

ANALISIS KELAYAKAN USAHA AGROWISATA KAMPOENG *RABBIT'S* DI KELURAHAN MENTANGOR KECAMATAN TENAYAN RAYA KOTA PEKANBARU PROVINSI RIAU

Analysis of the Feasibility of Kampong Rabbit's Agrotourism Business in the Village of Mentangor Sub-District Tenayan Raya Pekanbaru City Riau Province

Khairizal, Refni Dwi Safitri, Azharuddin M Amin dan Khairuddin

Fakultas Pertanian Universitas Islam Riau. Jl. Kaharuddin Nasution 113

Email: khairizal@agr.uir.ac.id

[Diterima Juli 2022; Disetujui Agustus 2022]

ABSTRACT

Agrotourism is a tourist activity that involves the use of agricultural land or related facilities that become an attraction for tourists. Agriculture in the broadest sense includes people's agriculture, plantations, livestock, fisheries and forestry. This study aims to analyze: The financial viability of the agrotourism business kampong rabbit's. The research method is a survey method, on the agrotourism business kampong rabbit's in the Village of Mentangor District Tenayan Raya Kota Pekanbaru. The study was conducted for 6 months starting from August 2020 to January 2021. The respondents in this study were entrepreneurs and 8 workers. Furthermore, this study was analyzed descriptively quantitatively, business analysis, investment criteria (Net Present Value, Internal Rate Of Return, Net B /C and Payback Period). The types of data used are secondary data and primary data. The results of this study showed that the financial feasibility analysis of the ecotourism business kampong rabbit's worthy because it has met 4 investment criteria with an NPV value of 637,900,658 > 0, Net B / C 1.17 > 1, IRR 29% > 12% payback rate for 2 years 11 months 2 days < business life (10 years).

Keywords: *Agrotourism Kampong Rabbit's, Business Feasibility, Financial Analysis.*

ABSTRAK

Agrowisata adalah aktivitas wisata yang melibatkan penggunaan lahan pertanian atau fasilitas terkait yang menjadi daya tarik bagi wisatawan. Pertanian dalam arti luas mencakup pertanian rakyat, perkebunan, peternakan, perikanan dan kehutanan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis: Kelayakan finansial usaha agrowisata kampong *rabbit's*. Metode penelitian adalah metode survey, pada usaha agrowisata kampong *rabbit's* di Kelurahan Mentangor Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru. Penelitian ini dilaksanakan selama 6 bulan yang dimulai dari bulan Agustus 2020 sampai Januari 2021. Responden dalam penelitian ini adalah pengusaha dan 8 orang tenaga kerja. Selanjutnya penelitian ini dianalisis secara deskriptif kuantitatif, analisis usaha, kriteria investasi (*Net Present Value, Internal Rate Of Return, Net B/C dan Payback Period*). Jenis data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa analisis kelayakan finansial usaha agrowisata kampong *rabbit's* layak karena telah memenuhi 4 kriteria investasi dengan nilai NPV 637.900.658 > 0, *Net B/C* 1,17 > 1, IRR 29% > 12% tingkat suku bunga yang berlaku dan *Payback Period* selama 2 tahun 11 bulan 2 hari < umur usaha (10 tahun).

Keywords: *Agrowisata Kampong Rabbit's, Analisis Finansial, Kelayakan Usaha.*

PENDAHULUAN

Sektor pertanian yang merupakan subsektor pembangunan nasional masih tetap berperan sangat strategis. Hal ini dapat dilihat dari perannya untuk meningkatkan produksi, mutu produksi, meningkatkan pendapatan dan taraf hidup petani, peternak dan nelayan, memperluas lapangan kerja dan kesempatan berusaha yang nantinya dapat menunjang

pembangunan industri serta peningkatan ekspor. Untuk mencapai semua tersebut dikembangkan pertanian yang berbasis agribisnis.

Agrowisata merupakan terjemahan dari istilah dalam bahasa Inggris *Agrotourism*. *Agro* berarti pertanian dan *tourism* berarti pariwisata atau kepariwisataan. Agrowisata adalah berwisata ke daerah pertanian. Pertanian dalam

arti luas mencakup pertanian rakyat, perkebunan, peternakan dan perikanan (Sudiasa, 2005). Agrowisata merupakan salah satu alternatif potensial untuk dikembangkan didesa. Kemudian batasan mengenai agrowisata dinyatakan bahwa agrowisata adalah suatu jenis pariwisata yang khusus menjadikan hasil pertanian, peternakan, perkebunan sebagai daya tarik bagi wisatawan (Yoeti, O.A. 2000). Kegiatan pariwisata adalah salah satu sektor

pendukung dalam perekonomian bangsa Indonesia, karena keberadaan pariwisata dapat berperan dalam pertumbuhan di berbagai sektor ekonomi. Pada perkembangannya, Indonesia selalu diramaikan oleh banyak wisatawan mancanegara dari berbagai negara. Berikut ini data jumlah Wisatawan Mancanegara (wisman) yang masuk ke Indonesia pada periode 2017-2019.

Tabel 1. Jumlah Wisatawan Mancanegara Yang Masuk ke Indonesia Pada Periode 2017-2019.

Kebangsaan	Tahun		
	2017	2018	2019
Malaysia	2.121.888	2.503.344	2.582.278
Philippines	308.974	217.874	221.280
Singapore	1.554.119	1.768.744	1.559.164
Thailand	138.235	124.153	119.198
Vietnam	77.466	75.816	80.631

Sumber : *Badan Pusat Statistik, 2019*

Pada Tabel 1, wisman yang masuk ke Indonesia pada tahun 2017-2019 mengalami peningkatan dan penurunan. Wisman Malaysia dan wisman Vietnam mengalami peningkatan pada jumlah pengunjung, wisman Philippines, wisman Singapore, dan wisman Thailand mengalami penurunan pada jumlah pengunjung. Serta wisman yang paling banyak masuk ke Indonesia dari tahun 2017-2019 adalah adalah wisman Malaysia.

Pengembangan agrowisata berbasis pemberdayaan masyarakat juga menghadapi beberapa tantangan. Menurut Fikri, *at al* (2012), ada beberapa tantangan dalam pengembangan agrowisata berbasis pemberdayaan masyarakat lokal antara lain (1) keluhan masyarakat terhadap hilangnya sumber daya alam yang berharga (2) keterampilan pengelolaan, pemasaran dan kewirausahaan yang rendah, (3) kurangnya rasa memiliki oleh masyarakat lokal terhadap obyek agrowisata dan (4) ketergantungan terhadap lembaga donor.

Pengembangan agrowisata pada gilirannya akan menciptakan lapangan pekerjaan, karena usaha ini dapat menyerap tenaga kerja dari masyarakat sekitar, sehingga dapat menahan atau mengurangi arus urbanisasi yang semakin meningkat saat ini. Manfaat yang dapat diperoleh dari agrowisata adalah melestarikan sumberdaya alam, melestarikan teknologi lokal, dan meningkatkan pendapatan petani atau masyarakat sekitar lokasi wisata. Di Kota Pekanbaru terdapat salah satu objek wisata berkonsep agro yang dikembangkan yaitu Agrowisata Kampoeng *Rabbit's* yang terletak

di Kelurahan Mentangor Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru. Berdasarkan penjelasan dari pemilik sekaligus pengelola Agrowisata Kampoeng *Rabbit's*, objek wisata ini berdiri pada bulan Juli 2017, awalnya hanya sebuah lahan peternakan kelinci milik pribadi dengan luas kurang lebih 2.500 M². Selain itu objek wisata ini dilengkapi juga dengan taman kelinci, taman marmut serta area peternakan.

Kelinci adalah salah satu hewan ternak yang biasa dipelihara dan diambil manfaatnya. Selain menarik perhatian, ternyata kelinci memiliki kelebihan lain yang biasa dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian yakni sebagai pupuk dan pestisida hayati. Air seni kelinci merupakan cairan yang mampu memberikan suplai nitrogen yang cukup tinggi bagi tanaman, hal ini disebabkan oleh tingginya kadar nitrogen yang terdapat didalamnya.

Kota Pekanbaru sebagai salah satu destinasi wisatawan, lebih banyak didominasi dengan wisata belanjanya. Oleh karena itu Agrowisata Kampoeng *Rabbit's* ini mulai direalisasikan sebagai sebuah tempat wisata yang berkonsep agro-edukasi oleh pemilik usaha, dikarenakan kurang objek wisata di Kota Pekanbaru terkhusus objek wisata yang berkonsep alam dan agro-edukasi. Selama kurun waktu pendirian, Agrowisata Kampoeng *Rabbit's* mengalami kemajuan dibandingkan beberapa objek wisata lainnya yang berkonsep agro yang mulai berkembang saat ini. Dimulai dengan penambahan fasilitas kolam berenang agar pengunjung lebih tertarik dengan agrowisata ini, dibalik kemajuan tersebut masih ada beberapa hal yang perlu untuk

dikembangkan dan dikelola dengan baik, seperti areal taman kelinci yang perlu dikelola dengan baik dan perlu penataan lanjutan, serta fasilitas yang belum memadai.

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, Y. 2009). Oleh karena itu, diperlukan studi kelayakan untuk melihat kelayakan dan kelangsungan Agrowisata Kampoeng *Rabbit's* dalam menghadapi ketidakpastian risiko dunia bisnis salah satunya melalui analisis kelayakan finansial dan non finansial.

Pada usaha agrowisata kelinci ini terdapat beberapa biaya investasi diantaranya : bangunan, perlengkapan wisata dan peralatan. Perkembangan usaha agrowisata kelinci ini dari pertengahan tahun 2017 sampai dengan tahun 2020 masih ada mengalami kegagalan dalam pengembangan usaha agrowisatanya, karena usaha agrowisata ini masih terbilang sangat baru dibangun oleh pengusahanya. Dari masalah kurangnya dana untuk pembangunan, produksi peternak kelinci juga tidak dapat memenuhi permintaan pasar, angka kematian kelinci masih terbilang cukup banyak, dan promosi agrowisata masih belum meluas. Di sisi lain, dalam mengembangkan usaha agrowisata kelinci kedepannya pengusaha juga dihadapkan pada berbagai kemungkinan resiko yang akan dihadapi, diantaranya : meningkatnya harga input produksi, turunnya jumlah pengunjung menjadi pendapatan

pengusaha berkurang pada tahun 2018 pengunjung 6.290 orang, tahun 2019 pengunjung 7.347 orang, tahun 2020 pengunjung 2.770 orang , sehingga akan berdampak pada penerimaan dan keuntungan yang diterima pengusaha agrowisata Kampoeng *Rabbit's* dimasa yang akan datang. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis kelayakan terhadap usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* dengan judul “Analisis Kelayakan Usaha Agrowisata Kampoeng *Rabbit's* Kelurahan Mentangor Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru”. Tujuan penelitian berdasarkan uraian masalah diatas, untuk menganalisis Kelayakan finansial usaha agrowisata di Kampoeng *Rabbits* Kelurahan Mentangor Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode survey, bertempat di Kampoeng *Rabbit's* Kelurahan Mentangor Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru (Gambar 1). Pemilihan lokasi tersebut dengan pertimbangan bahwa daerah tersebut terdapat usaha agrowisata yang belum ada di kota pekanbaru yaitu agrowisata kelinci, wisata pertanian ini salah satu alternatif untuk meningkatkan pendapatan dan ekonomi dari pertanian kecil dan masyarakat desa. Disamping itu, analisis kelayakan usaha agrowisata Kampoeng *Rabbit's* ini belum pernah dilakukan.



Gambar 1. Lokasi Agrowisata Kampoeng *Rabbit's* (Tampak atas, dilihat dengan *Drone*)

Penelitian ini dilakukan selama 6 bulan dari bulan Agustus 2020 sampai bulan Januari 2021 dengan tahap kegiatan meliputi penyusunan usulan penelitian, survey lokasi penelitian, pengumpulan data primer dan data sekunder, pengolahan data, analisis data serta penyusunan laporan akhir.

Responden dalam penelitian ini adalah pelaku usaha (pemilik usaha dan 8 orang tenaga kerja) agrowisata di Kampong Rabbit's kelurahan Mentangor Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru. Responden ini dipilih secara sengaja (*purposive sampling*) yaitu pada pengusaha agrowisata kelinci, dengan pertimbangan : 1) Pelaku usaha ini merupakan pengusaha agrowisata di Kampong Rabbit's, 2) Analisis kelayakan usaha agrowisata di Kampong Rabbit's ini belum pernah dilakukan.

Analisis yang akan digunakan menjawab kelayakan finansial adalah analisis kuantitatif. Analisis kuantitatif dilakukan untuk menganalisis kelayakan aspek finansial yang terdiri dari *Payback Period* (PP), *Internal Rate of Return* (IRR), *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (B/C Ratio) menggunakan program *Microsoft Excel* dengan melakukan estimasi nilai investasi tahun berdiri dengan pendekatan inflasi sektoral dari masing-masing tahun berdiri perusahaan yang berbeda. Pemilihan program tersebut karena merupakan program yang sering digunakan dan mudah untuk dioperasikan.

A. Net Present Value (NPV)

NPV atau nilai kini manfaat bersih adalah selisish antara total *present value* biaya atau jumlah present value dari manfaat bersih tambahan selama umur bisnis. Suatu usaha dapat dikatakan layak jika jumlah seluruh manfaat yang diterimanya melebihi biaya yang dikeluarkan. (Nurmalina et al. 2014).

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

Keterangan :

Bt = Penerimaan yang diperoleh pada tahun ke-t

Ct = Biaya yang dikeluarkan pada tahun ke-t

i = Tingkat suku bunga/*Discount Rate*

t = Tahun (1,2,.....,10)

n = Umur proyek

Penilaian kelayakan finansial berdasarkan NPV yaitu :

NPV>0 = Berarti secara finansial usaha agrowisata kampong *rabbit's* layak untuk diusahakan

NPV<0 = Berarti secara finansial usaha agrowisata kampong *rabbit's* tidak layak diusahakan

NPV=0 , Berarti usaha tersebut tidak untung dan tidak rugi (manfaat yang diterima hanya mampu menutupi biaya yang telah dikeluarkan), maka keputusan yang diambil tergantung kepada penilaian dari pengambil keputusan.

B. Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return menunjukkan nilai rata-rata tingkat keuntungan internal tahunan perusahaan yang melakukan investasi dan dinyatakan dalam persen. IRR adalah tingkat suku bunga yang membuat nilai NPV proyek sama dengan nol.

Suatu usaha dapat dikatakan layak jika memiliki nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku, begitu pun sebaliknya jika IRR yang dihasilkan lebih kecil dari tingkat suku bunga yang berlaku maka usaha tersebut tidak layak untuk dijalankan. (Ibrahim, Y. 2009)

Nilai IRR didapat dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$IRR = i' + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} (i'' - i) \dots\dots\dots (2)$$

Keterangan :

i' = Discount rate yang menghasilkan NPV positif (%)

i'' = Discount rate yang menghasilkan NPV negatif (%)

NPV = NPV yang bernilai positif

NPV' = NPV yang bernilai negatif

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

Net Benefit Cost Ratio adalah besarnya manfaat tambahan pada setiap tambahan biaya sebesar satu satuan. Net B/C merupakan perbandingan antara nilai sekarang (*present value*) dari net benefit bernilai positif dengan *net benefit* bernilai negatif. Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut : (Kadariah et al.1999)

$$Net\ B/C = \frac{\sum_{t=0}^{t=n} \frac{Bt - Ct}{(1+i)^t}}{\sum_{t=0}^{t=n} \frac{Ct - Bt}{(1+i)^t}} \dots\dots\dots (3)$$

Keterangan :

Bt = Manfaat yang diperoleh setiap tahun

Ct = Biaya yang dikeluarkan setiap tahun

T = Jumlah Tahun (umur proyek)

I = Tingkat suku bunga

Penilaian kelayakan finansial berdasarkan Net B/C yaitu :

Net B/C > 1, Berarti proyek tersebut layak dan menguntungkan

Net B/C = 1, Berarti proyek tidak mengalami keuntungan ataupun kerugian

Net B/C < 1, Berarti proyek tersebut tidak layak dan tidak menguntungkan

D. Payback Period

Menurut Umar (2005) *Payback Period* adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan aliran kas. Semakin cepat modal investasi kembali maka semakin baik suatu proyek tersebut. Rumus *Payback Period* adalah sebagai berikut :

$$P = \frac{1}{Ab} \dots\dots\dots(4)$$

Keterangan :

P = Waktu yang diperlukan untuk mengembalikan modal investasi

I = Total investasi (Rp)

Ab = Total keuntungan bersih tiap tahun

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Kelayakan Finansial Agrowisata Kampoeng Rabbit's

Analisis kelayakan Agrowisata Kampoeng *Rabbit's* juga dilakukan dengan melihat dari segi keuangan. Analisis finansial bertujuan untuk melihat sejauh mana kelayakan pelaksanaan usaha agrowisata ini dari segi keuangan. Kriteria yang digunakan dalam menilai kegiatan investasi aspek keuangan ini meliputi *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C), *Payback Period* (PP) serta sensitivitas. Sebelum menghitung penilaian kriteria investasi tersebut, terlebih dahulu diproyeksikan. Pengolahan usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* dalam penelitian ini diproyeksikan sepuluh tahun kedepan berdasarkan umur ekonomi asset.

Biaya dan Pendapatan

1. Biaya

a. Biaya Investasi

Analisis suatu usaha sangat diperlukan untuk mengetahui keberhasilan suatu usaha yang telah dijalankan. Hasil analisis berguna

untuk mengetahui tingkat keuntungan. Keuntungan suatu usaha dapat diperkirakan melalui pengeluaran biaya dan pendapatan. Analisis tersebut berguna bagi pengusaha dalam menentukan pilihan usaha yang akan dijalankan. Modal investasi dalam usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* terdiri dari biaya investasi dan biaya operasional.

Biaya investasi yang dikeluarkan oleh pengusaha agrowisata kampoeng *rabbit's* diawal tahun usaha berupa investasi bangunan, investasi fasilitas, investasi transportasi dan investasi peralatan. Adapun komponen alat atau teknologi yang digunakan dengan umur ekonomis kurang dari umur usaha (10 Tahun) harus dilakukan reinvestasi. Peralatan yang dilakukan reinvestasi adalah sapu lidi, sapu lantai, sekop, tempat makanan kelinci, obat-obatan kelinci, drum air, mesin pemotong rumput, kipas angin, alat masak, timbangan, pisau, ember, angkong, cangkul dan bola lampu yang memiliki nilai ekonomis kurang dari 10 tahun. Berikut ini Tabel 2 mengenai jumlah biaya yang akan dikeluarkan untuk melakukan investasi dan reinvestasi.

Tabel 2. Rekapitulasi Biaya Investasi dan Reinvestasi Usaha Agrowisata Kampoeng *Rabbit's*.

No	Tahun	Biaya Investasi (Rp/Tahun)
0	2017	1.974.578.500
1	2018	1.798.660
2	2019	8.043.533
3	2020	3.762.810
4	2021	8.612.105
5	2022	74.844.748
6	2023	12.402.202
7	2024	2.213.252
8	2025	11.106.013
9	2026	4.615.184
10	2027	1.613.096.608

Berdasarkan Tabel 2, menunjukkan bahwa pengeluaran biaya investasi pada tahun dasar pendirian usaha yaitu pada tahun 2017 (Tahun 1) senilai Rp 1.974.578.500, pada tahun ini pengusaha banyak mengeluarkan guna untuk membeli alat-alat, mesin, fasilitas dan bangunan yang nantinya akan digunakan untuk melakukan kegiatan usaha. Sedangkan pada tahun berikutnya pengusaha mengeluarkan biaya untuk melakukan reinvestasi atau membeli barang-barang kembali seperti sapu lantai, sapu lidi, sekop, drum air, kipas angin dan lainnya. Biaya reinvestasi pada tahun 2027 lebih besar dibandingkan dengan 2018-2027, yaitu sebesar Rp. 1.613.096.608 . Hal ini

disebabkan pada tahun 2027 pengusaha akan mengadakan reinvestasi bangunan atau perbaikan bangunan untuk usaha agrowisata kampoeng *rabbit's*.

b. Biaya Operasional

Selain biaya investasi, biaya yang dikeluarkan dalam usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* adalah biaya operasional. Biaya operasional merupakan biaya yang dikeluarkan selama usaha berjalan dimana biaya ini terdiri dari biaya tetap dan biaya variabel. Biaya tetap adalah biaya yang jumlahnya tidak ditentukan oleh banyaknya output, sedangkan biaya variabel adalah biaya yang jumlahnya ditentukan oleh banyaknya output. Semakin banyak output maka akan semakin banyak biaya yang dikeluarkan. Biaya tetap yang dikeluarkan oleh usaha agrowisata ini yaitu biaya tanah, bangunan, fasilitas, transportasi dan peralatan sedangkan biaya variabel yang dikeluarkan oleh usaha agrowisata terdiri dari biaya pemeliharaan transportasi, biaya listrik, pemeliharaan bangunan dan lainnya. Untuk lebih jelasnya mengenai rata-rata biaya investasi dan biaya operasional pada usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Rekapitulasi Biaya Operasional Usaha Agrowisata Kampoeng Rabbit's

No	Tahun	Biaya Operasional (Rp/Tahun)
0	2017	538.971.650
1	2018	557.943.452

Tabel 4. Rekapitulasi Pendapatan Kotor dari Penjualan Tiket Pengunjung Usaha Agrowisata kampoeng *Rabbit's*

Tahun	Jumlah Pengunjung	Harga (Rp)	Penerimaan	
			(Rp/Bulan)	(Rp/Tahun)
2017	1.542	22.500	34.695.000	416.340.000
2018	6.290	22.500	141.525.000	1.698.300.000
2019	7.347	22.500	165.307.500	1.983.690.000
2020	2.770	22.500	62.325.000	747.900.000
2021	3.742	22.500	84.195.000	1.010.340.000
2022	3.742	22.500	84.195.000	1.010.340.000
2023	3.742	22.500	84.195.000	1.010.340.000
2024	3.742	22.500	84.195.000	1.010.340.000
2025	3.742	22.500	84.195.000	1.010.340.000
2026	3.742	22.500	84.195.000	1.010.340.000
2027	3.742	22.500	84.195.000	1.010.340.000
Jumlah			993.217.500	11.918.610.000

Berdasarkan Tabel 4, dapat disimpulkan bahwa pendapatan kotor yang diterima oleh pengusaha agrowisata kampoeng *rabbit's* pada tahun 2017 senilai Rp 416.340.000 dengan harga jual tiket pengunjung senilai Rp 22.500 dengan jumlah

2	2019	577.583.062
3	2020	597.913.985
4	2021	618.960.558
5	2022	640.747.969
6	2023	663.302.298
7	2024	686.650.539
8	2025	710.820.638
9	2026	735.841.524
10	2027	761.743.146

Berdasarkan Tabel 3, biaya operasional tahun pertama yang dikeluarkan oleh pengusaha senilai Rp 538.971.650 dan untuk tahun berikutnya biaya operasional diasumsikan akan mengalami kenaikan. Hal ini terjadi karena setiap peralatan dan bahan yang digunakan dalam proses pembangunan agrowisata kampoeng *rabbit's* diasumsikan mengalami inflasi sesuai dengan jenis barang dan bahan yang digunakan. Inflasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah rata-rata inflasi perkembangan dan peramalan pertanian, kehutanan dan perikanan Provinsi Riau dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2027 dengan rata-rata inflasi sebesar 2,82%

2. Pendapatan

a. Pendapatan Kotor

Pendapatan kotor adalah uang yang diterima dari hasil perkalian antara jumlah pengunjung dengan harga jual tiket. Untuk lebih jelas rincian pendapatan kotor usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* di Kelurahan Mentangor Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru dapat dilihat pada Tabel 4.

pengunjung 1.542 orang. Pendapatan kotor pada tahun berikutnya mengalami kenaikan dengan asumsi kenaikan jumlah pengunjung setiap tahunnya. Pada tahun 2021-2027, jumlah pengunjung didapat dari potensi jumlah

pengunjung dari persentase pertumbuhan jumlah penduduk Kota Pekanbaru.

Pendapatan bersih adalah selisih antara penerimaan dengan semua biaya. Untuk lebih jelasnya mengenai pendapatan bersih dapat dilihat pada Tabel 5.

b. Pendapatan Bersih

Tabel 5. Rekapitulasi Pendapatan Bersih dari Hasil Penjualan Tiket Pengunjung Usaha Agrowisata Kampoeng *Rabbit's*, Tahun 2020

Usaha Agrowisata Kampoeng <i>Rabbit's</i> Laporan Laba Rugi Per 30 Desember 2020		
KATEGORI		
Pendapatan dari penjualan		
Pendapatan Tiket Pengunjung		747.900.000
Sewa Tempat Kantin		14.400.000
Urine Kelinci		1.309.440
Kotoran Kelinci		8.515.584
Penjualan Kelinci		485.234.385
Nilai sisa		3.603.140
Labanya kotor		1.260.962.549
Beban Operasional		
Biaya listrik	19.968.493	
gaji karyawan	4.480.531	
Pemeliharaan alat	84.000.795	
ATK	1.331.233	
Penyusutan Alat	3.603.140	
PBB	125.147	
Total Beban	113.509.338	
Pajak penghasilan sebelum PPH		1.147.453.211
Pajak Penghasilan	37.500.000	
Labanya bersih		974.426.402

Sumber : Olahan Data 2020.

Berdasarkan Tabel 5, dapat disimpulkan bahwa laba bersih yang diterima pengusaha agrowisata kampoeng *rabbit's* tahun 2020 senilai Rp 974.426.402. Labanya bersih menggunakan pajak penghasilan, pajak yang digunakan oleh pengusaha agrowisata ini adalah 15% karena penghasilan di agrowisata ini Rp 50.000.000-Rp 250.000.000. Pada tahun 2020 mengalami penurunan laba bersih karena pendapatan dari tiket pengunjung mengalami penurunan, ini sangat berpengaruh besar terhadap labanya bersih.

Kriteria Kelayakan Investasi Usaha Agrowisata Kampoeng *Rabbit's*

Analisis kelayakan usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* menggunakan kriteria-kriteria investasi seperti *NPV*, *IRR*, *Net B/C Ratio* dan *Payback Period* dengan *Discount Faktor* 12%. Untuk memudahkan dalam perhitungannya, maka biaya dan benefit yang ada selama pembangunan agrowisata disusun sehingga pengeluaran dan pemasukan setiap tahunnya dapat diketahui dengan jelas. Untuk melihat analisis *NPV*, *Net B/C Ratio*, *IRR* dan *Payback Period* dapat dilihat pada Tabel 6.

Tabel 6. Kriteria Investasi *NPV*, *IRR*, *Net B/C Ratio* dan *Payback Period* Pada Usaha Agrowisata Kampoeng *Rabbit's*.

Kriteria Investasi	Satuan	Nilai
<i>Net Present Value</i> (<i>NPV</i>)	Rp	637.900.658
<i>Internal Rate of Return</i> (<i>IRR</i>)	%	29
<i>Net Benefit Cost Ratio</i> (<i>Net B/C</i>)	Indeks	1,17
<i>Payback Period</i> (<i>PP</i>)	Tahun	2 Tahun 11 Bulan 2 Hari

a. *Net Present Value* (*NPV*)

Net Present Value (*NPV*) adalah kriteria investasi yang banyak dipakai dalam menentukan suatu usaha layak atau tidak layak untuk dijalankan. Pada dasarnya *NPV*

memperhatikan *time value money*. Artinya nilai uang sekarang adalah tidak akan sama (lebih tinggi) daripada nilai uang dikemudian hari.

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan tingkat suku bunga Bank Rakyat

Indonesia sebesar 12% didapatkan NPV sebesar Rp. 637.900.658. Hal ini sesuai dengan teori menurut Nurmalina (2014), bahwa NPV lebih besar dari nol ($NPV > 0$) dan bernilai positif, artinya rencana investasi untuk usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* di daerah penelitian selama 10 tahun kedepan menguntungkan dan layak untuk dikembangkan.

b. Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) adalah nilai *discount rate* yang membuat *Net Present Value* (NPV) dari pada proyek sama dengan nol. Kriteria ini menggambarkan apakah suatu usaha dapat dikatakan layak atau tidak untuk diusahakan dengan berdasarkan perbandingan antara tingkat bunga investasi dengan tingkat bunga yang berlaku.

Berdasarkan hasil yang diperoleh dari perhitungan dengan menggunakan *discount faktor* 12% diperoleh nilai NPV sebesar Rp 637.900.658. Berdasarkan nilai NPV tersebut didapat hasil IRR sebesar 29%. Dengan nilai IRR 29% menunjukkan bahwa usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* layak untuk dikembangkan. Hal ini didukung juga oleh teori menurut Jumingan (2011) yang menyatakan bahwa apabila IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang ditentukan, maka investasi tersebut diterima. Atau nilai IRR yang diperoleh dalam analisis ini lebih besar dari suku bunga Bank Rakyat Indonesia yang digunakan dalam penelitian ini (12%), maka usaha ini dapat dikatakan usaha yang menguntungkan dan layak untuk dikembangkan.

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

Net B/C Ratio merupakan metode penilaian kelayakan evaluasi yang berdasarkan antara perbandingan nilai *present value net benefit* positif dengan nilai *present value net benefit negatif* yang masing-masing telah didiskontokan terlebih dahulu.

Berdasarkan hasil perhitungan didapat nilai *Net B/C Ratio* 1,7. Artinya setiap satu satuan biaya yang dikeluarkan proyek mampu menghasilkan manfaat bersih sebesar 1,7. Nilai tersebut menunjukkan bahwa usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* ini layak untuk dijalankan. Berdasarkan ketentuan kriteria investasi jika *Net B/C Ratio* lebih besar dari 1, maka usaha dikatakan menguntungkan.

Berdasarkan perhitungan ketiga investasi yang telah dilakukan untuk menguji kelayakan usaha agrowisata kampoeng *rabbit's*

yang diusahakan oleh pengusaha ini menguntungkan dan layak untuk dijalankan.

d. Payback Period

Payback period dapat diartikan sebagai jangka waktu yang diperlukan suatu usaha untuk mengembalikan jumlah investasi yang dikeluarkan diawal periode usaha itu sendiri. Dalam penelitian ini umur proyek dilakukan selama 10 tahun, hal ini berdasarkan usia bangunan atau tempat usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* yang dilakukan. Bangunan dan tempat usaha ini dilakukan adalah bangunan non permanen dimana usia bangunan adalah 10 tahun. Nilai ini menunjukkan bahwa seluruh biaya investasi yang ditanamkan oleh pengusaha pada usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* di Kelurahan Mentangor Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru pada awal usaha dapat dikembalikan setelah 2 tahun 11 bulan 2 hari. *Payback period* memiliki period yang lebih kecil dibandingkan umur usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* ini yakni 10 tahun. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* di Kelurahan Mentangor Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru layak untuk dijalankan berdasarkan pada kriteria *payback period*. Hal ini didukung oleh teori yang disampaikan oleh Danang, S (2014), yang menyatakan bahwa apabila *payback period* nya lebih pendek daripada *payback period* yang ditentukan maka investasi tersebut sebaiknya diterima, dan sebaliknya apabila *payback period*-nya lebih lama maka sebaiknya investasi ditolak.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan penelitian, maka dapat diambil kesimpulan bahwa kelayakan finansial usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* layak untuk dijalankan dan dikembangkan. Hal tersebut dapat dilihat dari biaya investasi yang dikeluarkan cukup tinggi namun penerimaan yang didapatkan juga tinggi sehingga usaha agrowisata kampoeng *rabbit's* mengalami keuntungan dan dinyatakan layak untuk dikembangkan lebih lanjut.

Saran

Agar pengusaha agrowisata kampoeng *rabbit's* di Kelurahan Mentangor Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru dapat meningkatkan keuntungan usaha yang lebih besar dengan cara meningkatkan jumlah

penjualan tiket per bulan melalui peningkatan jumlah pengunjung. Hal ini dapat dilakukan dengan cara, meningkatkan promosi dan memberikan sejumlah hadiah-hadiah pada hari libur dan tanggal merah.

DAFTAR PUSTAKA

- Fikri, Steffi. 2012. Analisis Kelayakan Usaha Wisata Agro Tambi Kecamatan Kejajar Kabupaten Wonosobo. [skripsi]. Departemen Agribisnis Fakultas Ekonomi dan Manajemen IPB. Bogor.
- Ibrahim, Y. 2009. Studi Kelayakan Bisnis. Edisi Revisi. Rineka Cipta, Jakarta.
- Kadariah, et al. (1999). Pengantar Evaluasi Proyek: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Edisi Revisi Jakarta.
- Nurmalina, R., T. Sarianti, A. Karyadi. 2014. Studi Kelayakan Bisnis. Bogor (ID): Institut Pertanian Bogor.
- Yoeti, O.A. (2000). Ilmu Pariwisata. Pertaja, Jakarta.
- Sudiasa. 2005. Definisi Agrowisata. Online : <http://blogtopsites.com>. Diakses pada tanggal 23 januari 2020.
- Danang, S 2014. Studi Kelayakan Bisnis (Cet. 1; Buku Seru, 2014), Yogyakarta.
- Umar. (2005), Metode Penelitian Untuk Tesis dan Bisnis, Grafindo Persada : Jakarta.

