

ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL USAHA TAMAN ANGGUR K.D GARDEN

Analysis of The Financial Feasibility of K.D Garden Vineyard Business

Gigieh Henggar Jaya^{1*}, Anggi Fitria Cahyaningsih², Ernes Septina Azizi², Ike Sitoresmi Mulyo Purbowati³, Andi Fachruzy¹, Astri Shabrina Wijayanti¹, Firdaus Agung¹, Nisa Aulia Azahra¹, Soca Rasendriya Sakti¹

¹ Program Studi Teknik Pertanian, Fakultas Pertanian, Universitas Jenderal Soedirman

² Program Studi Agribisnis, Fakultas Pertanian, Universitas Jenderal Soedirman

³ Program Studi Teknologi Pangan, Fakultas Pertanian, Universitas Jenderal Soedirman.

* Email: gigieh.jaya@unsoed.ac.id

DOI: <http://dx.doi.org/10.20884/1.jaber.2024.5.1.14232>

Naskah ini diterima pada 18 Desember 2024; revisi pada 21 Desember 2024;
disetujui untuk dipublikasikan pada 30 Desember 2024

ABSTRAK

Wisata Taman Anggur K.D Garden, yang terletak di Karangsalam, Baturaden, Banyumas, merupakan sebuah destinasi agrowisata yang menawarkan pengalaman unik bagi pengunjung. Keunikan tersebut dapat dilihat dengan kebun anggurnya yang indah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi pada taman wisata ini dengan mempertimbangkan berbagai faktor ekonomi dan biaya operasional yang digunakan melalui pendekatan studi kasus, mengolah data mengenai biaya investasi awal, operasional, serta pendapatan yang dihasilkan untuk dianalisis dan memberikan gambaran lengkap mengenai kelayakan investasi. Adapun perhitungan ini menggunakan *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI), *Internal Rate Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP). Kelayakan investasi Wisata Taman Anggur K.D Garden dapat diketahui berdasarkan perhitungan tersebut. Berdasarkan hasil perhitungan didapatkan hasil nilai NPV > 0 yaitu sebesar Rp. 32.753.418,00 sehingga investasi tersebut layak untuk dijalankan. Nilai PI sebesar 1,39 (PI > 1), IRR sebesar 19% (IRR > *discount factor*), dan PP sebesar 2,63 tahun. Berdasarkan hasil analisis menunjukkan bahwa usaha ini layak untuk dijalankan dengan nilai investasi akan kembali setelah usaha beroperasi selama 2,63 Tahun.

Kata kunci: analisis usaha, kebun anggur, wisata taman, kelayakan finansial, agrowisata

ABSTRACT

K.D Garden Vineyard Tourism, located in Karangsalam, Baturaden, Banyumas, is an agro-tourism destination offering a unique experience for visitors. The uniqueness is evident in its beautiful vineyard. This study aims to analyze the investment feasibility of this tourist park by considering various economic factors and operational costs through a case study approach, processing data on initial investment costs, operational expenses, and generated revenue to provide a comprehensive overview of the investment feasibility. The calculations use Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), Internal Rate of Return (IRR), and Payback Period (PP). The investment feasibility of K.D Garden Vineyard Tourism can be determined based on these calculations. Based on the calculation results, the NPV value > 0 is Rp. 32.753.418,00 so that the investment is feasible to run. The PI value is 1,39 (PI > 1), the IRR is 19% (IRR > discount factor), and the PP is 2,63 years. The analysis shows that this business is feasible with the investment value that will return after the company operates for 2,63 years.

Keywords: business analysis, vineyard, tourist park, financial analysis, agrotourism

PENDAHULUAN

Pertanian merupakan sektor yang sangat penting dalam perekonomian Indonesia, tidak hanya dalam memenuhi kebutuhan pangan, tetapi juga sebagai penyumbang lapangan pekerjaan dan peningkatan pendapatan petani. Salah satu subsektor yang memiliki potensi besar adalah budidaya buah-buahan, yang belakangan ini mulai menunjukkan tren positif, terutama dalam produk buah yang memiliki nilai jual tinggi. Salah satu komoditas buah yang mulai berkembang dan banyak diminati oleh masyarakat adalah anggur (*Vitis vinifera*). Budidaya anggur, meskipun relatif baru di Indonesia, menunjukkan potensi yang besar baik untuk konsumsi domestik maupun untuk ekspor (Puspitasari, 2019). Taman anggur sebagai usaha budidaya anggur dalam skala komersial, tidak hanya memerlukan pemahaman teknis dalam budidaya, tetapi juga analisis yang mendalam mengenai kelayakan usaha. Kelayakan usaha taman anggur tidak hanya dilihat dari aspek teknis dan agronomis, tetapi juga dari segi finansial, pasar, sosial, dan lingkungan. Oleh karena itu, untuk memastikan keberhasilan usaha ini, diperlukan analisis kelayakan yang menyeluruh yang mencakup berbagai faktor penting yang mempengaruhi keberlanjutan dan profitabilitas usaha taman anggur (Setiawan dkk., 2017).

Menurut Bodie, Kane, dan Marcus (2014), analisis kelayakan finansial dalam sebuah investasi usaha dapat dilakukan dengan menggunakan berbagai alat seperti *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Profitability Index* (PI). Alat-alat ini berguna untuk menilai apakah nilai sekarang dari investasi yang dilakukan lebih besar daripada biaya yang dikeluarkan, yang pada akhirnya dapat memberikan gambaran tentang potensi keuntungan dari usaha tersebut. Penilaian pasar juga penting untuk memastikan bahwa produk anggur yang dihasilkan memiliki permintaan yang cukup tinggi di pasar lokal maupun internasional (Junaidi & Mulyani, 2021). Sebagai contoh, Nurlaili (2020) mengemukakan bahwa kelayakan usaha budidaya anggur sangat dipengaruhi oleh kondisi iklim dan sumber daya alam yang tersedia. Di Indonesia, iklim tropis dengan suhu yang stabil sepanjang tahun memberikan potensi yang baik untuk budidaya anggur, meskipun membutuhkan perawatan yang cermat dalam hal penyiraman, pemangkasan, dan pengendalian hama. Selain itu, biaya operasional seperti pembelian bibit, pupuk, dan tenaga kerja juga harus diperhitungkan dalam analisis kelayakan usaha.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan usaha taman anggur dari berbagai aspek, dengan fokus pada analisis finansial untuk menilai apakah usaha taman anggur layak untuk dijalankan. Analisis tersebut dilakukan untuk mendapatkan hasil penelitian sebagai acuan untuk menghitung kelayakan investasi dari Wisata Taman Anggur K.D Garden. Analisis keuangan yang komprehensif sangat penting dalam menentukan kelayakan proyek wisata. Penelitian ini menunjukkan bahwa indikator keuangan seperti NPV dan IRR sangat penting untuk memastikan bahwa proyek yang diusulkan akan menguntungkan dalam jangka panjang.

METODE PENELITIAN

Penelitian dilaksanakan dengan pengumpulan data primer yang bersifat kuantitatif. Data primer tersebut diperoleh melalui kegiatan wawancara dengan pemilik usaha taman anggur K.D Garden. Wawancara merupakan sebuah bentuk pengumpulan data melalui komunikasi antara dua pihak atau lebih, dengan tujuan tertentu memperoleh informasi atau mengumpulkan data (Fadhallah, 2021). Data yang diperoleh meliputi informasi mengenai biaya yang dikeluarkan dan pendapatan yang diterima sejak K.D Garden didirikan hingga saat ini. Metode penelitian adalah cara sistematis yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan, menganalisis, dan menginterpretasikan data guna menjawab pertanyaan penelitian atau menguji hipotesis. Dalam penelitian ini jenis penelitian yang dilakukan dengan metode deskriptif yaitu mendeskripsikan dan menginterpretasikan data-data, fakta, dan sifat dan hubungan antar fenomena yang ada secara sistematis dan akurat yang selanjutnya diolah menjadi informasi yang menghasilkan kesimpulan (Fadhallah, 2021). Metode pengumpulan data dilakukan dengan wawancara langsung kepada owner taman anggur K.D Garden.

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif untuk menganalisis kelayakan usaha. Data kuantitatif digunakan untuk menghitung aspek keuangan dan kelayakan usaha, sementara data deskriptif membantu menjelaskan kondisi non-keuangan yang mempengaruhi keberlanjutan. Data diperoleh melalui wawancara langsung dengan pelaku usaha, observasi lapangan, dan pengisian kuesioner. Data yang diperoleh dari dokumen terkait seperti laporan keuangan, studi terdahulu, dan data pasar dari instansi atau organisasi resmi. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan melakukan pengamatan langsung terhadap operasional usaha, menggali informasi dari pelaku usaha, konsumen, dan pemangku kepentingan lainnya, dan mengumpulkan data historis, laporan keuangan, dan dokumen lain yang relevan. Analisis dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa aspek keuangan, yaitu:

1. *Net Present Value* (NPV): Menilai kelayakan investasi berdasarkan nilai bersih sekarang. *Net Present Value* merupakan selisih antara benefit (penerimaan) dengan cost (pengeluaran) yang telah di-present value-kan (Maksum dkk., 2024).

$$NPV = \sum_{t=1}^n 1 \frac{B_t - C_t}{(1 + i)^t} \dots\dots\dots(1)$$

Keterangan:

Bt = Benefit (penerimaan usahatani pada tahun ke-t)

Ct = Cost (biaya usahatani pada tahun ke-t)

n = umur ekonomis proyek

i = tingkat suku bunga yang berlaku

Suatu proyek dikatakan layak untuk dilakukan bila menghasilkan $NPV > 0$. Bila $NPV \leq 0$, maka proyek tersebut tidak layak untuk dijalankan.

2. *Profitability Index* (PI): Menilai rasio keuntungan terhadap biaya investasi. *Profitability Index* adalah perbandingan antara nilai sekarang dari pendapatan bersih yang diproyeksikan di masa depan dan nilai sekarang dari investasi yang dilakukan (Apriliana & Sutopo, 2017).

$$PI = \frac{\Sigma PV \text{ kas bersih}}{\Sigma PV \text{ investasi}} \times 100\% \dots\dots\dots(2)$$

Keterangan:

PI = Indeks Profitabilitas

NPV = Net Present Value (Nilai Bersih Sekarang) dari arus kas masa depan

I = Investasi awal

$PI > 1$ menunjukkan proyek (usaha taman anggur) dianggap menguntungkan atau layak diusahakan karena nilai sekarang dari arus kas masa depan lebih besar dari investasi awal. Semakin tinggi nilai PI, semakin menarik proyek tersebut.

$PI = 1$ berarti proyek berada pada titik impas (break-even), dimana nilai sekarang dari arus kas masa depan sama dengan investasi awal.

$PI < 1$ menunjukkan proyek dianggap tidak menguntungkan atau tidak layak diusahakan karena nilai sekarang dari arus kas masa depan lebih kecil dari investasi awal.

3. *Internal Rate of Return* (IRR): Menentukan tingkat pengembalian investasi. Nilai IRR menunjukkan kemampuan suatu investasi atau usaha dalam menghasilkan return atau tingkat keuntungan yang bisa dipakai (Kasmir & Jafar, 2015). Kriteria yang dipakai

untuk menunjukkan bahwa suatu usaha layak dijalankan adalah jika nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku pada saat usaha tersebut diusahakan.

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} (i_2 - i_1) \dots\dots\dots(3)$$

Keterangan:

NPV_1 = NPV yang bernilai positif

NPV_2 = NPV yang bernilai negatif

i_1 = tingkat suku bunga saat menghasilkan NPV yang bernilai positif

i_2 = tingkat suku bunga saat menghasilkan NPV yang bernilai negatif

Suatu proyek akan dipilih bila nilai IRR yang dihasilkan lebih tinggi daripada tingkat suku bunga yang berlaku ($IRR > \text{discount factor}$).

4. *Payback Period* (PP): Mengukur waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan investasi awal.

Payback period merupakan jangka waktu/periode yang diperlukan untuk membayar kembali semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk usaha (Murnawati, 2016). *Payback period* (PP) dapat dihitung dengan rumus berikut:

$$PP = T_{p-1} + \frac{\sum_{i=1}^n I - \sum_{i=1}^n B_{icp-1}}{B_n} \dots\dots\dots(4)$$

Keterangan:

T_{p-1} = Tahun sebelum terdapat payback period

I_i = Jumlah investasi yang telah didiscount

B_{icp-1} = Jumlah benefit yang telah didiscount sebelum payback period

B_p = Jumlah benefit pada payback period

Selanjutnya dari keseluruhan hasil analisis akan dibandingkan dengan analisis finansial usaha yang menggunakan nilai *discount factor* (df) sama besarnya, yaitu usaha sayur berbasis hidroponik pada UMKM Hidroponik Kecil. Pada usaha tersebut, nilai tingkat suku bunga sebesar 3,5% yang diperoleh dari rata-rata nilai inflasi selama satu tahun, NPV sebesar Rp 225.856.000,00, IRR sebesar 3,31%, PI sebesar 1,39, dan PP 1,66 tahun (Maksum dkk., 2024).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Pengamatan

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan langsung kepada *owner* taman anggur K.D Garden dapat diperoleh data-data serta total biaya keseluruhan dapat dilihat pada Tabel 1 dan Tabel 2.

1. Arus Kas Masuk

Penerimaan yang diperoleh dari kegiatan usaha yang dijalankan. Arus kas masuk masuk pada K.D Garden diperoleh dari hasil penjualan buah anggur dan juga tiket masuk ke area wisata. Adapun untuk arus kas masuk disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Arus Kas Masuk Usaha K.D Garden

No	Produk	Banyaknya	Penerimaan	Penerimaan (Rp/Tahun)
1	Buah Anggur	120Kg	Rp. 100.000,00/Kg	Rp. 12.000.000,00
2	Tiket	3600Lembar	Rp. 10.000,00/lembar	Rp. 36.000.000,00
	Jumlah			Rp. 48.000.000,00

Harga jual rata-rata dari buah anggur adalah sebesar Rp. 100.000,00/Kg dengan jumlah produksi rata-rata pertahun ada pada kisaran 120 kg. Untuk tiket wisata seharga Rp.10.000,00/orang dengan jumlah pengunjung rata-rata per tahun adalah sebesar 3600 orang. Oleh karena itu, total arus kas masuk adalah sebesar Rp. 48.000.000,00.

2. Arus Kas Keluar

Penjelasan mengenai biaya yang dikeluarkan untuk mengoperasikan sebuah usaha. Adapun data arus kas keluar disajikan pada Tabel 2.

Tabel 2. Arus Kas Keluar Usaha K.D Garden

No	Produk	Biaya
1	Investasi	Rp. 83.000.000,00
2	Variabel	Rp. 16.486.000,00
Jumlah		Rp.99.486.000,00

Arus kas keluar terdiri dari biaya investasi dan biaya variabel. Biaya Investasi adalah biaya yang digunakan pemilik usaha untuk memulai usahanya, sedangkan biaya variabel adalah biaya yang dikeluarkan untuk mengoperasikan usaha. Berdasarkan data yang diperoleh, maka total arus kas keluar K.D Garden adalah sebesar Rp.99.486.000,00.

Analisis Kelayakan Usaha

Analisis kelayakan usaha dilakukan untuk melihat kondisi operasional usaha K.D Garden selama 5 tahun (n) dengan tingkat suku bunga sebesar 3,5% (i) yang diperoleh dari rata-rata inflasi yang terjadi dari 2023 (Bank Indonesia, 2024). Adapun hasil analisis adalah sebagai berikut:

1. Net Present Value (NPV)

NPV dihitung berdasarkan:

Tabel 3. Tabel Perhitungan NPV

Tahun	B	C	B-C	DF	Nilai Sekarang
a	b	c	d	e	f
0		83.000.000	-83.000.000		
1	48.000.000	16.486.000	31.514.000	0,96618357	30.448.309
2	48.000.000	16.486.000	31.514.000	0,9335107	29.418.656
3	48.000.000	16.486.000	31.514.000	0,90194270	28.423.822
4	48.000.000	16.486.000	31.514.000	0,87144222	27.462.630
Total					115.753.418

Berdasarkan hasil perhitungan PV, diperoleh hasil total nilai sekarang sebesar Rp. 115.753.418,00. Dari hasil tersebut menghasilkan nilai NPV sebesar Rp. 32.753.418,00. Oleh karena itu, dapat diketahui bahwa nilai NPV > 0, maka usaha tersebut layak untuk dilaksanakan. Hasil tersebut apabila dibandingkan dengan hasil analisis NPV pada usaha sayur berbasis hidroponik pada UMKM Hidroponik Kecil yaitu sebesar Rp 225.856.000,00 menunjukkan hasil sama-sama layak dilaksanakan, karena nilai NPV sama yaitu lebih dari 0.

2. Profitability Index (PI)

Hasil perhitungan PI untuk usaha tersebut adalah sebesar 1,39, karena $PI > 1$ maka usaha tersebut layak dilaksanakan. Apabila hasil tersebut dibandingkan dengan hasil analisis pada hasil analisis UMKM Hidroponik Kecil menunjukkan nilai PI yang sama besarnya.

3. *Internal Rate of Return (IRR)*

Perhitungan IRR dilakukan dengan menggunakan simulasi proyeksi bunga di atas dan di bawah *discount rate* (3%) yaitu sebesar 1% dan 20%. Hasil perhitungan IRR untuk usaha tersebut adalah sebesar 19%, karena $IRR > discount\ factor$ maka usaha tersebut layak dilaksanakan. Hasil analisis IRR K.D Garden apabila dibandingkan dengan hasil analisis pada UMKM Hidroponik Kecil menunjukkan nilai IRR yang lebih besar. Hasil ini menunjukkan bahwa dari analisis IRR, Usaha K.D Garden akan memiliki kemampuan menghasilkan return yang lebih besar

4. *Payback Period (PP)*

Analisis PP merupakan analisa yang digunakan untuk menghitung jangka waktu pengembalian nilai investasi. Hasil dari analisa tersebut diperoleh nilai PP sebesar 2,63 Tahun. Hasil tersebut apabila dibandingkan dengan hasil analisis PP pada UMKM Hidroponik Kecil menunjukkan bahwa usaha K.D Garden memiliki jangka waktu yang lebih lama untuk mengembalikan nilai investasi. Akan tetapi, K.D Garden tetap layak dijalankan karena nilai $PP \leq 4$ tahun.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, diperoleh hasil NPV sebesar Rp. 32.753.418,00 dengan nilai PI sebesar 1,39, IRR sebesar 19%, dan PP sebesar 2,63 Tahun. Dari hasil analisis tersebut dapat diketahui bahwa nilai NPV > 0 , nilai PI > 1 , dan nilai IRR $> discount\ factor$. Hal ini menunjukkan bahwa usaha taman anggur K.D Garden layak untuk dijalankan dengan nilai investasi akan kembali setelah usaha beroperasi selama 2,63 Tahun.

DAFTAR PUSTAKA

- Apriliana, F. S., & Sutopo, W. (2017). Analisa Studi Kelayakan Penambahan Mesin CNC dengan Metode Profitability Index (PI) Di PT. Usa Seroja Jaya Shipyard Batam. *Jurnal PROFRSIENSI* 5(1), 7-12.
- Aurora Yasmine, F., Manik, T. dan Ruwanti, S. (2020). Analisis Kelayakan Usaha (Revenue Cost Ratio Dan Payback Period) Budidaya Ikan Keramba Jaring Apung Di Kabupaten Bintan Provinsi Kepulauan Riau. *Student Online Journal (SOJ)*, 1(2), 132–142.
- Bank Indonesia. (2024). Data Inflasi. <https://www.bi.go.id/id/statistik/indikator/data-inflasi.aspx>
- Bodie, Z., Kane, A., & Marcus, A. J. (2014). *Investments* (10th ed.). McGraw-Hill.
- Fadhallah, R. A. (2021). *WAWANCARA*. UNJ PRESS.
- Junaidi, E., & Mulyani, S. (2021). Analisis kelayakan finansial usaha agribisnis: Studi kasus pada usaha budidaya tanaman buah. *Jurnal Ekonomi Pertanian*, 18(2), 175-188.
- Kasmir, L. & Jafar (2015). *Studi Kelayakan Bisnis: Edisi Revisi*. Prenada Media.
- Lano, R. (2018). Analisis Kelayakan Pengembangan Usaha Tambak Pembenihan Udang Vannamei Di Kabupaten Lampung. *World Development*, 1(1), 1–15.
- Murnawati. (2016). Analisis Payback Period Sebagai Dasar Kelayakan Investasi. *Jurnal Daya Saing*, 2(2), 117–124.
- Nurlaili, L. (2020). Faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan usaha budidaya anggur di Indonesia. *Jurnal Agronomi Indonesia*, 25(1), 65-72.
- Puspitasari, D. (2019). Prospek budidaya anggur sebagai komoditas hortikultura di Indonesia. *Jurnal Hortikultura Tropika*, 6(2), 112-118.
- Saebani, A.B. dan Afifuddin (2018) *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Pustaka Setia.
- Saeri, M. (2018) *Usahatani dan Analisisnya*. Malang: Udhina Press.

Setiawan, B., Prasetyo, R., & Sari, M. (2017). Studi kelayakan usaha pertanian dalam budidaya tanaman buah anggur. *Jurnal Agribisnis dan Kewirausahaan*, 9(3), 215-223.