% memperoleh hasil NPV sebesar Rp 35.935.091, IRR sebesar 8%, *Net B/C* sebesar 1,14, *Gross B/C* sebesar 1,01, *PP* 7 tahun 8 bulan, *BEP* 9 tahun 9 bulan dapat dikatakan bahwa usaha agrowisata golden melon layak untuk dilaksanakan.

Kata kunci: Golden Melon, Arus Uang Tunai, Kelayakan Finansial, Sensitivitas

ABSTRACT

The aims of this research are to: (1) to analyzing the cash flow of golden melon agro-tourism in Kebon Ayu Tourism Village; (2) analyzing the financial feasibility of golden melon agro-tourism in Kebon Ayu Tourism Village; (3) analyzing the sensitivity of golden melon agro-tourism in Kebon Ayu Tourism Village. This research uses descriptive methods. Determination of the research location was determined by purposive sampling technique. The results of the study show that: (1) The cash flow of golden melon agro-tourism with an investment cost of IDR 673,524,500, operational costs of IDR. 438,721,850, revenue of IDR 562,500,000, as well as income of IDR 123,778,150. (2) Analysis of the financial feasibility of golden melon agro-tourism with an interest rate of 6% obtained an NPV of IDR 449,939,988, IRR of 32.2%, Net B/C of 3.59, Gross B/C of 1.12, PP of 5 years 3 months, and BEP of 8 years 6 months. So that it can be said that the golden melon agro-tourism business is feasible to implement because it meets the investment criteria. (3) Sensitivity analysis if there is a 20% decrease in the price of golden melon, an NPV of IDR (378.069.805), IRR of (16%), Net B/C of 0,24, Gross B/C of 0,89, PP of 18 years 9 months, BEP of 17 years 9 months. it is said that the golden melon agro-tourism business is not feasible to implement. If there is a 10% decrease in golden melon production, the NPV is Rp. 35,935,091, the IRR is 8%, the Net B/C is 1.14, the Gross B/C is 1.01, PP of 7 years 8 months, and BEP of 9 years 9 months it can be said that the golden melon agro-tourism business is feasible.

Keywords: Golden Melon, Cash Flow, Financial Feasibility, Sensitivity

PENDAHULUAN

Agrowisata merupakan salah satu usaha bisnis dibidang pertanian dengan menekankan penjualan jasa dan produk kepada konsumen. Bentuk jasa tersebut dapat berupa keindahan, ketentraman dan pendidikan. Sehingga agrowisata mempunyai peran sebagai media promosi dari produk-produk pertanian, serta sebagai sarana edukasi tentang pertanian. Salah satu produk agrowisata yaitu komoditas hortikultura yang meliputi buah-buahan, sayuran, tanaman hias, dan tanaman obat atau biofarmaka (Sastrayuda, 2010). Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat bahwa PDB pertanian meningkat sebesar 2,59% secara year on year (yoy) pada kuartal IV 2020 serta adanya permintaan buah dan sayuran yang tinggi sehingga subsector hortikultura tumbuh positif 7,85% di kuartal ke IV 2020. Produksi melon di Indonesia mencapai 129.147 Ton pada tahun 2021. Jumlah itu menurun 6,54% dibandingkan pada tahun sebelumnya yang sebesar 138.177 Ton (BPS, 2020). Sehingga pada data tersebut dapat diketahui bahwa produksi melon di Indonesia mengalami penurunan. Hal ini dikarenakan produksi buah melon yang sangat bergantung pada cuaca dan iklim yang ada.

Agrowisata golden melon merupakan agrowisata yang terletak di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat yang dibentuk pada September 2021 yang dibentuk oleh kelompok tani milenial pesona alam. Desa Wisata Kebon Ayu juga populer dengan wisata jembatan gantung peninggalan belanda. Para wisatawan dapat menikmati pemandangan alam, selain itu agrowisata ini juga memiliki unit kebun golden melon dengan system tanam hidroponik agar mampu berproduksi diluar musim, mencegah adanya gangguan hama dan penyakit sehingga menghasilkan jumlah produksi yang lebih besar. Kebun golden melon ini memiliki jumlah ± 7.200 pohon golden melon dengan luas lahan tanam ± 18 are. Kegiatan usaha yang dilakukan pada umumnya memiliki tujuan untuk memaksimalkan keuntungan dengan biaya tertentu atau meminimalkan biaya dengan keuntungan tertentu. Analisis finansial penting artinya dalam memperhitungkan intensif bagi orang-orang yang turut serta dalam menyukseskan pelaksanaan proyek. Sebab, tidak ada gunannya untuk melaksanakan proyek yang menguntungkan dilihat dari sudut perekonomian sebagai keseluruhan, jika para petani yang menjalankan aktivitas produksi tidak bertambah baik keadaanya (Kadariyah, 1998). Banyak masyarakat yang mulai tertarik dengan agrowisata ini sehingga perlu dilakukan pengembangan agrowisata untuk menambah daya tarik terhadap wisatawan. Tetapi dalam setiap usaha yang berjalan tidak dipungkiri akan terjadi kendala-kendala yang dapat menghambat agrowisata untuk berkembang. Sehingga diperlukan analisis kelayakan finansial untuk melihat kelayakan dan kelangsungan usaha agrowisata golden melon dalam menghadapi ketidakpastian risiko dunia bisnis.

Tujuan penelitian ini adalah (1) menganalisis arus uang tunai (*cashflow*) agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu, (2) menganalisis kelayakan finansial agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu, (3) menganalisis sensitivitas agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Penentuan lokasi penelitian ditentukan dengan teknik *purposive sampling* yaitu sengaja di agrowisata golden melon Desa Wisata Kebon Ayu. Penentuan responden dilakukan dengan *Purposive Sampling* yaitu sekretaris kelompok tani agrowisata golden melon. Unit analisis dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari sekretaris kelompok tani milenial pesona alam pada

Agrowisata Golden Melon Desa Wisata Kebon Ayu. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kuantitatif dan kualitatif serta sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Cara pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara, observasi, kuisioner, dokumentasi, dan studi kepustakaan.

Analisis Data

Analisis Kelayakan Finansial

Untuk menganalisis kelayakan finansial dengan menggunakan kriteria investasi sebagai berikut:

1. Net Present Value (NPV)

Menurut Gray (1992), perhitungan NPV dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{Bt - Ct}{(1+i)^t}$$

Keterangan:

NPV = nilai sekarang bersih ke-i

Bt = arus kas masuk tahun ke t.

Ct = arus kas keluar tahun ke t.

n = umur proyek

i = tingkat suku bunga/discount rate

t = waktu

Kriteria keputusan:

Jika NPV > 0, maka usaha yang dijalankan layak untuk dilaksanakan.

Jika NPV < 0, maka usaha yang dijalankan tidak layak untuk dilaksanakan.

Jika NPV = 0, maka usaha yang dijalankan tidak rugi dan tidak untung.

2. Internal Rate of Return (IRR)

Menurut Pudjosumarto (2008), perhitungan IRR dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)} (i_2 - i_1)$$

Keterangan:

i_2 = Tingkat suku bunga yang menghasilkan NPV -

i_1 = Tingkat suku bunga yang menghasilkan +

NPV₁ = Net present value yang bernilai positif

NPV₂ = Net present value yang bernilai negatif

Kriteria keputusan:

Jika IRR > Tingkat bunga, investasi diterima

Jika IRR < Tingkat bunga, investasi ditolak

3. Net Benefit Cost Ratio (Net B/C)

Menurut Grey et al., (2002), perhitungan Net B/C dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$Net\ B/C = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{Bt - Ct}{(1+i)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{Ct - Bt}{(1+i)^t}}$$

Keterangan:

Bt = arus kas masuk tahun ke t.

Ct = arus kas keluar tahun ke t.

- n = umur proyek
 i = tingkat suku bunga/discount rate
 t = waktu

Kriteria keputusan adalah :

1. Jika Net B/C > 1, maka proyek layak untuk dilaksanakan
2. Jika Net B/C < 1, maka proyek tidak layak untuk dilaksanakan
3. Jika Net B/C = 1, maka proyek tidak menguntungkan dan tidak merugikan
4. *Gross Benefit Cost Ratio (Gross B/C)*

Perhitungan yang digunakan untuk menghitung nilai Gross B/C yaitu (Pasaribu, 2012):

$$Gross\ B/C = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{Bt}{(1+i)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{Ct}{(1+i)^t}}$$

Keterangan:

- Gross B/C* = *GrossBenefit Cost Ratio*
 Bt = Manfaat pada tahun ke-t (Rp)
 Ct = Biaya pada tahun ke-t (Rp)
 n = Umur proyek (tahun)
 i = Tingkat suku bunga

Kriteria keputusan:

Jika nilai *Gross B/C* > 1, maka usaha agrowisata layak untuk dilanjutkan.

Jika *Gross B/C* < 1, maka usaha agrowisata tidak layak untuk dilanjutkan.

Payback Period (PP).

Menurut Suratman (2002), perhitungan PP dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$PP = n + \frac{a - b}{c - b} \times 1\ tahun$$

Keterangan:

- n = Tahun terakhir dimana jumlah arus kas masih belum bisa menutup 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

Jika PP < yang ditentukan, maka investasi layak

Jika PP > jangka waktu investasi yang ditentukan, maka investasi tidak layak

Break Even Point (BEP)

Menurut Riyanto (2013), perhitungan BEP dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$BEP = T_{P-1} \frac{\sum_{i=1}^n TC - \sum_{i=1}^n B_{icp-1}}{B_p}$$

Keterangan:

- BEP = Break Even Point
 TP-1 = Tahun sebelum terdapat BEP
 TC = Jumlah total cost yang telah didiskon
 B_{icp-1} = Jumlah benefit yang telah didiskon sebelum BEP
 B_p = Jumlah benefit pada BEP

HASIL DAN PEMBAHASAN

Profil Agrowisata Golden Melon

Agrowisata golden melon merupakan agrowisata yang terletak di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat yang dibentuk pada September 2021 yang dibentuk oleh kelompok tani milenial pesona alam. Desa Wisata Kebon Ayu juga populer dengan wisata jembatan gantung peninggalan belanda, atraksi presean dan gendang beleq. Pemilihan lokasi didasarkan pada letak wilayah yang strategis di Jalan Utama yang merupakan pintu masuk dari Desa Kebon Ayu sehingga mudah di akses oleh konsumen atau masyarakat umum, memiliki sarana yang lengkap, baik itu jalan raya umum maupun jalan dalam menjalankan usaha yang dapat mempermudah akses mobilitas dari dan menuju lokasi. Lokasi ini juga dikelilingi oleh bukit dan hamparan sawah yang luas, asri dan alami. Para wisatawan dapat menikmati pemandangan alam, agrowisata ini juga memiliki beberapa unit fasilitas wisata yaitu unit parkir yang luas, unit saung, toilet, dan terdapat wisata kuliner yaitu adanya para pedagang yang menjual makanan atau jajanan kuliner tradisional sehingga wisatawan dapat menikmati kuliner tradisional. Setiap hari minggu agrowisata ini menampilkan atraksi adu ketangkasan persean. Serta adanya spot foto yang menjadi tempat wisatawan mengabadikan momennya di agrowisata, dan unit kebun golden melon. Makanan kuliner tradisional yang khas disediakan ditempat ini adalah sate jamur.

Agrowisata golden melon ini menggunakan 6 greenhouse yang dibangun berasal dari kelompok tani milenial pesona alam sebanyak 4 unit dan 2 unit berasal dari pemerintah. Agrowisata golden melon menggunakan sistem tanam hidroponik agar mampu berproduksi diluar musim, mencegah adanya gangguan hama dan penyakit sehingga menghasilkan jumlah produksi yang lebih besar. Wisatawan dapat masuk ke kebun golden melon untuk memilih, memetik dan menyantap golden melon di tempat. Selain itu, terdapat saung untuk dijadikan sebagai titik wisatawan beristirahat Berat per buahnya bisa mencapai 0,5 - 1,5 Kg.

Analisis Arus Uang Tunai (Cash flow) Agrowisata Golden Melon

Biaya Investasi Agrowisata golden melon

Investasi merupakan penanaman atau penempatan sejumlah modal yang akan digunakan untuk menambah sumber-sumber yang akan diproduksi untuk memberikan imbalan (pengembalian) yang menguntungkan di masa akan datang (Halim, 2015). .Biaya investasi untuk usaha agrowisata golden melon sebesar Rp. 673.524.500. Sumber modal biaya investasi berasal dari Pengusaha Rp. 173.524.500 dan pinjaman bank sebesar Rp. 500.000.000.

Tabel 1. Total Biaya investasi Pada Agrowisata Golden Melon di Desa Wisata Kebon Ayu

No	Jenis Investasi	Unit	Nilai (Rp)
1	Green House	4	529.960.000
2	Alat		28.364.500
3	Sarana		
	saung besar	2	30.000.000
	saung kecil	2	6.000.000
	Total Biaya		594.324.500

Sumber: Data Primer, diolah (2023).

Berdasarkan Tabel 1 di atas, biaya investasi tersebut terdiri dari biaya *Greenhouse*, alat, dan sarana. Biaya investasi terbesar adalah biaya pengadaan 4 unit *Greenhouse* sebesar Rp 529.960.000, karena bahan yang digunakan untuk pembuatan *greenhouse* membutuhkan biaya yang cukup tinggi. Biaya investasi selanjutnya digunakan untuk produksi golden melon sebanyak 2 kali produksi dengan jumlah biaya sebesar Rp 79.200.000. Selain adanya biaya investasi, juga terdapat pengeluaran biaya reinvestasi atau biaya investasi ulang. Biaya ini dikeluarkan karena aset investasi yang tidak memiliki umur ekonomis seseuai umur usaha. Biaya reinvestasi dikeluarkan sesuai dengan umur ekonomis dari aset itu sendiri. Total biaya reinvestasi yang dikeluarkan agrowisata golden melon pada tahun ke-6 sebesar Rp. 4.345.500.

Biaya Operasional

Total biaya operasional pada agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat mencakup total biaya tetap dan biaya variabel pertahunnya. Biaya variabel yang dikeluarkan pada penelitian ini adalah biaya pengadaan benih golden melon, nutrisi, pestisida, tenaga kerja harian, dan tenaga kerja tetap. Biaya variabel yang dikeluarkan agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu sebesar Rp. 261.000.000 per-tahun dengan skala produksi golden melon sebanyak 5 kali pertahun. Biaya tetap pada agrowisata golden melon ini yaitu: biaya penyusutan peralatan, saung, dan *greenhouse* sebesar Rp. 76.121.850 pertahun, biaya listrik sebesar Rp. 33.600.000 pertahun, biaya air sebesar Rp. 18.000.000 pertahun, biaya sewa lahan sebesar Rp. 20.000.000 pertahun. dan biaya bunga pinjaman bank sebesar Rp. 30.000.000 pertahun. Sehingga total biaya tetap yang dikeluarkan agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat sebesar Rp. 177.721.850 per-tahun.

Tabel 2. Total Biaya Operasional Pada Agrowisata Golden Melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat

No	Keterangan	Jumlah (Rp/Tahun)
1	Biaya Variabel	261.000.000
2	Biaya Tetap	177.721.850
	Total	438.721.850

Sumber: Data Primer, diolah (2023)

Penerimaan

Penerimaan yang didapatkan dari agrowisata golden melon ini adalah penerimaan yang didapatkan dari penjualan golden melon dengan para wisatawan memetik secara langsung buah golden melon yang berada di *greenhouse*.

Tabel 3. Penerimaan Pertahun Pada Agrowisata Golden Melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat

	Jumlah/Produksi	Jumlah/Tahun
Produksi (Kg)	4.500	22.500
Harga (Rp/kg)	25.000	25.000
Nilai Produksi (Rp)	112.500.000	562.500.000

Sumber: Data Primer diolah, (2023)

Berdasarkan Tabel 3. menunjukkan rata-rata jumlah produksi golden melon per satu kali proses produksi di agrowisata golden melon sebesar 4.500 kg dengan harga jual golden melon Rp. 25.000 per-kg, dengan jumlah produksi golden melon pertahun sebesar 22.500 kg sehingga penerimaan yang didapatkan oleh pengusaha agrowisata golden

melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat sebesar Rp. 562.500.000 pertahun.

Pendapatan

Pendapatan merupakan pengurangan antara total penerimaan dengan total biaya. Adapun pendapatan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah besarnya hasil yang diterima oleh pengusaha golden melon dalam satu tahun yang telah dikurangi dengan biaya produksi. Total pendapatan pengusaha golden melon dapat dilihat pada table berikut ini:

Tabel 4. Pendapatan Pada Agrowisata Golden Melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat

Uraian	Jumlah (Rp/Tahun)
Penerimaan	562.500.000
Total Biaya Operasional	438.721.850
Total Pendapatan	123.778.150

Sumber: Data Primer diolah, (2023)

Berdasarkan Tabel 4. dapat dilihat bahwa jumlah pendapatan yang diperoleh pengusaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat dalam pertahun sebesar Rp. 123.778.150.

Analisis Kelayakan Finansial Agrowisata Golden Melon

Suatu usaha dikatakan layak secara finansial jika pendapatan yang diperoleh dapat menutup semua biaya yang telah dikeluarkan. Perhitungan *discount factor* (DF) menggunakan tingkat suku bunga yang berlaku pada saat penelitian yakni sebesar 6% berdasarkan KUR Bank Syariah Indonesia dan perhitungan umur ekonomis usaha didasarkan pada umur ekonomis *greenhouse* 10 tahun. Berikut ini disajikan data mengenai hasil perhitungan kelayakan finansial berdasarkan kriteria kelayakan investasi antara lain *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C), *Gross Benefit Cost Ratio* (Gross B/C), *Payback Period* (PP), dan *Break Even Point* (BEP).

Tabel 5. Kelayakan Finansial Pada Agrowisata Golden Melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat

Indikator Kelayakan	Nilai	Keterangan
a. NPV	Rp. 449.939.988	Layak
b. IRR	32,2%	Layak
c. Net B/C	3,59	Layak
d. Gross B/C	1,12	Layak
e. PP	5,26 Tahun	
f. BEP	8,59 Tahun	

Sumber data primer, diolah (2023)

Berdasarkan Tabel 5 di atas agrowisata golden melon layak untuk dilaksanakan dan dikembangkan. Hal tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

Net Present Value (NPV)

NPV adalah nilai sekarang dari arus pendapatan yang ditimbulkan oleh investasi pada tingkat bunga tertentu atau dapat dikatakan sebagai selisih antara nilai bersih dari manfaat dan biaya pada setiap tahun kegiatan usaha. nilai NPV yang diperoleh pada tingkat suku bunga 6% didapatkan nilai PV negatif sebesar Rp (173.524.500). PV negatif diperoleh dari nilai net benefit pada tahun ke 0 karena nilai manfaat yang diperoleh

belum bisa menutupi jumlah biaya yang dikeluarkan. Sedangkan PV positif yang diperoleh dari penjumlahan nilai net benefit yang bernilai positif dari tahun pertama sampai tahun kesepuluh sebesar Rp. 623.464.488. Dari nilai PV negative dan PV positif tersebut didapatkan nilai NPV sebesar Rp 449.939.988 yang berarti bahwa usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat ini akan memberikan keuntungan sebesar Rp. 449.939.988 selama 10 tahun menurut nilai waktu uang sekarang. Berdasarkan kriteria NPV, Jika $NPV > 0$, maka usaha yang dijalankan layak untuk dilaksanakan dan dikembangkan. 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. Hal ini juga sejalan dengan penelitian Cita *et al.*, (2016) dan tidak sejalan dengan penelitian Puspitasari *et al.*, (2018) yang menunjukkan nilai NPV lebih kecil dibandingkan biaya yang telah dibayarkan.

Internal Rate of Return (IRR)

IRR adalah metode yang digunakan untuk menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa-masa yang akan datang. nilai IRR yang diperoleh pada tingkat suku bunga bank yang berlaku sebesar 6% setiap tahunnya. Sehingga didapatkan nilai IRR sebesar 32,2% setiap tahunnya. Nilai ini menunjukkan bahwa nilai IRR sebesar 32,2% lebih besar dari tingkat suku bunga bank sebesar 6%. Sehingga usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat ini layak untuk dilaksanakan dibandingkan apabila dananya disimpan di bank, karena memiliki kemampuan memperoleh tingkat return yang tinggi. Hasil analisis ini sejalan dengan penelitian Siama *et al.*, (2020). Hal tersebut juga 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.

Net Benefit Cost Ratio Net B/C

Net B/C merupakan penilaian yang dilakukan untuk melihat tingkat efisiensi penggunaan biaya berupa perbandingan jumlah nilai bersih sekarang yang positif dengan jumlah nilai bersih sekarang yang negatif. nilai penerimaan dan biaya yang bernilai positif lebih besar daripada nilai penerimaan dan biaya yang bernilai negatif sehingga didapatkan nilai Net B/C sebesar 3,59 yang berarti bahwa setiap Rp. 1 biaya yang dikeluarkan, akan memberikan keuntungan sebesar Rp. 3,59 dan berdasarkan kriteria investasi nilai Net B/C > 1 maka usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat ini layak untuk dilaksanakan dan dikembangkan. Nilai ini sejalan dengan penelitian Lestari *et al.*, (2019). Menurut Gray (1992), bahwa usaha layak untuk dikembangkan jika nilai Net B/C > 1 .

Gross Benefit Cost Ratio (Gross B/C)

Gross B/C adalah perhitungan untuk mengetahui tingkat perbandingan antara jumlah *present value benefit* (PV benefit) dengan jumlah *present value* biaya (PV cost) yang diperhitungkan nilainya saat ini. didapatkan nilai Gross B/C sebesar 1,12 yang artinya bahwa setiap Rp. 1 yang dikeluarkan, akan memberikan pendapatan kotor sebesar Rp. 1,12. Sejalan dengan penelitian. Berdasarkan kriteria investasi nilai Gross B/C > 1 menunjukkan bahwa usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat tersebut layak untuk dilaksanakan dan dikembangkan. Hal tersebut sejalan dengan Budiman *et al.*, (2018).

Payback Period (PP)

Payback Period atau tingkat pengembalian investasi adalah salah satu metode dalam menilai kelayakan suatu usaha yang digunakan untuk mengukur periode jangka waktu pengembalian modal. nilai *payback period* 5,26 yang berarti bahwa seluruh investasi yang dilakukan dapat dikembalikan dalam jangka waktu 5 tahun 3bulan. Berdasarkan kriteria investasi, nilai *payback* periode lebih cepat dan tidak melebihi umur ekonomis maksimal proyek yang telah ditentukan yaitu selama 10 tahun sehingga masih ada nilai sisa, usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat ini dinyatakan layak untuk dilaksanakan dan dikembangkan. Erlina (2008) bahwa *payback* periode adalah waktu minimum untuk mengembalikan investasi awal dalam bentuk aliran kas yang didasarkan pada total penerimaan dikurangi semua biaya. Dalam hal ini *Payback Minimum* didasarkan pada umur ekonomis suatu investasi. Sejalan dengan penelitian Sofiana *et al.*, (2017) yang menunjukkan usaha mampu mengembalikan investasi sebelum umur proyek habis.

Break Even Point (BEP)

Break Even Point adalah titik pulang pokok dimana $total\ revenue = total\ cost$. Terjadinya titik pulang pokok tergantung pada lama arus penerimaan sebuah proyek dapat menutupi segala biaya operasi dan pemeliharaan beserta biaya modal lainnya. BEP sebesar 8 tahun 6 bulan yang berarti bahwa jangka waktu pengembalian modal untuk menutupi biaya investasi dan biaya operasional dapat dikatakan lebih cepat dibandingkan umur ekonomis usaha yakni 10 tahun sehingga usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat ini layak untuk dilaksanakan dan dikembangkan.

Analisis Sensitivitas

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 (Puspitasari *et al.*, 2018).

Analisis Sensitivitas Pada 20% Penurunan Harga Golden Melon

Penurunan harga golden meliputi penurunan harga buah golden melon yang dibeli pengunjung dengan harga jual sebesar Rp. 20.000/kg. Harga tersebut menyesuaikan harga jual buah golden melon dipasaran. Sehingga terjadi penurunan harga buah golden melon sebesar 20%. Hasil Analisis sensitivitas dengan penurunan harga golden melon sebesar 20%, ditunjukkan pada Tabel 6.

Tabel 6. Analisis Sensitivitas 20% Penurunan Harga Golden Melon Pada Agrowisata Golden Melon Di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat

Indikator Kelayakan	Nilai	Keterangan
a. NPV	Rp. (378.069.805)	Tidak Layak
b. IRR	(16%)	Tidak Layak
c. Net B/C	0,24	Tidak Layak
d. Gross B/C	0,89	Tidak Layak
e. PP	18 Tahun 9 Bulan	
f. BEP	17 Tahun 10 Bulan	

Sumber data diolah, (2023)

Keterangan, tanda () = bernilai negatif

Berdasarkan Tabel 6. diatas, analisis sensitivitas terhadap penurunan harga golden melon sebesar 10% menghasilkan nilai NPV sebesar Rp (378.069.805) yang bearti bahwa usaha agrowisata golden melon dengan penurunan harga sebesar 20% di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat ini tidak layak untuk dijalankan, karena NPV bernilai negative dan $NPV < 0$.

Nilai IRR sebesar (16%), artinya nilai modal yang ditanamkan untuk usaha ini - 16%. Nilai ini menunjukkan bahwa nilai IRR lebih rendah dari tingkat suku bunga bank. Sehingga usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat ini tidak layak untuk dilaksanakan karena memiliki pendapatan yang kecil dibandingkan apabila dananya disimpan di bank dengan tingkat suku bunga bank yang berlaku 6%, karena memiliki kemampuan memperoleh tingkat return yang rendah.

Nilai Net B/C Ratio yang diperoleh sebesar 0,24 artinya setiap Rp. 1 modal yang digunakan dalam agrowisata golden melon akan memperoleh pendapatan bersih sebesar 0,24. Nilai Net B/C Ratio dinyatakan tidak layak untuk dilaksanakan karena berdasarkan kriteria investasi nilai Net B/C < 1 maka usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat ini tidak layak untuk dilaksanakan.

Nilai Gross B/C yang diperoleh sebesar 0,89 yang artinya bahwa setiap Rp. 1 yang dikeluarkan, akan memberikan pendapatan kotor sebesar Rp. 0,89 dan berdasarkan kriteria investasi nilai Gross B/C < 1 menunjukkan bahwa usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat tersebut tidak layak untuk dilaksanakan.

Nilai *payback period* 18 tahun 9 bulan yang berarti bahwa seluruh investasi yang dilakukan dapat dikembalikan dalam jangka waktu 18 tahun 9 bulan. Berdasarkan kriteria investasi, nilai *payback periode* melebihi umur ekonomis maksimal proyek yang telah ditentukan yaitu selama 10 tahun sehingga tidak ada nilai sisa, usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat ini dinyatakan tidak layak untuk dilaksanakan dan dikembangkan.

Nilai BEP sebesar 17 tahun 10 bulan yang berarti bahwa jangka waktu pengembalian modal untuk menutupi biaya investasi dan biaya operasional dapat dikatakan sangat lama dibandingkan umur ekonomis usaha yakni 10 tahun sehingga usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat ini tidak layak untuk dilaksanakan dan dikembangkan.

Analisis Sensitivitas Pada 10% Penurunan Produksi Golden Melon

Penurunan produksi pada hasil pertanian umum terjadi yang bisa diakibatkan oleh hama atau kesalahan dalam melakukan budidaya golden melon yang dapat mengakibatkan terjadinya kerusakan pada buah golden melon. Sehingga perlu dilakukan analisis sensitivitas 10% penurunan produksi golden melon pada agrowisata golden melon Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat. Hasil Analisis sensitivitas dengan penurunan produksi golden melon ditunjukkan pada Tabel 7. Sebagai berikut:

Tabel 7. Analisis Sensitivitas 10% Penurunan Produksi Golden Melon Pada Agrowisata Golden Melon Di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat

Indikator Kelayakan	Nilai	Keterangan
a. NPV	Rp 35.935.041	Layak
b. IRR	8%	Layak
c. Net B/C	1,14	Layak

d. Gross B/C	1,01	Layak
e. PP	7 Tahun 8 Bulan	
f. BEP	9 Tahun 9 bulan	

Sumber data diolah, (2023)

Berdasarkan Tabel 7 di atas, analisis sensitivitas terhadap penurunan produksi golden melon sebesar 10% menghasilkan nilai NPV sebesar Rp 35.935.041 yang berarti bahwa usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat ini layak untuk dijalankan, karena NPV bernilai positif.

Nilai IRR sebesar 8%, artinya nilai modal yang ditanamkan untuk usaha ini 8%. Nilai ini menunjukkan bahwa nilai IRR lebih tinggi dari tingkat suku bunga bank. Sehingga usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat ini layak untuk dilaksanakan karena memiliki pendapatan yang tinggi dibandingkan apabila dananya disimpan di bank dengan tingkat suku bunga bank yang berlaku 6%, karena memiliki kemampuan memperoleh tingkat return yang tinggi.

Nilai Net B/C Ratio yang diperoleh sebesar 1,14 artinya setiap satu rupiah modal yang digunakan dalam agrowisata golden melon akan memperoleh pendapatan bersih sebesar Rp. 1,14. Nilai Net B/C Ratio dinyatakan layak untuk dilaksanakan karena berdasarkan kriteria investasi nilai Net B/C > 1 maka usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat ini layak untuk dilaksanakan.

Nilai Gross B/C yang diperoleh sebesar 1,01 yang artinya bahwa setiap Rp. 1 yang dikeluarkan, akan memberikan pendapatan kotor sebesar Rp. 1,01 dan berdasarkan kriteria investasi nilai Gross B/C > 1 menunjukkan bahwa usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat tersebut layak untuk dilaksanakan.

Nilai *payback period* 7 tahun 8 bulan yang berarti bahwa seluruh investasi yang dilakukan dapat dikembalikan dalam jangka waktu 7 tahun 8 bulan. Berdasarkan kriteria investasi, nilai *payback periode* lebih cepat daripada umur ekonomis maksimal proyek yang telah ditentukan yaitu selama 10 tahun sehingga nilai sisa, usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat ini dinyatakan layak untuk dilaksanakan dan dikembangkan.

Nilai BEP sebesar 9 tahun 9 bulan yang berarti bahwa jangka waktu pengembalian modal untuk menutupi biaya investasi dan biaya operasional dapat dikatakan sedikit lebih cepat dibandingkan umur ekonomis usaha yakni 10 tahun sehingga usaha agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat ini tidak layak untuk dilaksanakan dan dikembangkan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan tujuan dan pembahasan dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa:

1. Aliran arus uang tunai (*cashflow*) agrowisata golden melon di Desa Wisata Kebon Ayu terdiri dari biaya investasi sebesar Rp 673.524.500. Besaran tersebut berasal dari pinjaman bank Rp. 500.000.000 dan Investasi pengusaha sebesar Rp. 173.524.500. dengan total biaya operasional sebesar Rp. 438.721.850, penerimaan sebesar Rp. 562.500.000, serta pendapatan sebesar Rp. 123.778.150.
2. Analisis kelayakan finansial agrowisata golden melon dengan suku bunga sebesar 6% dengan perolehan nilai NPV positif yaitu sebesar Rp 449.939.988, nilai IRR sebesar

32,2%, nilai *net B/C* sebesar 3,59, *Gross B/C* 1,12, dan untuk *payback period* pengembalian biaya investasi awal yaitu 5 tahun 3 bulan, BEP sebesar 8 tahun 6 bulan. Sehingga dapat dikatakan bahwa usaha agrowisata golden melon ini layak untuk dilaksanakan karena memenuhi kriteria investasi.

3. Analisis sensitivitas agrowisata golden melon Jika terjadi penurunan harga golden sebesar 20% memperoleh hasil NPV sebesar Rp (378.069.805), IRR sebesar (16%), *Net B/C* sebesar 0,24, *Gross B/C* sebesar 0,89, PP 18 tahun 9 bulan, BEP 17 tahun 10 bulan. Hasil perhitungan analisis sensitivitas tersebut menunjukkan bahwa usaha agrowisata golden melon tidak layak untuk dilaksanakan dan dikembangkan. Jika terjadi penurunan produksi golden melon sebesar 10% memperoleh hasil NPV sebesar Rp 35.935.091 IRR sebesar 8%, *Net B/C* sebesar 1,14, *Gross B/C* sebesar 1,01, PP 7 tahun 8 bulan, BEP 9 tahun 9 bulan. Dilihat dari hasil analisis perhitungan tersebut menunjukkan bahwa usaha agrowisata golden melon layak untuk dilaksanakan dan dikembangkan karena memenuhi kriteria investasi.

Saran

Berdasarkan hasil pembahasan dan kesimpulan, dapat diberikan saran:

1. Bagi pengusaha, pengusaha mampu menganalisis kelayakan finansial untuk mengetahui apakah usaha agrowisata golden melon yang dilaksanakan layak untuk dilaksanakan dan dikembangkan. Kemudian yang perlu dilakukan dalam pengembangan wisata adalah perluasan lahan sehingga golden melon yang dihasilkan semakin banyak, penambahan swafoto atau wahana bermain, penambahan edukasi budidaya golden melon, serta dengan meningkatkan promosi seperti mengiklankan sosial media (web, instagram, facebook, twitter, dll) dan televisi agar masyarakat yang berada didalam maupun diluar Kabupaten Lombok Barat mengetahui keberadaan agrowisata golden melon
2. Bagi investor, dapat dijadikan sebagai acuan dan bahan pertimbangan untuk berinvestasi di bidang agrowisata.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul, H. (2015). *Auditing (Dasar-dasar Audit Laporan Keuangan) Jilid Edisi kelima*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Badan Pusat Statistik Indonesia. (2020). *Indonesia Dalam Angka*. BPS Indonesia. Indonesia
- Badan Pusat Statistik Indonesia. (2022). *Indonesia Dalam Angka*. BPS Indonesia. Indonesia
- Budiman, E. W., Sudiby, R. P., & Baroh, I. (2018). Analisis Kelayakan Usaha Budidaya Apel (Studi Kasus di Desa Bumi Aji Kecamatan Bumi Aji Kota Batu). *VIABEL : Jurnal Ilmiah Ilmu Ilmu Pertanian*, 12(1).
- Cita, I., Sarjana, D., & Rantau, I. (2016). Kelayakan Finansial Usaha Perkebunan Jeruk Siam di Desa Sekaan Kecamatan Kintamani Selatan Kabupaten Bangli. *Journal of Agribusiness and Agrotourism*. 5(4).
- Erlina. (2008). *Manajemen Keuangan, Edisi Kedelapan*. Jakarta: Erlangga.
- Gray, Payaman, Lien, P.F.L Maspaitella, R.C.G Varley. (1992). *Pengantar Evaluasi Proyek*. Jakarta: . PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Halim, A. (2012). *Analisis Kelayakan Investasi Bisnis Kajian dari Aspek Keuangan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Ibrahim, H. & Yacob, M. (2003). *Studi Kelayakan Bisnis, Edisi Revisi*. Jakarta: PT. Rineca Cipta.

- Kadariah. (1999). *Pengantar Evaluasi Proyek*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Lestari, F. Y., Ismono, R. H., & Prasmatiwi, F. E. (2019). Prospek Pengembangan Pala Rakyat di Provinsi Lampung. *Jurnal Ilmu Ilmu Agribisnis*, 7(1).
- Pasaribu, H., Musa.A. (2012). *Perencanaan dan Evaluasi Proyek Agribisnis Konsep dan Aplikasi*. Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- Puspitasari, L., & Dwiastuti, R. (2018). Analisis Kelayakan Finansial Kebun Wisata Strawberry (Kasus di Kebun Wisata Strawberry Highland. *Jurnal Ekonomi Pertanian dan Agribisnis*. 2(3).
- Pudjosumarto, M. (1991). *Evaluasi Proyek: Uraian Singkat dan Soal Jawab*. Yogyakarta: Liberty.
- Riyanto, B. (2013). *Dasar – Dasar Pembelajaran Perusahaan, Edisi Kedua, Cetakan Kedelapan*. Yogyakarta: Fakultas Ekonomi Univeristas Gajah Mada.
- Siana, A., Lanuhu, N., Diansari, P., Rukmana, D., & Saadah. (2020). Analisis Kelayakan Agrowisata (Studi Kasus pada Ghitari Coffee Plantation di Lembang Kaero Kecamatan Sangalla' Kecamatan Tana Toraja, Provinsi Sulawesi Selatan). *Jurnal Sosial Ekonomi Pertanian*, 16(2).
- Sofiana, A.T., Sudrajat, I.G., & Widiaatmi, S. (2022). Analisis Kelayakan Finansial Agrowisata Kebun Buah (Studi Kasus di Agrowisata Kebun Buah Mangunan, Bantul, Yogyakarta). *Jurnal Ilmiah Agritas* 1(2),
- Suliyanto. (2010). *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: Penerbit Andi
- Suratman. (2002). *Studi Kelayakan Proyek*. Direktorat Jenderal Pendidikan. Jakarta.