

KELAYAKAN USAHA AGROWISATA DI KABUPATEN REMBANG

Achmat Bukhori¹⁾, dan Rita Nurmalina²⁾

^{1,2)}Departemen Agribisnis, Fakultas Ekonomi dan Manajemen, Institut Pertanian Bogor
Jl. Kamper Wing 4 Level 5 Kampus IPB Dramaga, Indonesia
e-mail: ¹⁾bukhoriach21@gmail.com

(Diterima 14 Agustus 2020 / Revisi 27 Oktober 2020 / Disetujui 1 Desember 2020)

ABSTRACT

Agrotourism is tourism that utilizes agricultural business as a tourism destination, with the purpose of recreation, increasing knowledge, and building business in agricultural. The purpose of this research is to analyze the investment feasibility of agrotourism. The location of the research was conducted in De Kampoeng Rembang Agrotourism which is an agrotourism with the main commodity of dragon fruit and combined with edu-tourism. In this research will be compared to the feasibility business of agrotourism without restaurant facilities (scenario I) with agrotourism that adds restaurant facilities (scenario II). Feasibility of non-financial business was analyzed using the market aspects, technical aspects, management aspects, law aspects, social, economic, cultural aspects, and environmental aspects. Whereas feasibility of financial business was analyzed using the investment criteria, that covered NPV, Net B/C, IRR, and Payback Period, and also switching value analysis. The result shows that De Kampoeng Rembang Agrotourism is feasible based on non-financial aspects and financial aspects. The result of investment criteria analysis shows that the business of agrotourism with restaurant facilities have better performance than the business of agrotourism without restaurant facilities. While based on switching value analysis, the result shows that the decreasing in the number of visitors is more sensitive to business feasibility compared to the increasing in the salary of permanent workers on both scenarios.

Keywords: *dragon fruit, feasibility of financial, feasibility of non-financial, restaurants, switching value*

ABSTRAK

Agrowisata merupakan pariwisata yang memanfaatkan usaha pertanian sebagai obyek wisata dengan tujuan untuk rekreasi, menambah pengetahuan, dan melakukan usaha di bidang pertanian. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis kelayakan investasi usaha agrowisata. Lokasi penelitian dilakukan di Agrowisata De Kampoeng Rembang yang merupakan agrowisata dengan komoditas utama buah naga yang dipadu dengan wisata edukasi. Dalam penelitian ini dibandingkan kelayakan usaha agrowisata tanpa fasilitas rumah makan (skenario I) dengan agrowisata yang menambah fasilitas rumah makan di dalamnya sebagai satu kesatuan (skenario II). Kelayakan non-finansial usaha dianalisis melalui aspek pasar, aspek teknis, aspek hukum, aspek manajemen, aspek sosial, ekonomi, dan budaya, serta aspek lingkungan. Kemudian kelayakan finansial usaha dianalisis menggunakan kriteria investasi meliputi NPV, Net B/C, IRR, dan *Payback Period*. Selain itu juga dilakukan analisis sensitivitas berdasarkan *switching value*. Hasil analisis yang diperoleh adalah usaha layak untuk dijalankan berdasarkan aspek non-finansial dan finansial. Hasil analisis kriteria investasi menunjukkan bahwa agrowisata dengan penambahan fasilitas rumah makan mempunyai performa yang lebih bagus dibanding dengan agrowisata tanpa penambahan fasilitas rumah makan. Sementara hasil analisis *switching value* menunjukkan bahwa penurunan jumlah pengunjung lebih sensitif terhadap kelayakan usaha dibandingkan dengan kenaikan gaji tenaga kerja tetap pada kedua skenario.

Kata kunci: buah naga, kelayakan finansial, kelayakan non-finansial, rumah makan, *switching value*

PENDAHULUAN

Indonesia adalah sebuah negara yang dikaruniai kekayaan alam yang melimpah. Salah satu kekayaannya adalah pesona keindahan alamnya yang menjadi daya tarik bagi wisatawan.

Sektor pariwisata mempunyai potensi yang sangat besar bagi perekonomian negara. Data dari Kementerian Pariwisata tahun 2019 menunjukkan bahwa kontribusi sektor pariwisata terhadap PDB Indonesia dari tahun 2017-2019 selalu meningkat dengan rata-rata kontribusi sebesar

4,47 % per tahun. Selain itu berdasarkan data Kementerian Pariwisata tahun 2019, jumlah wisatawan di Indonesia dari tahun 2015-2018 juga meningkat.

Pengembangan sektor pariwisata dapat dilakukan melalui berbagai cara, salah satu caranya adalah melalui pengembangan agrowisata. Menurut Arifin (2001), agrowisata merupakan suatu bentuk kegiatan wisata yang dilakukan pada kawasan pertanian dengan aktivitas seperti persiapan lahan, penanaman, pemeliharaan, pemanenan, pengolahan hasil panen hingga menjadi barang jadi yang siap untuk dipasarkan dan dapat dibeli wisatawan sebagai oleh-oleh. Sementara itu, Malkanthi dan Routry (2004) menyatakan bahwa agrowisata merupakan pariwisata alternatif yang memanfaatkan usaha pertanian sebagai obyek wisata dengan tujuan untuk rekreasi, menambah pengetahuan, dan melakukan usaha di bidang pertanian. Agrowisata mempunyai peran sebagai media promosi dari produk-produk pertanian, serta sebagai sarana edukasi tentang pertanian.

Provinsi Jawa Tengah mempunyai potensi di bidang pertanian dan pariwisata, serta pengembangan agrowisata. Berdasarkan data Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Provinsi Jawa Tengah tahun 2019 menunjukkan bahwa jumlah wisatawan yang berkunjung ke Jawa Tengah pada tahun 2014-2018 meningkat dengan rata-rata peningkatan per tahunnya sebesar 13,3 %. Peningkatan jumlah wisatawan yang tinggi di Jawa Tengah terjadi di Kabupaten Rembang mencapai 198,5 % dalam kurun waktu 5 tahun. Selain itu, Kabupaten Rembang mempunyai beberapa komoditas hortikultura yang berpotensi untuk pengembangan agrowisata. Salah satunya adalah komoditas buah naga yang dikembangkan di Kecamatan Rembang dan Pancur.

Buah naga sendiri merupakan buah non klimaterik atau hanya bisa matang dipohon saja, sehingga apabila dipanen sebelum waktunya akan menyebabkan penurunan kualitas buah. Selain itu petani buah naga organik di Kabupaten Rembang mengalami permasalahan dalam proses pemasaran produknya. Hal tersebut terjadi karena buah naga yang dibudidayakan secara organik mempunyai ukuran yang lebih kecil dibandingkan dengan non organik, sehingga pengepul tidak mau

menerimanya. Salah satu alternatif solusi terkait dengan permasalahan tersebut adalah melalui pengembangan agrowisata dalam bentuk wisata petik buah naga.

Salah satu usaha budidaya buah naga di Kabupaten Rembang telah mengembangkan usahanya menjadi agrowisata petik buah naga. Usaha tersebut menawarkan produk barang dan jasa. Produk barangnya berupa buah naga organik dimana wisatawan dapat merasakan pengalaman memetik buah naga langsung dari pohonnya, sedangkan produk jasa yang ditawarkan berupa wisata edukasi terkait pertanian yang meliputi edukasi menanam, merawat, memetik buah naga, menanam sayur di lahan, menanam padi di sawah, cara berternak kelinci, dan mewarnai gambar tentang alam pada kertas yang telah disediakan. Melalui agrowisata yang dilengkapi wisata edukasi wisatawan mendapatkan pengetahuan dan wawasan terkait dunia pertanian, serta dapat berinteraksi dengan pengelola usaha.

Usaha agrowisata pada umumnya dilengkapi dengan berbagai fasilitas guna menunjang kegiatan para wisatawan. Salah satunya adalah fasilitas rumah makan. Adanya fasilitas rumah makan pada usaha agrowisata ditujukan sebagai pelengkap kegiatan para wisatawan yang berupa wisata kuliner. Menurut Besra dalam Sasongko *et al.* (2019) menyatakan bahwa wisata kuliner tidak seperti produk wisata bahari, budaya, dan alam yang dipasarkan sebagai produk wisata utama, tetapi pada wisata kuliner biasanya dipasarkan sebagai produk wisata penunjang.

Usaha agrowisata merupakan salah satu bentuk diversifikasi dari usaha di bidang pertanian dan bagian dari obyek wisata. Jenis usaha agrowisata yang dikembangkan di Kabupaten Rembang berbasis komoditas hortikultura. Harapan dari pengembangan agrowisata pada komoditas hortikultura adalah mampu mengatasi permasalahan-permasalahan yang dialami petani hortikultura di Kabupaten Rembang. Selain itu usaha agrowisata merupakan. Permasalahan tersebut antara lain biaya produksi untuk pengadaan input seperti benih dan pupuk yang relatif tinggi (hulu), minimnya penggunaan teknologi dalam proses budidayanya yang menghambat kualitas dan produktivitas (*on farm*). Hal tersebut menyebabkan pendapatan petani hortikultura yang

relatif rendah. Data dari BPS tahun 2018 menunjukkan bahwa nilai tukar petani hortikultura (NTP-H) dari tahun 2015-2018 di bawah angka 100 dan merupakan yang terendah dari lima subsektor yaitu tanaman pangan, tanaman perkebunan rakyat, perternakan, perikanan, dan hortikultura. Tantangan selanjutnya adalah terkait dengan infrastruktur seperti tempat penyimpanan dan penjualan di pasar yang harganya sangat fluktuatif (hilir).

Tabel 1. Pertumbuhan Obyek Wisata di Kabupaten Rembang Tahun 2015-2019

Tahun	Jumlah Obyek Wisata (Unit)
2015	8
2016	9
2017	18
2018	23
2019	25

Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Rembang 2019 (diolah)

Sementara itu sebagai bagian dari obyek wisata, usaha agrowisata di Kabupaten Rembang akan tantangan di dunia pariwisata. Berdasarkan data pada Tabel 1, jumlah obyek wisata di Kabupaten Rembang selalu meningkat setiap tahun. Dalam periode 2015-2019 terjadi penambahan obyek wisata yang signifikan yaitu pada tahun 2015 hanya terdapat 8 obyek wisata dan pada tahun 2019 telah meningkat menjadi 25 obyek wisata. Sebagai jenis usaha yang baru dikembangkan, usaha agrowisata di Kabupaten Rembang akan menghadapi persaingan pasar yang cukup kompetitif karena jumlah pesaing di bidang pariwisata akan terus bertambah. Selain itu biaya investasi untuk pengadaan fasilitas usaha agrowisata di Kabupaten Rembang cukup besar, sehingga perlu dikaji apakah biaya investasi yang dikeluarkan akan memberikan manfaat yang lebih besar atau tidak. Berdasarkan permasalahan tersebut maka dibutuhkan analisis kelayakan usaha baik dari aspek non finansial maupun aspek finansial terhadap usaha agrowisata di Kabupaten Rembang (skenario I)

Usaha agrowisata di Kabupaten Rembang telah mempunyai beberapa fasilitas untuk menunjang kegiatan wisatawan seperti kebun buah naga, rumah kelinci, taman bunga, gazebo, toilet,

dan tempat parkir. Salah satu fasilitas yang belum tersedia adalah rumah makan, sehingga permintaan konsumsi makan dan minum dari wisatawan belum bisa terpenuhi. Dalam penelitian Mahaputriana (2006), Nugroho (2010), dan Fikri (2012) menunjukkan bahwa usaha agrowisata yang diteliti telah dilengkapi dengan fasilitas rumah makan dan menjadi salah satu sumber pendapatan. Pada umumnya usaha pariwisata di Kabupaten Rembang juga telah dilengkapi dengan fasilitas rumah makan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi wisatawannya. Oleh karena itu, adanya penambahan fasilitas rumah makan pada usaha agrowisata di Kabupaten Rembang diharapkan dapat memenuhi permintaan konsumsi dari wisatawan dan mampu meningkatkan pendapatan usaha. Disisi lain, penambahan fasilitas rumah makan akan memerlukan penambahan aset baru dan membutuhkan biaya investasi yang relatif besar. Berdasarkan hal tersebut diperlukan analisis kelayakan usaha pada usaha agrowisata di Kabupaten Rembang dengan penambahan fasilitas rumah makan (skenario II). Dalam menjalankan sebuah usaha akan dihadapkan pada ketidakpastian berupa perubahan-perubahan variabel *inflow* maupun *outflow* yang berpengaruh besar terhadap kelayakan usaha agrowisata, sehingga akan dilakukan analisis sensitivitas menggunakan analisis *swicthing value*. Berdasarkan uraian di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah 1) menganalisis kelayakan aspek non-finansial usaha agrowisata di Kabupaten Rembang meliputi aspek pasar, teknis, manajemen, hukum, sosial, ekonomi, dan budaya, serta lingkungan, 2) menganalisis kelayakan aspek finansial usaha agrowisata di Kabupaten Rembang, 3) menganalisis tingkat sensitivitas usaha agrowisata di Kabupaten Rembang berdasarkan analisis *swicthing value* jika terjadi penurunan jumlah pengunjung dan kenaikan gaji tenaga kerja tetap

METODE

LOKASI DAN WAKTU PENELITIAN

Penelitian dilakukan di Agrowisata De Kampoeng Rembang yang terletak di Dukuh Sugihan, Desa Pulo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah. Pemilihan lokasi penelitian dilakukan secara sengaja

(*purposive*) dengan pertimbangan bahwa obyek agrowisata di Kabupaten Rembang sangat terbatas dan Agrowisata De Kampong Rembang merupakan satu-satunya usaha agrowisata yang sudah mampu menjalankan proses operasionalnya selama dua tahun. Sementara potensi agrowisata berbasis komoditas yang masih dalam tahap perencanaan. Penelitian di lapangan dilakukan pada bulan Januari-Februari 2020.

METODE PENGOLAHAN DAN ANALISIS DATA

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan dua cara yaitu secara kualitatif dan kuantitatif. Analisis data kualitatif digunakan untuk menganalisis kelayakan aspek non-finansial usaha agrowisata di Kabupaten Rembang meliputi aspek pasar, teknis, manajemen, hukum, sosial, ekonomi, dan budaya, serta lingkungan. Sementara itu, analisis data kuantitatif digunakan untuk menganalisis kelayakan aspek finansial usaha agrowisata di Kabupaten Rembang baik tanpa penambahan fasilitas rumah makan maupun dengan penambahan fasilitas rumah makan. Data kuantitatif diolah menggunakan *Microsoft Excel* 2013.

ANALISIS KELAYAKAN NON-FINANISIAL

Analisis kelayakan aspek non-finansial mengkaji kelayakan usaha dari berbagai aspek seperti yang telah dilakukan penelitian sebelumnya (Dewi dan Farmayanti 2011; Sumantri dan Farianti 2011; Nisa *et al.*, 2014; Syaifullah 2018; Nabila dan Nurmalina 2019; Ramadhanty *et al.*, 2020) yaitu aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan hukum, aspek sosial-ekonomi-budaya, dan aspek lingkungan. Pada aspek pasar, variabel yang dianalisis meliputi permintaan, penawaran, harga, program pemasaran meliputi strategi pemasaran (*segmentation, targeting, positioning*) dan bauran pemasaran (*marketing mix*), serta penjualan industri dan perusahaan (*market share*). Pada aspek teknis, yang akan diteliti meliputi lokasi suatu bisnis, skala operasional dan luas produksi, *layout* atau tata letak, alur produksi, serta pemilihan jenis teknologi dan peralatan. Pada aspek manajemen hal yang diperhatikan adalah struktur organisasi, wewenang dan tanggung jawab, perolehan tenaga kerja, dan sistem penggajian tenaga kerja. Pada

aspek hukum hal yang diperhatikan adalah bentuk badan hukum usaha dan izin usaha. Pada aspek sosial-ekonomi-budaya yang akan dinilai adalah dampak yang akan ditimbulkan dari usaha dari sisi sosial-ekonomi-budaya. Pada aspek lingkungan yang akan dinilai adalah dampak yang ditimbulkan dari usaha terhadap lingkungan.

ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL

Analisis kelayakan finansial dilakukan dengan menggunakan pendekatan kriteria investasi (Nurmalina *et al.*, 2014), yaitu:

1. *Net Present Value* (NPV)

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

Keterangan:

NPV = *Net Present Value* (Rp)

B_t = manfaat pada tahun ke-t

C_t = biaya pada tahun ke-t

i = *Discount rate* (4,5%)

t = tahun ke-t

Indikator kelayakannya adalah : jika NPV bernilai positif (NPV>0) maka usaha layak untuk dijalankan. Sebaliknya, jika NPV bernilai negatif (NPV<0) maka usaha tidak layak untuk dijalankan.

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

$$Net \frac{B}{C} = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}} \Rightarrow \begin{cases} [B_t - C_t] > 0 \\ [B_t - C_t] < 0 \end{cases}$$

Keterangan:

B_t = manfaat pada tahun t

C_t = biaya pada tahun t

n = jumlah tahun

i = *Discount rate* (4,5%)

Penilaian kelayakan investasi berdasarkan nilai Net B/C adalah:

- 1) Net B/C > 1, artinya adalah usaha tersebut layak (usaha menguntungkan)
- 2) Net B/C = 1, artinya adalah usaha tidak mengalami keuntungan ataupun kerugian
- 3) Net B/C < 1, artinya adalah usaha tersebut tidak layak (usaha merugikan)

3. *Internal Rate of Return* (IRR)

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

Keterangan :

i_1 = *Discount rate* yang menghasilkan NPV positif

i_2 = *Discount rate* yang menghasilkan NPV negatif

NPV1 = NPV yang bernilai positif

NPV2 = NPV yang bernilai negatif

Indikator kelayakannya adalah : jika IRR lebih besar dari *discount rate* yaitu sebesar 4,5 % ($IRR > DR$) maka usaha layak untuk dijalankan. Sebaliknya jika IRR lebih kecil dari *discount rate* yaitu sebesar 4,5 % ($IRR < DR$) maka usaha tidak layak untuk dijalankan. Dalam penelitian ini digunakan *discount rate* berdasarkan suku bunga deposito bank yang digunakan yaitu Bank Mandiri

4. *Payback Period* (PP)

$$PP = \frac{I}{Ab}$$

Keterangan:

I = Biaya investasi yang diperlukan

Ab = Manfaat bersih yang diperoleh setiap tahunnya

Suatu usaha dikatakan layak apabila nilai PP lebih kecil dari umur usaha, dalam penelitian ini diasumsikan umur usaha adalah 15 tahun. Semakin cepat pengembalian biaya investasi suatu usaha, maka semakin baik untuk diusahakan.

5. Analisis *Swiching Value*

Analisis *switching value* merupakan analisis sensitivitas yang digunakan untuk mengukur perubahan maksimum dari perubahan suatu komponen *inflow* atau *outflow* yang masih dapat ditoleransi agar bisnis masih dapat tetap layak untuk dijalankan (Nurmalina dan Sarianti, 2016)

$$Swiching Value = X_1 + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)} (X_2 - X_1)$$

Keterangan:

X1 = Persentase perubahan yang menghasilkan nilai NPV positif

X2 = Persentase perubahan yang menghasilkan nilai NPV negatif

NPV1 = NPV yang bernilai positif

NPV2 = NPV yang bernilai negatif

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

Usaha Agrowisata De Kampoeng Rembang yang merupakan lokasi pengambilan data terletak di Dukuh Sugihan, Desa Pulo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah. Lokasinya hanya berjarak 2,8 km dari pusat Kabupaten Rembang cukup strategis. Usaha ini membudidayakan komoditas buah naga sebagai komoditas utamanya. Selain itu usaha ini juga dilengkapi dengan fasilitas rumah kelinci, kebun sayur, lahan tanam padi dan fasilitas lainnya untuk menunjang operasionalnya. *Output* yang dihasilkan terdiri dari barang dan jasa. *Output* barang yang dihasilkan adalah buah naga organik, sedangkan *output* jasanya adalah wisata edukasi dan wisata alam. Wisata edukasi yang tersedia yaitu edukasi buah naga, edukasi beternak kelinci, edukasi tanam padi, edukasi tanam sayur, dan edukasi mewarnai. Kegiatan edukasi buah naga meliputi praktik penanaman buah naga dalam polybag, kemudian cara pemeliharaan buah naga, dan wisatawan bisa melakukan pemetikan buah naga. Kemudian kegiatan edukasi kelinci meliputi cara beternak, memelihara, dan memberi makan kelinci. Kegiatan edukasi tanam padi dilakukan di sawah dan bibit padi telah disiapkan. Kemudian kegiatan tanam sayur dilakukan di lahan yang telah dibuat bedengan, sayur yang biasa ditanam adalah bayam, kangkung, terong, dan cabai. Sementara itu kegiatan edukasi mewarnai gambar di alam berupa lomba mewarnai gambar tentang alam pada kertas yang telah disediakan oleh pihak pengelola agrowisata

HASIL DAN PEMBAHASAN

ASPEK NON FINANSIAL

Aspek Pasar

Kelayakan aspek pasar dinilai menggunakan beberapa kriteria, menurut Nisa *et al*, (2014) menyatakan bahwa aspek pasar suatu usaha dikatakan layak apabila usaha tersebut mempunyai potensi dan pangsa pasar yang jelas, bauran pemasaran yang dijalankan dengan baik, dan serta produk yang dihasilkan dapat diterima oleh pasar dan menguntungkan. *Market potential* atau po-

tensi pasar usaha agrowisata di Kabupaten Rembang adalah wisatawan yang berkunjung ke Kabupaten Rembang. Dalam periode 5 tahun terakhir jumlah wisatawan di Kabupaten Rembang terus meningkat dengan rata-rata peningkatan per tahunnya mencapai 33,79 %. Berdasarkan data dari Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Rembang tahun 2019 tentang jumlah wisatawan yang berkunjung ke Kabupaten Rembang tahun 2015-2019 yang dapat dilihat pada Tabel 2. Peningkatan jumlah wisatawan tersebut menunjukkan bahwa *market potential* usaha agrowisata di Kabupaten Rembang terus tumbuh.

Tabel 2. Jumlah Wisatawan yang Berkunjung ke Kabupaten Rembang 2015-2019

Tahun	Jumlah (jiwa)	Pertumbuhan Pengunjung (%)
2015	707.460	
2016	1.270.268	79,55
2017	1.460.808	15,00
2018	1.810.369	23,93
2019	2.112.298	16,68

Sumber: Disbudpar Rembang 2019 (diolah)

Kemudian berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Rembang tahun 2019 terkait rata-rata pengeluaran untuk konsumsi menunjukkan bahwa dari 14 kelompok makanan, pengeluaran untuk konsumsi buah di Kabupaten Rembang menempati peringkat ke-6 yaitu sebesar 5,12 %. Data tersebut menunjukkan bahwa *market potential* untuk produk buah-buahan di Kabupaten Rembang termasuk buah naga mempunyai prospek yang bagus. Sementara itu produk buah naga yang dihasilkan usaha agrowisata di Kabupaten Rembang selalu habis terjual oleh para wisatawan.

Market share atau pangsa pasar usaha agrowisata di Kabupaten Rembang dihitung dengan cara membagi jumlah wisatawan yang berkunjung pada usaha agrowisata dengan jumlah total wisatawan di Kabupaten Rembang (*market potential*). Tercatat berdasarkan data Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Rembang per tahun 2019 terdapat 2.112.298 wisatawan yang berkunjung di Kabupaten Rembang. Sedangkan jumlah wisatawan yang berkunjung ke

usaha agrowisata di Kabupaten Rembang per tahun 2019 sebanyak 32.960 jiwa. Maka *market share* yang diperoleh usaha agrowisata adalah sebesar $(32.960/2.112.298) \times 100 \% = 1,56 \%$. Hasil tersebut menunjukkan bahwa usaha agrowisata baru mampu mencukupi 1,56 % permintaan wisata di Kabupaten Rembang.

Segmentasi usaha agrowisata di Kabupaten Rembang dikelompokkan berdasarkan tiga variabel yaitu variabel geografis, demografis, dan psikologis. Variabel geografis membagi segmentasi pasar usaha agrowisata berdasarkan asal daerah wisatawan. Kemudian variabel demografis membaginya berdasarkan tingkat pendidikan dan tingkat pendapatan wisatawan. Sedangkan variabel psikologis membaginya berdasarkan status kehadiran dan gaya hidup. Berdasarkan segmentasi tersebut diperoleh target pasar dari usaha agrowisata di Kabupaten Rembang, Target pasarnya adalah masyarakat di Kabupaten Rembang, kemudian masyarakat dengan pendapatan menengah ke bawah hingga menengah ke atas, anak-anak PAUD, TK, dan SD, dan wisatawan yang datang berkelompok, serta wisatawan yang tertarik untuk belajar pertanian dan memerhatikan lingkungan. Sedangkan *positioning*-nya adalah menjadi obyek wisata di Kabupaten Rembang yang mampu memberikan edukasi dan pengetahuan tentang pertanian, serta menjadi sarana rekreasi bagi wisatawan.

Produk yang disediakan terdiri dari barang dan jasa. Sucipto (2011) menyatakan bahwa proses penetapan harga dipengaruhi oleh dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal adalah penetapan harga berdasarkan sasaran pemasaran, sedangkan faktor eksternal adalah penetapan harga berdasarkan pasar (permintaan konsumen dan harga kompetitor) dan kondisi ekonomi seperti tingkat inflasi, biaya bunga, resesi, dan kebijakan pemerintah. Usaha agrowisata di Kabupaten Rembang menetapkan harga berdasarkan pasar sasarnya, biaya produksi, dan harga kompetitor. Kemudian untuk distribusi produknya dilakukan secara langsung dari produsen ke konsumen (tanpa perantara) dan untuk kegiatan promosi dilakukan dengan beberapa cara meliputi media sosial, promosi *online* melalui *whatsapp* ke sekolah-sekolah, menjalin kerjasama dengan instansi pemerin-

tahan, siaran di radio, dan mengikuti kegiatan pameran. Hasil analisis aspek pasar pada usaha agrowisata di Kabupaten Rembang secara umum dapat dinyatakan layak, dengan catatan perlu adanya upaya untuk meningkatkan *market share* usaha.

Aspek Teknis

Penilaian kelayakan pada aspek teknis didasarkan pada beberapa hal. Pertama, pemilihan lokasi bisnis. Kabupaten Rembang mempunyai luas wilayah sebesar 101,408 % yang terdiri dari 67,04 % lahan pertanian dan 31,96 % lahan bukan pertanian. Ketersediaan lahan pertanian yang masih luas menjadi satu alasan untuk mengembangkan agrowisata di Kabupaten Rembang. Selain itu usaha agrowisata di Kabupaten Rembang dapat dikembangkan pada daerah perkotaan maupun pedesaan yang didukung dengan posisi strategis Kabupaten Rembang yang dilalui jalur pantura dan jalur alternatif, sehingga mudah untuk dijangkau oleh wisatawan. Hal tersebut didukung oleh sasaran pokok dari Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Kabupaten Rembang yaitu terwujudnya infrastruktur yang memadai dimana salah satu poinnya adalah Kemudian ketersediaan bahan baku yang dibutuhkan untuk kegiatan operasional usaha agrowisata tersedia dengan baik di Kabupaten Rembang, meskipun ada bahan baku yang harus didatangkan dari luar daerah seperti bibit buah naga yang didatangkan dari Banyuwangi, karena merupakan jenis komoditas baru di Kabupaten Rembang. Ketersediaan sumber air di-*supply* dari sumur bor, sedangkan sumber listrik menggunakan PLN, sehingga terjamin ketersediaannya. Selanjutnya kebutuhan tenaga kerja untuk usaha agrowisata masih tersedia. Berdasarkan data BPS Kabupaten Rembang tahun 2019 terdapat 330.449 orang yang masuk dalam angkatan kerja, 96,3 % telah bekerja dan 3,7 % pengangguran. Kedua, skala dan fasilitas usaha. Skala usaha dari agrowisata di Kabupaten Rembang relatif masih kecil dan tidak terlalu besar, karena merupakan usaha jenis usaha baru sehingga masih dalam tahap pengembangan. Sementara itu usaha agrowisata harus dilengkapi dengan fasilitas penunjang. Berdasarkan hal tersebut usaha agrowisata di Kabupaten Rembang telah mempunyai fasilitas penunjang

usaha yang meliputi loket, tempat parkir, mushola, toilet, dan fasilitas penambah daya tarik lain seperti adanya taman bunga, *gazebo*, serta spot foto. Ketiga adalah proses produksi. Proses produksi usaha agrowisata dibagi menjadi dua yaitu produksi jasa dan produksi barang. Proses produksi jasa dimulai dengan tahap persiapan bahan dan alat, kemudian pemesanan paket edukasi dari wisatawan, dan selanjutnya adalah proses edukasi yang didampingi pemandu. Sedangkan proses produksi barang sesuai dengan komoditas yang dibudidayakan. Secara umum tahapannya dimulai dari tahap persiapan lahan, persiapan bibit, penanaman, pemupukan dan perawatan, serta pemanenan dan pasca panen. Keempat adalah tata letak, usaha agrowisata di Kabupaten Rembang telah mengatur *layout* usaha untuk memudahkan kegiatan operasionalnya. Penataan *layout* usaha sendiri telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Rembang yang menitikberatkan pada pemanfaatan ruang yang sesuai dengan peruntukannya. Kelima adalah penggunaan teknologi. Teknologi yang digunakan pada usaha agrowisata di Kabupaten Rembang adalah teknologi-teknologi yang berkaitan dengan proses usaha pertanian seperti *sprayer*, alat pemotong rumput, dan peralatan lainnya, serta teknik budidaya yang yaitu teknik budidaya organik. Berdasarkan hasil analisis aspek teknis di atas, dapat dinyatakan bahwa usaha agrowisata di Kabupaten Rembang layak untuk dijalankan.

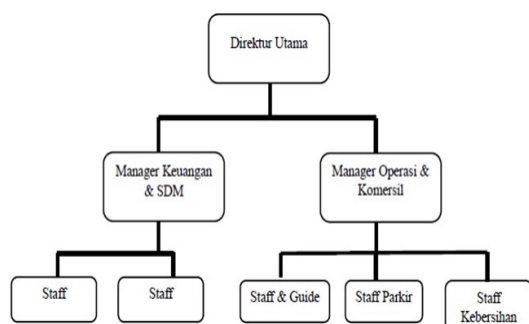
Aspek Hukum

Penilaian aspek hukum dilihat dari bentuk badan usaha dan izin badan usaha. Bentuk badan usaha dari agrowisata di Kabupaten Rembang adalah perorangan, sehingga tanggung jawab sepenuhnya ditanggung secara pribadi oleh pemilik usaha. Kemudian terkait perizinan usaha, usaha agrowisata di Kabupaten Rembang telah menggantongi izin usaha seperti Tanda Daftar Usaha Pariwisata dengan nomor induk berusaha (NIB) salah satu usaha agrowisata adalah 9120202242789, serta juga telah mempunyai sertifikat izin mendirikan bangunan (IMB) berdasarkan keputusan Bupati Kabupaten Rembang dengan nomor SK-IMB-331710-11062019-01. Berdasarkan hasil analisis aspek hukum di atas

dapat dinyatakan bahwa usaha agrowisata di Kabupaten Rembang layak untuk dijalankan.

Aspek Manajemen

Usaha agrowisata di Kabupaten Rembang telah mempunyai struktur organisasi usaha lengkap dengan pembagian tugas serta tanggung jawab. Berikut merupakan gambaran umum dari struktur organisasi usaha agrowisata di Kabupaten Rembang yang dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Struktur Organisasi Usaha Agrowisata

Terdapat dua jenis tenaga kerja yang digunakan pada usaha ini yaitu tenaga kerja tetap dan tidak tetap, sehingga terdapat dua jenis sistem pembayaran tenaga kerja. Sistem pembayaran tenaga kerja tetap menggunakan sistem gaji per bulan yang besarnya sesuai dengan jabatan dan tanggung jawab. Sementara tenaga kerja digunakan ketika pada proses tertentu yang dan hanya dilakukan beberapa kali dalam satu tahun. Sistem pembayarannya menggunakan sistem upah yang artinya hanya dibayar jika ada pekerjaan saja. Berdasarkan hasil analisis aspek manajemen di atas dapat dinyatakan bahwa usaha agrowisata di Kabupaten Rembang layak untuk dijalankan

Aspek Sosial, Ekonomi, dan Budaya

Penilaian aspek sosial, ekonomi, dan budaya dilihat dari dampak yang diberikan usaha terhadap ketiga hal tersebut. Dampak positif secara sosial yang diberikan oleh usaha agrowisata di Kabupaten Rembang adalah terciptanya lingkungan yang aman di sekitar lokasi usaha

agrowisata, serta memberikan efek ganda berupa terciptanya pembangunan akses menuju lokasi usaha. Selain itu wisatawan dapat menggunakan lokasi usaha untuk acara reuni, arisan, dan pameran. Kemudian dampak positif secara ekonomi yang diberikan dengan adanya usaha agrowisata di Kabupaten Rembang adalah mampu membuka peluang sumber pendapatan baru bagi masyarakat sekitar yaitu masyarakat yang bekerja di usaha agrowisata, serta para pelaku usaha di bidang pertanian. Selain itu bagi pemerintah daerah adanya usaha agrowisata menjadi salah satu penyumbang pendapatan daerah melalui pajak penghasilan yang dibayarkan. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik 2018, sektor pertanian memberikan kontribusi 27 % terhadap perekonomian daerah. Selanjutnya dalam hal budaya adanya usaha agrowisata di Kabupaten Rembang tidak bertentangan dengan norma dan adat istiadat yang berlaku. Wisatawan sangat mendukung adanya usaha agrowisata yang mampu memberikan edukasi tentang pertanian terutama kepada anak-anak, serta teknik budidaya organik yang dilakukan memberikan pengetahuan bagi masyarakat akan buah yang sehat untuk dikonsumsi. Berdasarkan hasil analisis aspek sosial, ekonomi, dan budaya di atas dapat dinyatakan bahwa usaha agrowisata di Kabupaten Rembang layak untuk dijalankan

Aspek Lingkungan

Dalam hal aspek lingkungan usaha agrowisata tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan. Hal tersebut dikarenakan dengan adanya usaha agrowisata di Kabupaten Rembang mampu mengubah lahan menjadi hijau dan asri, sehingga kualitas udara menjadi baik. Selain itu adanya pemanfaatan dari limbah yang dihasilkan. Sebagai contohnya adalah pemanfaatan kotoran kelinci sebagai pupuk kandang. Selain itu teknik budidaya yang ramah lingkungan juga digunakan seperti sistem budidaya organik yang mampu menjaga kondisi tanah dari pencemaran zat-zat kimia yang berbahaya. Berdasarkan hasil analisis aspek lingkungan di atas dapat dinyatakan bahwa usaha agrowisata di Kabupaten Rembang layak untuk dijalankan.

ASPEK FINANSIAL

Analisis Kelayakan Finansial Skenario I (*Agrowisata dengan produk buah naga dan jasa edukasi*) dan Skenario II (*Agrowisata dengan penambahan fasilitas rumah makan*)

Analisis finansial dilakukan menggunakan dua skenario. Skenario I merupakan kondisi usaha agrowisata tanpa penambahan fasilitas rumah makan, sedangkan skenario II merupakan usaha agrowisata dengan penambahan fasilitas rumah makan. Selanjutnya dilakukan analisis sensitivitas menggunakan *swiching value* pada masing-masing skenario untuk melihat sensitivitas masing-masing skenario terhadap perubahan-perubahan yang terjadi.

Arus Penerimaan (*Inflow*)

Sumber arus penerimaan utama usaha agrowisata pada skenario I terdiri dari dua komponen, yaitu penerimaan dari penjualan paket wisata dan penerimaan dari penjualan buah naga. Selain itu terdapat juga penerimaan nilai sisa dari aset di akhir umur usaha. Penerimaan dari penjualan paket wisata pada tahun 1 & 2 didapatkan dari referensi data penerimaan usaha agrowisata selama beroperasi. Kemudian untuk tahun ketiga didapatkan dari target penerimaan yang ingin dicapai, dan untuk tahun selanjutnya diasumsikan penerimaan naik 10 % dari tahun sebelumnya. Hal tersebut didasarkan pada data pertumbuhan jumlah wisatawan di Kabupaten Rembang. Penerimaan dari penjualan buah naga didapatkan dari jumlah produksi dalam satu tahun dikalikan dengan harga jual yaitu Rp 15.000/ kg.

Sementara itu, usaha agrowisata pada skenario II mempunyai tiga komponen arus penerimaan. Ketiga komponen tersebut meliputi penerimaan yang bersumber dari penjualan paket wisata, penerimaan dari penjualan buah naga, dan penerimaan dari penjualan produk rumah makan. Komponen penerimaan pada penjualan paket wisata dan produk buah naga diasumsikan sama dengan pada kondisi skenario I. Kemudian komponen penerimaan dari penjualan produk rumah makan dihasilkan dari jumlah produk terjual dikalikan dengan harganya.

Arus Pengeluaran

Sumber arus pengeluaran terdiri dari empat komponen yaitu biaya investasi, biaya operasional yang terdiri dari biaya operasional tetap dan variabel, biaya pajak, serta biaya lain-lain. Investasi yang diperlukan untuk usaha agrowisata ditentukan oleh jenis agrowisata yang dikembangkan dan skala usaha. Kabupaten Rembang mengembangkan agrowisata berbasis komoditas hortikultura dengan skala usaha yang relatif kecil yaitu perorangan atau kelompok yang dikelola oleh desa. Biaya investasi utama yang dibutuhkan usaha agrowisata di Kabupaten Rembang antara lain adalah lahan untuk budidaya, komoditas yang akan dibudidayakan, fasilitas penunjang seperti loket, tempat parkir, toilet, dan mushola, serta fasilitas pelengkap seperti spot foto. Biaya investasi yang dibutuhkan pada skenario I digunakan untuk membeli peralatan dan perlengkapan, serta pembangunan untuk usaha agrowisata. Total biaya investasi yang dikeluarkan pada skenario I sebesar Rp 3.855.654.000. Sementara itu biaya investasi yang dikeluarkan pada skenario II lebih besar dibanding skenario I. Hal tersebut dikarenakan adanya penambahan biaya investasi untuk fasilitas rumah makan, sehingga total biaya investasi pada skenario II adalah sebesar Rp 3.959.699 000. Kemudian terdapat beberapa aset yang memerlukan reinvestasi.

Komponen arus pengeluaran yang selanjutnya adalah biaya operasional. Biaya operasional yang pertama adalah biaya tetap. Biaya tetap pada skenario I terdiri dari biaya gaji tenaga kerja tetap, listrik dan air, promosi, pemeliharaan kelinci dan tanaman, transportasi, keperluan kebersihan, serta alat tulis dan lainnya. Total biaya tetap yang dikeluarkan setiap tahun adalah sebesar Rp 159.000.000. Sedangkan total biaya tetap yang dikeluarkan pada skenario II setiap tahunnya adalah sebesar Rp 223.200.000. Biaya operasional yang selanjutnya adalah biaya variabel. Biaya variabel adalah biaya yang besarnya tergantung pada jumlah *output* yang dihasilkan, semakin besar *output* maka biaya variabel yang dikeluarkan juga semakin besar, dan begitu juga sebaliknya. Biaya variabel pada skenario I terdiri dari biaya variabel untuk paket wisata dan biaya variabel untuk budidaya buah naga. Sementara

biaya variabel pada skenario II terdiri dari variabel untuk paket wisata, biaya variabel untuk budidaya buah naga, dan biaya variabel untuk produk rumah makan. Biaya variabel untuk paket wisata terdiri dari biaya variabel edukasi kelinci, edukasi tanam padi, edukasi tanam sayur, edukasi buah naga, dan edukasi mewarnai gambar di alam. Sedangkan biaya variabel untuk budidaya buah naga terdiri dari biaya untuk pupuk dan upah tenaga kerja tidak tetap. Sementara biaya variabel produk rumah makan terdiri dari biaya variabel untuk menu makanan yang terdiri dari bakso, mie ayam, nasi pecel, nasi soto, ayam goreng dan nasi, sedangkan untuk menu minuman terdiri dari es kelapa muda, es teh, es jeruk, dan jus buah naga.

Komponen arus pengeluaran yang selanjutnya adalah biaya pajak penghasilan. Biaya pajak yang dibebankan kepada usaha agrowisata didasarkan pada Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2018 yang menyatakan bahwa usaha yang memiliki pendapatan kotor di bawah 4,8 milyar maka dikenakan pajak sebesar 0,5 % dari pendapatan sebelum pajak. Sedangkan komponen arus pengeluaran yang terakhir adalah biaya lain-lain yang terdiri dari biaya pembuatan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan biaya pajak bumi dan bangunan.

Hasil Analisis Kelayakan Skenario I dan Skenario II

Laporan proyeksi laba rugi dapat digunakan untuk mengetahui perkembangan usaha ke depan dengan melihat hasil laba bersih yang diterima setiap tahun. Analisis laba rugi usaha agrowisata diperoleh dengan cara mengurangi komponen arus penerimaan dengan komponen biaya operasional yang terdiri dari biaya tetap dan biaya variabel. Laba kotor yang dihasilkan akan dikurangi biaya bunga sebesar 4,5 %, karena modal yang digunakan adalah modal pribadi sehingga tidak ada biaya bunga yang dikeluarkan.

Laba sebelum pajak akan dikurangi dengan biaya pajak yang akan menghasilkan laba bersih. Biaya pajak penghasilan yang ditanggung adalah sebesar 0,5 % dari pendapatan sebelum pajak. Hasil proyeksi laba rugi usaha pada skenario I dan skenario II mulai dari tahun ke 1 hingga 15 selalu positif dan mempunyai *trend* yang meningkat.

Selanjutnya adalah hasil analisis kelayakan finansial berdasarkan kriteria investasi. Kriteria investasi yang digunakan untuk menilai kelayakan finansial pada penelitian ini adalah *Net Present Value* (NPV), *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP). Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan bunga deposito Bank Mandiri sebagai *discount rate* yaitu sebesar 4,5 %. Hasil analisis kriteria investasi skenario I dan skenario II dapat dilihat pada Tabel 3.

Berdasarkan perhitungan pada Tabel 3, diperoleh nilai NPV pada skenario I sebesar Rp 2.491.366.015 dan pada skenario II sebesar Rp 7.170.972.910. Artinya usaha agrowisata tanpa penambahan fasilitas rumah makan menghasilkan manfaat bersih saat ini sebesar Rp 2.491.366.015 dan dengan penambahan fasilitas rumah makan akan menghasilkan manfaat bersih saat ini sebesar Rp 7.170.972.910 dalam jangka waktu 15 tahun. Kedua nilai tersebut lebih besar dari 0, sehingga berdasarkan kriteria NPV, usaha agrowisata tanpa dan dengan penambahan fasilitas rumah makan layak untuk dijalankan.

Perhitungan nilai Net B/C yang diperoleh pada skenario I sebesar 1,64, sedangkan pada skenario II sebesar 2,8. Artinya setiap Rp 1 biaya yang dikeluarkan usaha agrowisata tanpa penambahan fasilitas rumah makan akan memberikan manfaat bersih sebesar Rp 1,64, sedangkan dengan penambahan fasilitas rumah makan setiap Rp 1 biayanya akan memberikan manfaat bersih sebesar 2,8 satuan. Kedua nilai tersebut lebih besar dari satu, sehingga usaha agrowisata di

Tabel 3. Nilai NPV, Net B/C, IRR, dan *Payback Period* Skenario I dan Skenario II

Kriteria Investasi	Skenario I	Skenario II	Indikator
NPV (Rp)	2.491.366.015	7.170.972.910	Lebih besar dari 0
Net B/C	1,64	2,8	Lebih besar dari 1
IRR (%)	9,57	17,17	Lebih besar dari DR (4,5 %)
PP	10 tahun 9 bulan	7 tahun 2 bulan	Kurang dari umur bisnis (15 tahun)

Kabupaten Rembang pada kedua kondisi tersebut layak untuk dijalankan.

Sementara itu, Nilai IRR yang diperoleh pada skenario I adalah sebesar 9,57 % dan pada skenario II adalah sebesar 17,17 %. Persentase IRR menunjukkan seberapa besar pengembalian bisnis terhadap investasi yang ditanamkan. Kedua nilai tersebut lebih besar dari *discount rate* yang digunakan yaitu sebesar 4,5 %, sehingga usaha agrowisata di Kabupaten Rembang tanpa dan dengan penambahan fasilitas rumah makan layak untuk dijalankan.

Lama *payback period* (PP) dari usaha ini pada skenario I adalah selama 10 tahun 9 bulan dan pada skenario II adalah selama 7 tahun 2 bulan. *Payback period* pada kedua skenario mempunyai periode yang lebih cepat dari umur bisnis usaha yaitu 15 tahun, sehingga usaha agrowisata di Kabupaten Rembang layak untuk dijalankan baik tanpa penambahan maupun dengan penambahan fasilitas rumah makan.

Analisis *Switching Value*

Analisis *switching value* merupakan analisis sensitivitas yang digunakan untuk mengetahui batas perubahan maksimum dari komponen-komponen *inflow* maupun *outflow* yang berpengaruh penting bagi bisnis sampai dengan perubahan tersebut masih dapat ditoleransi agar usaha tetap layak. Pada penelitian ini ada dua variabel yang diasumsikan akan berpengaruh terhadap kelayakan usaha agrowisata, yaitu variabel dari sisi penerimaan adalah penurunan jumlah pengunjung dan variabel dari sisi pengeluaran adalah kenaikan gaji tenaga kerja tetap. Hasil analisis *switching value* dapat dilihat pada Tabel 4 di bawah ini.

Tabel 4. Hasil Analisis *Switching Value* Skenario I dan Skenario II

Analisis <i>Switching Value</i>	Skenario I	Skenario II
Penurunan jumlah pengunjung	47,35 %	66,56 %
Kenaikan gaji tenaga kerja tetap	304 %	577,3 %

Berdasarkan hasil analisis *switching value* seperti yang terlihat pada Tabel 4 diketahui batas maksimal penurunan jumlah pengunjung agar

usaha tetap layak pada skenario I adalah sebesar 47,35 % dan pada skenario II adalah sebesar 66,56 %. Sementara batas maksimal kenaikan gaji tenaga kerja tetap agar usaha tetap layak pada skenario I adalah sebesar 304 % dan pada skenario II adalah sebesar 577,3 %. Jika perubahan pada kedua variabel melebihi angka tersebut akan membuat usaha yang dijalankan menjadi tidak layak. Selain itu hasil tersebut menunjukkan bahwa penurunan jumlah pengunjung lebih sensitif terhadap kelayakan usaha jika dibandingkan dengan kenaikan gaji tenaga kerja tetap, baik pada skenario I maupun skenario II.

Penurunan jumlah pengunjung dapat terjadi karena beberapa kemungkinan. Diantaranya adalah banyaknya pesaing di bidang pariwisata yang menyebabkan pangsa pasar usaha agrowisata di Kabupaten Rembang menjadi rendah. Kemudian bisa disebabkan oleh strategi pemasaran yang kurang tepat, sehingga kurang mampu menarik minat wisatawan untuk berkunjung. Sementara itu kenaikan gaji tenaga kerja tetap biasanya harus mengikuti acuan Upah Minimum Regional (UMR) yang berlaku,

SIMPULAN DAN SARAN

SIMPULAN

Dari penelitian tersebut dapat disimpulkan berdasarkan pada hasil analisis aspek non finansial bahwa usaha agrowisata di Kabupaten Rembang layak untuk dijalankan dengan syarat adanya peningkatan *market share* pada aspek pasar antara lain sebagai berikut :

1. Berdasarkan hasil analisis finansial, usaha agrowisata tanpa penambahan fasilitas rumah makan (skenario 1) dan dengan penambahan fasilitas rumah makan (skenario II) layak untuk dijalankan menurut kriteria investasi NPV, Net B/C, IRR, dan PP. Hasil analisis kelayakan finansial pada usaha agrowisata dengan penambahan fasilitas rumah makan mempunyai performa finansial yang lebih baik dibanding usaha agrowisata tanpa dilengkapi fasilitas rumah makan.
2. Berdasarkan analisis *switching value* pada usaha agrowisata tanpa penambahan fasilitas rumah makan (skenario I) dan usaha agrowisata dengan penambahan fasilitas rumah makan (skenario II) didapatkan hasil yang

sama bahwa usaha agrowisata lebih sensitif terhadap penurunan jumlah pengunjung jika dibandingkan dengan kenaikan gaji tenaga kerja tetap.

SARAN

Berdasarkan simpulan dan hasil penelitian di atas, maka ada beberapa saran terhadap usaha agrowisata di Kabupaten Rembang yaitu :

1. Pemerintah Kabupaten Rembang perlu untuk mendorong pengembangan usaha agrowisata, pasalnya Kabupaten Rembang mempunyai banyak komoditas holtikultura unggulan seperti durian, mangga, pisang, dan duku. Usaha agrowisata mampu memberikan nilai edukasi dan pengalaman tentang dunia pertanian, sehingga diharapkan masyarakat ikut mendukung pengembangan usaha agrowisata di Kabupaten Rembang.
2. Pelaku usaha agrowisata di Kabupaten Rembang perlu memerhatikan jumlah wisatawan yang berkunjung, karena penurunan jumlah wisatawan sangat memengaruhi kinerja keuangan usaha agrowisata. Oleh karena itu dibutuhkan beberapa strategi untuk mempertahankan atau bahkan mampu meningkatkan minat wisatawan untuk berkunjung.
3. Strategi yang dapat dilakukan antara lain adalah melalui kegiatan promosi yang efektif dengan cara melakukan kunjungan dan kerjasama ke sekolah-sekolah mulai dari PAUD, TK, dan SD, serta meningkatkan promosi melalui media sosial dan bekerja sama dengan komunitas-komunitas yang ada di daerah Rembang. Strategi yang selanjutnya adalah memberikan tawaran paroduk dalam bentuk paket wisata untuk mampu menarik minat wisatawan.
4. Bagi para peneliti di Kabupaten Rembang, khususnya di bidang pariwisata diharapkan adanya penelitian tentang agrowisata dengan skenario usaha yang berbeda ataupun topik yang berbeda

DAFTAR PUSTAKA

Arifin H S 2001. Peran Arsitek Lanskap dalam Perencanaan dan Pengembangan Wisata

Agro di Indonesia. Proyek Koordinasi Peningkatan Ketahanan Pangan

[BPS] Badan Pusat Statistik Kabupaten Rembang. 2019. Kabupaten Rembang Dalam Angka 2018 [internet]. [Diunduh pada 3 september 2019]. Tersedia di <https://rembangkab.bps.go.id>

[BPS] Badan Pusat Statistik Kabupaten Rembang. 2019. Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Rembang 2005-2025 [internet]. [Diunduh pada 16 Desember 2019]. Tersedia di <https://rembangkab.bps.go.id>

[BPS] Badan Pusat Statistik Kabupaten Rembang. 2019. Rata-rata Pengeluaran per Kapita Sebulan Menurut Kelompok Makanan dan Kelompok Pengeluaran (Rupiah) tahun 2019. [Diunduh pada 30 Januari 2020]. Tersedia di <https://rembangkab.bps.go.id>

[BPS] Badan Pusat Statistik Kabupaten Rembang. 2018. Statistik Holtikultura Kabupaten Rembang 2018 [internet]. [Diunduh pada 16 Oktober 2020]. Tersedia di <https://rembangkab.bps.go.id>

Destriani R P. 2013. Analisis kelayakan pengembangan usaha budidaya buah naga (*Hylocereus sp.*) di Desa Rombasan Kecamatan Pragaan Kabupaten Sumenep Jawa Timur [skripsi]. Bogor: Fakultas Ekonomi dan Manajemen, Institut Pertanian Bogor.

Dewi T A dan Farmayanti N. 2011. Analisis Kelayakan Pengembangan Usaha Ternak Kambing Perah (Studi Kasus: Peternakan PrimaFit, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor). *Forum Agribisnis* Vol 1 (1): 95-111

Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Rembang. 2019. Wisatawan yang Berkunjung ke Kabupaten Rembang Tahun 2015-2019

Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Rembang. 2019. Pertumbuhan Obyek Wisata di Kabupaten Rembang Tahun 2015-2019

Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Provinsi Jawa Tengah. Jumlah Wisatawan Domestik dan Mancanegara di Jawa Tengah tahun 2014-2018 [internet]. [Diunduh 30 Juni 2020]. Tersedia di jateng.bps.go.id

- [KEMENPAR] Kementerian Pariwisata. 2019. Kontribusi Sektor Pariwisata terhadap PDB [internet]. [Diakses pada 4 Juli 2020]. Tersedia pada: <https://lokadata.beritagar.id/chart/preview/kontribusi-pariwisata-terhadap-pdb-2010-2019-1582001327>
- [KEMENPAR] Kementerian Pariwisata. 2019. Jumlah Wisatawan Domestik dan Mancanegara yang Berkunjung ke Indonesia 2015-2018 [internet]. [Diakses pada 28 Januari 2020]. Tersedia di bps.go.id
- Malkanthi S H. dan Routry J K. 2011. Potential For Agritourism Development: Evidence From Sri Langka. *Journal of Agricultural Sciences*. Vol 9 (1): 45-58
- Nabila W F dan Nurmalina R. 2019. Analisis Kelayakan Usaha Minyak Serai Wangi pada Kondisi Risiko (Studi Kasus PT. Musim Panen Harmonis). *Forum Agribisnis* Vol 9 (2): 143-159 <https://doi.org/10.29244/fagb.9.2.143-159>
- Nisa C, Winandi R, dan Tinaprilla N. 2014. Analisis Kelayakan Investasi Penggemukan Sapi Potong (Kasus: PT Catur Mitra Taruma, Kabupaten Bogor). *Forum Agribisnis*. Vol 4 (1): 35-52 <https://doi.org/10.29244/fagb.4.1.35-52>
- Nurmalina R, Sarianti T, Karyadi A. 2014. *Studi Kelayakan Bisnis*. Bogor (ID): IPB Press
- Nurmalina R dan Sarianti T. 2016. *Analisis Kelayakan Agribisnis*. Banten. Universitas Terbuka
- Ramadhanty *et al.* 2020. Analisis Kelayakan Usaha Budidaya Selada Krop di CV. Cantigi Desa Cikandang Kecamatan Cikajang Kabupaten Garut. *Forum Agribisnis*. Vol 10 (1): 27-35 <https://doi.org/10.29244/fagb.10.1.27-35>
- Sasongko *et al.* 2019. Strategi Pengembangan Kawasan Wisata Kuliner di Sepanjang Koridor Jalan Soekarno-Hatta, Kota Malang. Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang
- Sucipto A. 2011. *Studi Kelayakan Bisnis*. Malang: UIN Maliki Press
- Sumantri B dan Farianti A. 2011. Kelayakan Pengembangan Usaha Integrasi Padi dengan Sapi Potong Pada Kondisi Risiko di Kelompok Tani Dewi Sri. *Forum Agribisnis*. Vol 1 (2):167-182 <https://doi.org/10.29244/fagb.1.2.167-182>
- Syaifullah M H. 2018. Studi Kelayakan Usaha Pengembangan Agrowisata Jambu Madu Beji Farm (Kota Batu, Jawa Timur).[skripsi]. Bogor. Fakultas Ekonomi dan Manajemen, Institut Pertanian Bogor

LAMPIRAN

Lampiran 1. Asumsi Dasar

Asumsi dasar yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Usaha agrowisata di Kabupaten Rembang merupakan usaha milik perorangan
2. Modal usaha yang digunakan pada skenario I dan skenario II diasumsikan sepenuhnya dari modal sendiri
3. Jumlah wisatawan pada skenario I dan skenario II diasumsikan sama
4. Umur usaha adalah 15 tahun, hal ini didasarkan pada umur dari tanaman buah naga
5. Luas lahan yang digunakan untuk usaha agrowisata di Kabupaten Rembang seluas 0.88 Ha dan ditanami buah naga dengan jumlah 647 pohon
6. Tingkat suku bunga diskonto yang digunakan dalam penelitian ini adalah suku bunga Bank Mandiri bulan Februari 2020 sebesar 4.5 %
7. Produk barang yang dihasilkan oleh usaha agrowisata di Kabupaten Rembang adalah buah naga, dengan harga jual Rp 15 000/ kg,- (diasumsikan tetap)
8. Produk jasa yang dihasilkan oleh usaha agrowisata di Kabupaten Rembang adalah jasa edukasi, yaitu edukasi kelinci, tanam padi, tanam sayur, tanam buah naga, dan mewarnai. Berikut merupakan harga harga beberapa kategori paket wisata:
 - Tiket masuk biasa : Rp 5 000/ orang
 - Edukasi kelinci : Rp 5 000/ orang
 - Tanam padi : Rp 5 000/ orang
 - Tanam sayuran : Rp 5 000/ orang
 - Tanam buah naga dalam polybag : Rp 10 000/ orang
 - Mewarnai di alam terbuka : Rp 8 000/ orang
9. Penerimaan pada skenario 1 untuk tahun 1 dan 2 diambil dari referensi selama usaha berjalan, sedangkan pada tahun ketiga didasarkan pada target yang ingin dicapai. Semetara mulai tahun ke-4 hingga ke-15 diasumsikan naik sebesar 10 % dari tahun sebelumnya. Hal ini berdasarkan minat masyarakat akan kebutuhan pariwisata di Kabupaten Rembang yang terus meningkat.
10. Menu yang tersedia dihasilkan dari hasil survei kepada para wisatawan di Kabupaten Rembang, yaitu sebagai berikut:
 - Makanan berat:
 - Bakso : Rp 15 000/ porsi
 - Mie ayam : Rp 8 000/ porsi
 - Nasi pecel : Rp 8 000/ porsi
 - Nasi soto : Rp 8 000/ porsi
 - Ayam goreng dan nasi : Rp 10 000/ porsi
 - Minuman:
 - Es kelapa muda : Rp 15 000/ cup
 - Es teh : Rp 3 000/ cup
 - Es jeruk : Rp 5 000/ cup
 - Jus buah naga : Rp 7 000/ cup
11. Nilai penjualan produk rumah makan (penerimaan yang dihasilkan dari jumlah penjualan masing-masing varian menu dikalikan dengan harga jualnya) dihasilkan dari survey terkait kegiatan konsumsi wisatawan di tempat wisata, sehingga diperoleh hasil 97.4 % melakukan kegiatan konsumsi makanan dan 93.6 % melakukan kegiatan konsumsi minuman. Sedangkan untuk jumlah penjualan per item menu diasumsikan sama.

Lampiran 2. *Cashflow* Skenario I dan Skenario II**Cashflow Skenario I Tahun 0 – 5**

No	Uraian	Skenario I					
		Tahun					
		0	1	2	3	4	5
1	INFLOW						
	a. Penjualan Buah naga		67,935,000	97,050,000	97,050,000	126,165,000	145,575,000
	b. Pendapatan Agrowisata		237,162,000	198,925,000	339,050,000	372,955,000	410,247,000
	c. Penerimaan Rumah Makan						
	c. Nilai sisa						
	Total Inflow		305,097,000	295,975,000	436,100,000	499,120,000	555,822,000
2	OUTFLOW						
	Biaya Investasi						
	Total Biaya Investasi	3,855,654,000	0	0	0	1,291,000	650,000
	Biaya Operasional						
	a. Biaya Variabel						
	Total biaya Variabel	38,820,000	22,964,000	23,431,000	39,696,000	42,441,000	45,458,000
	b. Biaya Tetap						
	Total Biaya Tetap		159,000,000	159,000,000	159,000,000	159,000,000	159,000,000
	c. Biaya Pajak PPn		494,141	446,196	1,065,496	1,366,871	1,635,296
	d. Biaya Lain-lain						
	Total Biaya Lain-lain	5,748,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
	Total Outflow	3,900,222,000	182,506,141	182,925,196	199,809,496	204,146,871	206,791,296
3	Net Benefit	(3,900,222,000)	122,590,859	113,049,804	236,290,504	294,973,129	349,030,704
4	Discount Factor (i=4,5%)	1	0.917431193	0.841679993	0.77218348	0.708425211	0.649931386
5	PV Benefit (i=4,5%)	(3,900,222,000)	112,468,678	95,151,758	182,459,624	208,966,401	226,846,009
6	NPV	2,592,763,900					
7	Net B/C	1,66					
8	IRR	9,7 %					
9	Payback Period	10 Tahun 9 Bulan					

Cashflow Skenario II Tahun 0 – 5

No	Uraian	Skenario II					
		Tahun					
		0	1	2	3	4	5
1	INFLOW						
	a. Penjualan Buah naga		67,935,000	97,050,000	97,050,000	126,165,000	145,575,000
	b. Pendapatan Agrowisata		237,162,000	198,925,000	339,050,000	372,955,000	410,247,000
	c. Penerimaan Rumah Makan		619,942,600	499,715,400	811,124,200	892,240,000	981,461,600
	c. Nilai sisa						
	Total Inflow		925,039,600	795,690,400	1,247,224,200	1,391,360,000	1,537,283,600
2	OUTFLOW						
	Biaya Investasi						
	Total Biaya Investasi	3,958,708,000	500,000	500,000	1,510,000	3,160,000	1,890,000
	Biaya Operasional						
	a. Biaya Variabel						
	Total biaya Variabel	38,820,000	394,494,500	322,906,100	525,801,000	577,158,600	633,645,800
	b. Biaya Tetap						
	Total Biaya Tetap		223,200,000	223,200,000	223,200,000	223,200,000	223,200,000
	c. Biaya Pajak PPn		1,705,633	1,350,031	2,766,251	3,275,214	3,771,968
	d. Biaya Lain-lain						
	Total Biaya Lain-lain	5,748,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
	Total Outflow	4,003,276,000	619,948,133	548,004,131	753,325,251	806,841,814	862,555,768
3	Net Benefit	(4,003,276,000)	305,091,467	247,686,269	493,898,949	584,518,186	674,727,832
4	Discount Factor (i=4,5%)	1	0.917431193	0.841679993	0.77218348	0.708425211	0.649931386
5	PV Benefit (i=4,5%)	(4,003,276,000)	279,900,429	208,472,577	381,380,609	414,087,419	438,526,795
6	NPV	7.259.729.779					
7	Net B/C	2,8					
8	IRR	17,2 %					
9	Payback Period	7 tahun 2 bulan					

Cashflow Skenario I Tahun 6 - 11

No	Uraian	Skenario I					
		Tahun					
		6	7	8	9	10	11
1	INFLOW						
	a. Penjualan Buah naga	145,575,000	145,575,000	145,575,000	145,575,000	145,575,000	126,165,000
	b. Pendapatan Agrowisata	451,286,000	496,411,000	546,047,000	600,646,000	660,713,000	726,787,000
	c. Penerimaan Rumah Makan						
	c. Nilai sisa						
	Total <i>Inflow</i>	596,861,000	641,986,000	691,622,000	746,221,000	806,288,000	852,952,000
2	OUTFLOW						
	Biaya Investasi						
	Total Biaya Investasi	19,105,000	1,291,000	0	1,835,000	1,291,000	39,505,000
	Biaya Operasional						
	a. Biaya Variabel						
	Total biaya Variabel	48,785,000	52,437,000	56,454,000	60,873,000	65,736,000	71,086,000
	b. Biaya Tetap						
	Total Biaya Tetap	159,000,000	159,000,000	159,000,000	159,000,000	159,000,000	159,000,000
	c. Biaya Pajak PPN	1,823,856	2,031,221	4,518,632	5,020,432	5,572,472	5,985,612
	d. Biaya Lain-lain						
	Total Biaya Lain-lain	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
	Total Outflow	228,761,856	214,807,221	220,020,632	226,776,432	231,647,472	275,624,612
3	Net Benefit	368,099,144	427,178,779	471,601,368	519,444,568	574,640,528	577,327,388
4	Discount Factor (i=4,5%)	0.767895738	0.734828458	0.703185127	0.672904428	0.643927682	0.616198739
5	PV Benefit (i=4,5%)	282,661,764	313,903,123	331,623,068	349,536,550	370,026,943	355,748,408
6	NPV	2,592,763,900					
7	Net B/C	1,66					
8	IRR	9,7 %					
9	Payback Period	10 Tahun 9 Bulan					

Cashflow Skenario II Tahun 6 - 11

No	Uraian	Skenario II					
		Tahun					
		6	7	8	9	10	11
1	INFLOW						
	a. Penjualan Buah naga	145,575,000	145,575,000	145,575,000	145,575,000	145,575,000	126,165,000
	b. Pendapatan Agrowisata	451,286,000	496,411,000	546,047,000	600,646,000	660,713,000	726,787,000
	c. Penerimaan Rumah Makan	1,079,620,400	1,187,573,400	1,306,339,400	1,436,965,000	1,580,660,800	1,738,727,800
	c. Nilai sisa						
	Total <i>Inflow</i>	1,676,481,400	1,829,559,400	1,997,961,400	2,183,186,000	2,386,948,800	2,591,679,800
2	OUTFLOW						
	Biaya Investasi						
	Total Biaya Investasi	36,250,000	3,160,000	50,000	12,035,000	3,160,000	55,190,000
	Biaya Operasional						
	a. Biaya Variabel						
	Total biaya Variabel	695,799,020	764,147,322	839,340,304	922,042,805	1,013,022,815	1,113,101,707
	b. Biaya Tetap						
	Total Biaya Tetap	223,200,000	223,200,000	223,200,000	223,200,000	223,200,000	223,200,000
	c. Biaya Pajak PPN	4,211,731	4,695,364	10,454,795	11,625,168	12,912,692	14,134,857
	d. Biaya Lain-lain						
	Total Biaya Lain-lain	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
	Total Outflow	959,508,751	995,250,686	1,073,093,099	1,168,950,973	1,252,343,507	1,405,674,564
3	Net Benefit	716,972,649	834,308,714	924,868,301	1,014,235,027	1,134,605,293	1,186,005,236
4	Discount Factor (i=4,5%)	0.767895738	0.734828458	0.703185127	0.672904428	0.643927682	0.616198739
5	PV Benefit (i=4,5%)	550,560,241	613,073,786	650,353,634	682,483,241	730,603,756	730,814,931
6	NPV	7.259.729.779					
7	Net B/C	2,8					
8	IRR	17,2 %					
9	Payback Period	7 tahun 2 bulan					

Cashflow Skenario I Tahun 12 - 15

No	Uraian	Skenario I			
		Tahun			
		12	13	14	15
1	INFLOW				
	a. Penjualan Buah naga	126,165,000	97,050,000	97,050,000	67,935,000
	b. Pendapatan Agrowisata	799,454,000	879,461,000	967,356,000	1,064,086,000
	c. Penerimaan Rumah Makan				
	c. Nilai sisa				3,559,260,625
	Total Inflow	925,619,000	976,511,000	1,064,406,000	4,691,281,625
2	OUTFLOW				
	Biaya Investasi				
	Total Biaya Investasi	0	1,941,000	0	0
	Biaya Operasional				
	a. Biaya Variabel				
	Total biaya Variabel	76,967,000	83,443,000	90,563,000	98,395,000
	b. Biaya Tetap				
	Total Biaya Tetap	159,000,000	159,000,000	159,000,000	159,000,000
	c. Biaya Pajak PPn	6,653,472	7,097,632	7,905,382	8,503,212
	d. Biaya Lain-lain				
	Total Biaya Lain-lain	48,000	48,000	48,000	48,000
	Total Outflow	242,668,472	251,529,632	257,516,382	265,946,212
3	Net Benefit	682,950,528	724,981,368	806,889,618	4,425,335,413
4	Discount Factor (i=4,5%)	0.589663865	0.564271641	0.539972862	0.516720442
5	PV Benefit (i=4,5%)	402,711,248	409,086,426	435,698,496	2,286,661,271
6	NPV	2,592,763,900			
7	Net B/C	1,66			
8	IRR	9,7 %			
9	Payback Period	10 Tahun 9 Bulan			

Cashflow Skenario II Tahun 12 - 15

No	Uraian	Skenario II			
		Tahun			
		12	13	14	15
1	INFLOW				
	a. Penjualan Buah naga	126,165,000	97,050,000	97,050,000	67,935,000
	b. Pendapatan Agrowisata	799,454,000	879,461,000	967,356,000	1,064,086,000
	c. Penerimaan Rumah Makan	1,912,597,800	2,104,010,400	2,314,249,200	2,545,667,800
	c. Nilai sisa				3,561,225,625
	Total Inflow	2,838,216,800	3,080,521,400	3,378,655,200	7,238,914,425
2	OUTFLOW				
	Biaya Investasi				
	Total Biaya Investasi	1,510,000	5,000,000	50,000	1,510,000
	Biaya Operasional				
	a. Biaya Variabel				
	Total biaya Variabel	1,223,182,567	1,344,369,854	1,477,487,559	1,624,008,295
	b. Biaya Tetap				
	Total Biaya Tetap	223,200,000	223,200,000	223,200,000	223,200,000
	c. Biaya Pajak PPn	15,692,630	17,116,509	19,000,310	20,782,605
	d. Biaya Lain-lain				
	Total Biaya Lain-lain	48,000	48,000	48,000	48,000
	Total Outflow	1,463,633,197	1,589,734,363	1,719,785,869	1,869,548,900
3	Net Benefit	1,374,583,603	1,490,787,037	1,658,869,331	5,369,365,525
4	Discount Factor (i=4,5%)	0.589663865	0.564271641	0.539972862	0.516720442
5	PV Benefit (i=4,5%)	810,542,280	841,208,848	895,744,420	2,774,460,927
6	NPV	7.259.729.779			
7	Net B/C	2,8			
8	IRR	17,2 %			
9	Payback Period	7 tahun 2 bulan			

Lampiran 3. Biaya Investasi Skenario I

No	Uraian	Jumlah	Satuan	Harga Satuan	Nilai
1	Lahan	8,800	m2	400,000	3,520,000,000
2	Cagak(tiang buah naga)	647	Unit	85,000	54,995,000
3	Rumah Kelinci	1	Unit	115,000,000	115,000,000
4	Bibit Buah Naga	2,588	Bibit	6,000	15,528,000
5	Pagar	1	Keliling	20,000,000	20,000,000
6	Gazebo Besar	1	Buah	8,000,000	8,000,000
7	Gazebo Kecil	2	Buah	4,000,000	8,000,000
8	Taman	1	Paket	25,000,000	25,000,000
9	Kanopi & Gerbang	1	Unit	7,000,000	7,000,000
10	Loket	1	Unit	5,500,000	5,500,000
11	Sumur dan pengairan	1	Paket	5,500,000	5,500,000
12	Toilet & Shower	1	Paket	15,000,000	15,000,000
13	Kandang Kelinci	6	Kandang	350,000	2,100,000
14	Kelinci	80	Ekor	100,000	8,000,000
15	Spot Foto Sarang burung	1	Unit	2,500,000	2,500,000
16	Spot foto Kupu-kupu	1	Unit	1,500,000	1,500,000
17	Spot foto doraemon	1	Unit	2,750,000	2,750,000
18	Spot foto bintang	1	Unit	1,000,000	1,000,000
19	Spot foto terowongan	1	Unit	500,000	500,000
20	spot foto love	1	Unit	1,000,000	1,000,000
21	Spot foto sepeda	1	Unit	700,000	700,000
22	Taman Ban	1	Taman	6,000,000	6,000,000
23	Plang Utama	1	Unit	5,000,000	5,000,000
24	Penunjuk jalan	1	Paket	2,000,000	2,000,000
25	Gazebo lingkaran	2	Unit	2,000,000	4,000,000
26	Spot foto Bola	1	Paket	1,000,000	1,000,000
27	Gudang	1	Unit	3,000,000	3,000,000
28	Gawang	2	Unit	1,500,000	3,000,000
29	Bunga dan tanaman hias	1	paket	6,000,000	6,000,000
30	Gunting tanaman	5	unit	30,000	150,000
31	Timbangan buah	2	unit	125,000	250,000
32	Cangkul	5	unit	100,000	500,000
33	Keranjang buah	15	unit	35,000	525,000
34	Gerobak dorong	1	unit	585,000	585,000
35	Mesin Pemotong Rumput	1	unit	1,000,000	1,000,000
36	Caping	15	unit	13,000	195,000
37	Alat penyemprot hama	1	unit	185,000	185,000
38	Lampu	10	unit	30,000	300,000
39	Tandon air	1	unit	1,400,000	1,400,000
40	Alat kebersihan	1	set	991,000	991,000
				Total	3,855,654,000

Lampiran 4. Biaya Investasi Tambahan Skenario II

No	Uraian	Jumlah	Satuan	Harga Satuan	Nilai
1	Bangunan	75	m2	75,000,000	75,000,000
2	Peralatan Dapur				75,000,000
	Freezer 105 L	1	Unit	2,000,000	2,000,000
	Kulkas	1	Unit	2,500,000	2,500,000
	Rice cooker besar	1	Unit	1,000,000	1,000,000
	Kompor gas 2 tungku	1	Unit	300,000	300,000
	Kompor gas 1 tungku	1	Unit	120,000	120,000
	Tabung gas	4	Unit	100,000	400,000
	Galon	4	Unit	35,000	140,000
	Gerobak bakso dan mie ayam	1	Unit	3,000,000	3,000,000
	Panci	2	Unit	200,000	400,000
	Wajan	2	Unit	120,000	240,000
	<i>Spatula</i>	2	Set	100,000	200,000
	Baskom	5	Unit	10,000	50,000
	Termos	2	Unit	65,000	130,000
	Teko	2	Unit	70,000	140,000
	<i>Ice bucket</i> 30 L	1	Unit	225,000	225,000
	Pisau	1	Set	150,000	150,000
	Serbet	5	Unit	10,000	50,000
					11,045,000
3	Peralatan Makan				
	Piring	50	Buah	15,000	750,000
	Mangkok	50	Buah	15,000	750,000
	Sendok makan	4	Lusin	25,000	100,000
	Sendok teh	4	Lusin	25,000	100,000
	Sendok jus	40	Buah	1,000	40,000
	Garpu	4	Lusin	25,000	100,000
	Gelas cangkir	40	Buah	8,000	320,000
	Gelas teh	40	Buah	10,000	400,000
	Gelas jus	40	Buah	10,000	400,000
					2,960,000
4	Peralatan lainnya				
	Meja	8	Unit	300,000	2,400,000
	Kursi	35	Unit	100,000	3,500,000
	Meja kasir	1	Unit	1,000,000	1,000,000
	Meja saji	1	Unit	1,500,000	1,500,000
	Meja dapur	1	Unit	1,500,000	1,500,000
	Rak piring gelas dan mangkok	2	Unit	150,000	300,000
	Lemari simpan	1	Unit	500,000	500,000
	Tempat tisu	8	Unit	30,000	240,000
	Tempat sendok dan garpu	8	Unit	25,000	200,000
	Tempat saus dan kecap	16	Unit	10,000	160,000
	Tempat sambal	8	Unit	15,000	120,000
	Pemeras jeruk	2	Unit	160,000	320,000
	Kipas angin	3	Unit	1,000,000	3,000,000
	Keset	3	Unit	100,000	300,000
					15,040,000
				Total	104,045,000