

Kajian Kelayakan Finansial Kawasan Agrowisata di Indonesia

Financial Feasibility Study of Agrotourism Areas in Indonesia

Jefri Jitron Karmau ^{a,1}, Anggun Safitri ^{a,2,*}, Kiki Windian ^{a,3}

^aProdi Agribisnis Universitas Nusa Cendana, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, 85141

¹ jefri.karmau@staf.undana.ac.id; ² anggun.safitri@staf.undana.ac.id; ³ kiki.windian@staf.undana.ac.id

* *corresponding author*

INFO ARTIKEL

ABSTRACT / ABSTRAK

Sejarah Artikel

Diterima:

15 April 2026

Direvisi:

25 Juli 2026

Terbit:

28 Juli 2026

Pembangunan kawasan agrowisata menjadi strategi penting dalam mendorong diversifikasi ekonomi pedesaan serta peningkatan pendapatan masyarakat. Namun, banyak proyek agrowisata tidak melalui analisis kelayakan finansial yang memadai. Studi ini bertujuan membandingkan kelayakan finansial lima kawasan agrowisata di Indonesia melalui analisis *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Net B/C Ratio*. Penelitian dilakukan pada Juli–Agustus 2025 dengan metode studi literatur. Literatur ditelusuri pada basis data *Google Scholar* dan *ResearchGate* menggunakan kata kunci “agrowisata”, “kelayakan finansial”, dan “pengembangan kawasan” pada judul dan abstrak artikel terbitan 2015–2025 berbahasa Indonesia atau Inggris. Setelah seleksi judul, abstrak dan teks penuh berdasarkan relevansi topik dan ketersediaan data empiris, diperoleh lima artikel yang dianalisis. Data yang menjadi kajian diperoleh dari lima agrowisata: De Kampoeng Rembang (Jawa Tengah), Golden Melon (NTB), Kebun Kopi Rakyat (Kalimantan Barat), Kampoeng Rabbit's (Riau), dan Cibugary Farm (Jakarta Timur). Hasil kajian menunjukkan bahwa seluruh agrowisata layak secara finansial. Seluruh kawasan agrowisata dinyatakan layak secara finansial berdasarkan kriteria NPV, IRR, dan Net B/C. De Kampoeng Rembang (skenario dengan fasilitas restoran) memiliki nilai NPV tertinggi sebesar Rp7.170.972.910, sedangkan Golden Melon memiliki IRR dan Net B/C tertinggi (32,2% dan 3,59). Perbedaan ini sejalan dengan perbedaan *discount rate*, periode proyek, dan skala investasi pada tiap studi rujukan, sehingga peringkat kelayakan antarkawasan perlu dimaknai secara proporsional dan bukan sebagai perbandingan langsung. Temuan ini memperlihatkan bahwa integrasi antara pertanian organik, edukasi, dan pengelolaan komunitas lokal berkontribusi pada keberhasilan proyek. Studi ini menyimpulkan bahwa model agrowisata yang menggabungkan nilai ekonomi, edukatif, dan sosial memiliki prospek jangka panjang yang kuat. Rekomendasi kebijakan meliputi perlunya kebijakan integratif lintas sektor serta promosi agrowisata berbasis digital untuk memperkuat daya saing kawasan.

Agrotourism area development is an important strategy for promoting rural economic diversification and increasing community income. However, many agrotourism projects proceed without adequate financial feasibility analysis. This study aims to compare the financial feasibility of five agrotourism areas in Indonesia through Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and Net B/C Ratio analysis. The research was conducted from July to August 2025 using a literature review method. Literature was retrieved from the Google Scholar and ResearchGate databases using the keywords “agrotourism,” “financial feasibility,” and “area development” applied to the titles and abstracts of articles published between 2015 and 2025 in Indonesian or English. After screening titles, abstracts, and full texts for topical relevance and the availability of empirical data, five articles were selected for analysis. The data analyzed were drawn from five agrotourism sites: De Kampoeng Rembang (Central Java), Golden Melon (West Nusa Tenggara), Kebun Kopi Rakyat (West Kalimantan), Kampoeng Rabbit's (Riau), and Cibugary Farm (East Jakarta). The results show that all five areas are financially feasible based on the NPV, IRR, and Net B/C criteria. De Kampoeng Rembang (restaurant-facility scenario) recorded the highest NPV, at IDR 7,170,972,910, while Golden Melon recorded the highest IRR and Net B/C (32.2% and 3.59, respectively). This variation reflects differences in the discount rate, project period, and investment scale used across the reference studies, so the relative ranking among the five areas should be interpreted proportionally rather than as a direct comparison. These findings indicate that integrating organic farming, education, and local community management contributes to project success. The study concludes that agrotourism models combining economic, educational, and social value have strong long-term prospects. Policy recommendations include cross-sectoral integrative policies and digital-based agrotourism promotion to strengthen regional competitiveness.

This is an open access article under the CC–BY license.



Kata Kunci: Agrowisata, Kelayakan Finansial, Pengembangan Kawasan

Keywords: Agrotourism, Financial Feasibility, Area Development

1. Pendahuluan

Dalam beberapa tahun terakhir, pemerintah mulai mendorong integrasi antara sektor pertanian dan industri pariwisata melalui pembangunan kawasan agrowisata sebagai strategi diversifikasi ekonomi, terutama di wilayah pedesaan. Agrowisata tidak hanya menawarkan nilai rekreatif dan edukatif kepada para pengunjung, tetapi juga menjadi instrumen penting dalam meningkatkan pendapatan petani serta pelaku usaha mikro dan kecil di tingkat lokal (Irianto *et al.*, 2024).

Pada skala nasional, sektor pariwisata terus menunjukkan tren pertumbuhan yang positif dan memberikan kontribusi yang signifikan terhadap perekonomian Indonesia. Menurut laporan dari Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif (2025), kontribusi sektor ini terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) diperkirakan mencapai 4,6% pada triwulan 1 tahun 2025, dengan target penerimaan devisa sebesar US\$ 13 miliar. Selain itu, lebih dari 12 juta penduduk Indonesia menggantungkan hidupnya pada sektor ini, termasuk mereka yang bekerja di industri pendukung seperti perhotelan, transportasi, kuliner, serta industri kreatif berbasis lokal. Hal ini menunjukkan bahwa sektor pariwisata merupakan salah satu motor penggerak ekonomi nasional yang juga memiliki potensi besar dalam menyerap tenaga kerja dan menciptakan peluang usaha baru di berbagai wilayah.

Kendati memiliki potensi besar, pengembangan kawasan agrowisata di berbagai daerah di Indonesia kerap menghadapi tantangan serius, terutama dalam hal perencanaan finansial. Banyak proyek agrowisata dibangun tanpa melalui proses analisis kelayakan ekonomi yang mendalam dan sistematis. Penelitian Noviriani *et al.* (2026) pada empat desa wisata di Kabupaten Sambas, yang menunjukkan bahwa keempat kawasan tersebut masih memerlukan dokumen perencanaan pembangunan sebagai pedoman pelaksanaan meski telah beroperasi. Pola serupa turut menggambarkan kondisi pada agrowisata, di mana kajian kelayakan sering baru dilakukan belakangan, bukan sebagai tahap awal sebelum pengembangan kawasan dimulai. Ketidadaan studi kelayakan ini berdampak pada tingginya risiko kerugian investasi, pengelolaan yang kurang efisien, serta terhambatnya pengembangan kawasan secara optimal. Dalam konteks ini, penerapan metode analisis finansial seperti *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Benefit Cost Ratio (B/C)*, dan *Payback Period (PP)* menjadi sangat penting untuk menilai keberlanjutan proyek serta kelayakan investasi jangka panjang (Suhatman *et al.*, 2023). Tanpa pendekatan analitis yang memadai, potensi agrowisata sebagai penggerak ekonomi lokal akan sulit diwujudkan secara maksimal.

Studi kelayakan bisnis adalah kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha dalam rangka menentukan layak atau tidaknya usaha tersebut dijalankan (Sofian, 2024). Beragamnya model agrowisata di beberapa daerah Indonesia dipengaruhi oleh potensi daerah tersebut. Oleh karena itu, membandingkan analisis kelayakan finansial dari beberapa agrowisata di Indonesia menjadi penting dilakukan untuk menginformasikan kelayakan agrowisata di beberapa daerah di Indonesia.

Tujuan penelitian ini adalah membandingkan kelayakan finansial beberapa agrowisata di Indonesia dengan terlebih dahulu mengidentifikasi komponen analisis seperti *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan *Net B/C Ratio*. Kajian ini sangat relevan mengingat perkembangan pesat sektor agrowisata di Indonesia, serta diharapkan dapat menjadi acuan bagi para pengembang pariwisata dalam menilai potensi kawasan yang memiliki kelayakan finansial terbaik.

2. Metodologi

Penelitian ini dilaksanakan pada Juli–Agustus 2025. Penelitian ini merupakan studi literatur (*literature review*) dengan pendekatan deskriptif komparatif, yang membandingkan hasil analisis kelayakan finansial dari beberapa kajian agrowisata yang telah dipublikasikan sebelumnya, tanpa melibatkan pengambilan data primer di lapangan.

2.1. Basis Data dan Strategi Pencarian Literatur

Penelusuran literatur dilakukan pada dua basis data akademik, yaitu *Google Scholar* dan *Research Gate*. Kedua basis data ini mencakup publikasi jurnal nasional maupun internasional serta repositori yang membahas topik agrowisata dan kelayakan finansial, termasuk artikel yang belum tentu terindeks pada basis data internasional seperti Scopus. Pencarian menggunakan kombinasi kata kunci “agrowisata”, “kelayakan finansial”, dan “pengembangan kawasan” yang diterapkan pada judul dan abstrak artikel, dibatasi pada publikasi tahun 2015 hingga 2025 berbahasa Indonesia.

2.2. Kriteria Inklusi dan Eksklusi

Kriteria inklusi yang diterapkan meliputi: (1) artikel diterbitkan pada rentang tahun 2015–2025, mengikuti prinsip keterkinian maksimal sepuluh tahun terakhir; (2) artikel membahas topik agrowisata, kelayakan finansial, dan/atau pengembangan kawasan secara empiris; (3) artikel memuat data dan hasil analisis yang jelas, khususnya indikator kelayakan investasi seperti *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan *Net B/C Ratio*; dan (4) artikel ditulis dalam Bahasa Indonesia. Kriteria eksklusif meliputi artikel yang tidak membahas kelayakan

finansial agrowisata secara spesifik, bersifat opini atau tinjauan tanpa data empiris, serta artikel duplikat atau di luar rentang tahun publikasi yang ditentukan.

2.3. Proses Seleksi Literatur

Proses seleksi dilakukan melalui dua tahap. Tahap pertama adalah penyaringan berdasarkan judul dan abstrak untuk mengidentifikasi artikel yang sesuai dengan topik penelitian dan memenuhi kriteria inklusi awal. Tahap kedua adalah telaah teks penuh terhadap artikel yang lolos tahap pertama, untuk memastikan kelengkapan data empiris dan kesesuaian indikator kelayakan finansial dengan tujuan penelitian. Artikel yang tidak memenuhi kriteria pada salah satu tahap dikeluarkan dari proses analisis lebih lanjut.

Melalui proses tersebut, diperoleh lima artikel yang memenuhi seluruh kriteria inklusi dan dijadikan objek kajian, yaitu studi kelayakan finansial pada Agrowisata De Kampoeng Rembang, Golden Melon, Kebun Kopi Rakyat, Kampoeng Rabbit's, dan Cibugary Farm (Tabel 1). Pemilihan kelima artikel ini didasarkan pada tiga pertimbangan. Pertama, kelima artikel menggunakan indikator kelayakan investasi yang sama, yaitu NPV, IRR, dan Net B/C, sehingga hasilnya dapat dibandingkan secara sistematis. Kedua, kelima kawasan agrowisata tersebut tersebar di lokasi dan berbasis komoditas yang berbeda-beda, sehingga perbandingan yang dihasilkan mencerminkan keragaman model agrowisata di Indonesia dan tidak terbatas pada satu wilayah atau komoditas tertentu. Ketiga, kelima artikel merupakan hasil penelitian primer (skripsi atau artikel jurnal) yang memuat data investasi, *discount rate*, dan periode proyek secara lengkap, sehingga memungkinkan penelusuran lebih lanjut terhadap asumsi yang digunakan pada masing-masing studi.

Tabel 1. Sebaran Lokasi, Komoditas, dan Indikator pada Lima Artikel Terpilih

Agrowisata	Lokasi	Komoditas/Fokus Usaha	Indikator Kelayakan
De Kampoeng Rembang	Jawa Tengah	Buah naga dan wisata edukasi	NPV, IRR, Net B/C
Golden Melon	Nusa Tenggara Barat	Melon hidroponik	NPV, IRR, Net B/C
Kebun Kopi Rakyat	Kalimantan Barat	Kebun kopi robusta	NPV, IRR, Net B/C
Kampoeng Rabbit's	Riau	Peternakan kelinci	NPV, IRR, Net B/C
Cibugary Farm	Jakarta Timur	Peternakan sapi perah	NPV, IRR, Net B/C

3. Hasil dan Pembahasan

Agrowisata di Indonesia menawarkan pengalaman wisata yang memadukan keindahan alam, aktivitas pertanian, dan edukasi. Wisatawan dapat mempelajari proses budidaya, panen, sampai pengolahan hasil pertanian, baik pada komoditas perkebunan seperti kopi maupun pada buah dan sayuran. Nurisjah dalam Puputungan *et al.* (2017) mengartikan agrowisata sebagai rangkaian kegiatan perjalanan wisata yang memanfaatkan sektor atau lokasi pertanian, mulai dari tahap produksi sampai diperolehnya produk pertanian dalam berbagai sistem dan skala, dengan tujuan menambah pengetahuan wisatawan selama berwisata.

Pengembangan agrowisata memberi dampak positif bagi daerah dan masyarakat di sekitar kawasan. Agrowisata menjadi alternatif pemanfaatan ruang terbuka hijau untuk fungsi sosial budaya dan ekonomi, sekaligus sarana pembelajaran bagi anak-anak, pelajar, dan masyarakat umum (Septiana, 2022). Kajian ini menelaah lima kawasan agrowisata di Indonesia yang hasil analisis kelayakan finansialnya telah dipublikasikan, yaitu Agrowisata De Kampoeng Rembang (Jawa Tengah), Agrowisata Golden Melon (Nusa Tenggara Barat), Agrowisata Kebun Kopi Rakyat (Kalimantan Barat), Agrowisata Kampoeng Rabbit's (Riau), dan Agrowisata Edukasi Cibugary Farm (Jakarta Timur).

Kelima studi yang menjadi sumber data disusun oleh peneliti yang berbeda, pada tahun yang berbeda, dan dengan asumsi investasi yang berbeda pula. Tingkat diskonto yang dipakai berkisar antara 5% sampai 12%, umur proyek antara 9 sampai 15 tahun, sedangkan skala dan struktur biaya investasinya juga tidak setara. Nilai NPV, IRR, dan *Net B/C Ratio* pada uraian berikut karena itu tidak dapat diperlakukan sebagai hasil pengukuran yang sebanding, melainkan sebagai potret kelayakan setiap kawasan pada konteks asumsinya masing-masing. Pembahasan tiap sub-bab diarahkan untuk menjelaskan sumber perbedaan nilai tersebut melalui empat penelusuran: tingkat diskonto dan umur proyek yang digunakan, skala serta komposisi investasi awal, struktur pendapatan (apakah bersumber dari penjualan produk saja atau juga dari jasa wisata), dan karakteristik komoditas yang diusahakan.

3.1. Analisis Kelayakan Finansial Agrowisata De Kampoeng Rembang (Jawa Tengah)

Agrowisata De Kampoeng Rembang berdiri sejak 2017 dan resmi dibuka pada akhir 2018 di Dukuh Sugihan, Desa Pulo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang. Kawasan ini berfokus pada edukasi buah naga dan sejumlah kegiatan wisata pendukung. Pengelolaannya memanfaatkan limbah sebagai pupuk dan menerapkan teknik budidaya organik. Hasil analisis kelayakan finansialnya disajikan pada Tabel 2.

Tabel 2. Hasil Analisis Kelayakan Finansial Agrowisata De Kampoeng Rembang

Lama Proyek	Kriteria Kelayakan Finansial Agrowisata			
	<i>Discount factor</i>	<i>NPV (Rp)</i>	<i>IRR (%)</i>	<i>Net B/C Ratio</i>
15 Tahun	5%	7.170.972.910	17,17	2,80

Sumber: Bukhori & Nurmalina (2021)

Agrowisata De Kampoeng Rembang layak dilanjutkan maupun dikembangkan karena memiliki *Net Present Value* sebesar Rp7.170.972.910, *Net B/C Ratio* 2,80, dan IRR 17,17% pada tingkat suku bunga 5%. Arah hasil ini sejalan dengan penelitian Rahmat *et al.* (2024) pada Agrowisata Buah Naga Zore di Desa Cilangkap, Kecamatan Manonjaya, Kabupaten Tasikmalaya. Dengan tingkat suku bunga Kredit Kupedes Bank BRI yang berlaku selama penelitian sebesar 12% per tahun, usaha buah naga tersebut dinyatakan layak dilanjutkan dengan NPV Rp3.773.325.000 selama 15 tahun, IRR 49,07%, dan *Net B/C Ratio* 6,9.

Perbedaan hasil di antara kedua lokasi tersebut dapat dijelaskan melalui teori investasi pertanian yang menempatkan risiko produksi, jangka waktu investasi, tingkat bunga, dan diversifikasi usaha sebagai penentu kelayakan usaha tani (Gittinger dalam Lensari *et al.*, 2021). Agrowisata Buah Naga Zore mencapai IRR yang jauh lebih tinggi karena bertumpu pada intensifikasi buah naga dengan siklus panen yang lebih cepat dan pemasaran yang relatif stabil, sehingga arus kas bersihnya terbentuk lebih awal dalam umur proyek. Agrowisata De Kampoeng Rembang menghasilkan NPV yang lebih besar karena skala investasi dan cakupan pengelolaan kawasannya lebih luas serta terintegrasi.

Tiga faktor menjelaskan mengapa NPV kawasan ini menjadi yang tertinggi di antara lima lokasi yang dikaji. Pertama, umur proyek yang dipakai Bukhori & Nurmalina (2021) adalah 15 tahun, lebih panjang enam tahun dibanding Cibugary Farm dan lima tahun dibanding tiga kawasan lainnya, sehingga akumulasi arus kas bersih yang dihitung juga lebih panjang. Kedua, tingkat diskonto yang digunakan hanya 5%, yang terendah di antara kelima studi, sehingga arus kas masa depan mengalami pemotongan nilai sekarang paling kecil. Ketiga, sumber pendapatan kawasan ini tidak tunggal. Selain menjual buah naga organik, pengelola memperoleh penerimaan dari jasa wisata edukasi, kegiatan berkebun bersama pengunjung, dan layanan kuliner. Mushonnif *et al.* (2025) menemukan bahwa perluasan wisata edukatif berbasis pertanian, penguatan kelembagaan Pokdarwis, diversifikasi produk domestik, dan pemanfaatan teknologi digital untuk promosi serta transaksi mampu menaikkan nilai ekonomi kawasan.

Besarnya NPV tersebut tetap perlu dibaca secara proporsional. Pada indikator efisiensi, posisi De Kampoeng Rembang justru tidak menonjol: IRR-nya 17,17%, terendah kedua setelah Agrowisata Kebun Kopi Rakyat, dan *Net B/C Ratio*-nya 2,80, di bawah Agrowisata Golden Melon. Keunggulan kawasan ini terletak pada besaran manfaat bersih secara absolut, bukan pada efisiensi setiap rupiah biaya yang dikeluarkan. Selisih antara IRR 17,17% dan tingkat diskonto 5% yang dipakai memang lebar, tetapi apabila kawasan ini dinilai pada tingkat diskonto 12% seperti yang digunakan Khairizal (2021), margin kelayakannya akan menyempit menjadi sekitar lima poin persen dan nilai NPV-nya turun cukup tajam.

3.2. Analisis Kelayakan Finansial Agrowisata Golden Melon (NTB)

Agrowisata Golden Melon berada di Desa Kebon Ayu, Kecamatan Gerung, Kabupaten Lombok Barat. Pengunjung dapat memetik sendiri melon emas langsung dari tanamannya di kebun hidroponik dalam *greenhouse*, lalu mencicipi atau membelinya pada kisaran harga Rp20.000 per kilogram (Wardi, 2025). Hasil analisis kelayakan finansialnya disajikan pada Tabel 3.

Tabel 3. Hasil Analisis Kelayakan Finansial Agrowisata Golden Melon (NTB)

Lama Proyek	Kriteria Kelayakan Finansial Agrowisata			
	<i>Discount factor</i>	<i>NPV (Rp)</i>	<i>IRR (%)</i>	<i>Net B/C Ratio</i>
10 Tahun	6%	449.939.988	32,2	3,59

Sumber: Zifa *et al.* (2023)

Agrowisata Golden Melon layak dilanjutkan atau dikembangkan karena memiliki *Net Present Value* sebesar Rp449.939.988, *Net B/C Ratio* 3,59, dan IRR 32,2% pada tingkat suku bunga 6%. Hutasoit (2022) memperoleh kesimpulan yang searah pada Agrowisata Kebun Jeruk Sekunder dengan tingkat suku bunga yang sama, yaitu NPV bernilai positif, *Net B/C* lebih besar dari satu, dan IRR di atas tingkat suku bunga yang digunakan.

Kesamaan tingkat suku bunga membuat perbandingan kedua kawasan ini lebih dapat dipertanggungjawabkan dibanding perbandingan lintas studi lainnya dalam kajian ini, karena selisih hasil tidak lagi bersumber dari perbedaan tingkat diskonto. Keduanya sama-sama memanfaatkan potensi hortikultura sebagai daya tarik wisata berbasis pertanian, dengan perbedaan pada komoditas utama, skala usaha, dan strategi promosi. IRR 32,2% yang dicapai Golden Melon menunjukkan pengembalian modal yang relatif cepat, yang wajar bagi komoditas melon dengan siklus tanam sampai panen sekitar dua sampai tiga bulan sehingga perputaran kasnya berlangsung beberapa

kali dalam setahun. Struktur biaya operasional, harga jual produk, dan intensitas kunjungan wisatawan menjadi penentu utama perbedaan besaran NPV di antara keduanya.

Penafsiran atas perbandingan ini tetap perlu dilakukan secara berhati-hati. Hutasoit (2022) melaporkan hasil dalam bentuk arah kelayakan tanpa mencantumkan besaran NPV, IRR, dan Net B/C secara eksplisit sebagaimana dikutip pada naskah ini, sehingga perbandingan yang dapat dilakukan terbatas pada kesimpulan kelayakannya, bukan pada besaran nilainya. Perbedaan skala investasi awal dan umur proyek di antara kedua kawasan juga belum dapat dikendalikan.

3.3. Analisis Kelayakan Finansial Agrowisata Kebun Kopi Rakyat (Kalimantan Barat)

Agrowisata Kebun Kopi Rakyat mengacu pada konsep wisata berbasis perkebunan kopi yang dikelola masyarakat setempat. Kegiatannya tidak berhenti pada menikmati pemandangan kebun, tetapi mencakup keterlibatan pengunjung dalam penanaman, pemeliharaan, pemanenan, dan pengolahan hasil panen. Tujuannya memberikan pengalaman langsung kepada wisatawan sekaligus memberdayakan petani kopi dan menggerakkan perekonomian lokal. Hasil analisis kelayakan finansialnya disajikan pada Tabel 4.

Tabel 4. Hasil Analisis Kelayakan Finansial Agrowisata Kebun Kopi Rakyat (Kalimantan Barat)

Lama Proyek	Kriteria Kelayakan Finansial Agrowisata			
	<i>Discount factor</i>	<i>NPV (Rp)</i>	<i>IRR (%)</i>	<i>Net B/C Ratio</i>
10 Tahun	7%	303.591.645	17	1,85

Sumber: Assiddiq *et al.* (2024)

Agrowisata Kebun Kopi Rakyat layak dilanjutkan maupun ditingkatkan karena memiliki *Net Present Value* sebesar Rp303.591.645, *Net B/C Ratio* 1,85, dan IRR 17% pada tingkat suku bunga 7%. Tingkat suku bunga tersebut mengacu pada suku bunga KUR ritel Bank Rakyat Indonesia yang berlaku ketika penelitian dilakukan. Siama *et al.* (2022) meneliti Agrowisata Ghitari *Coffee Plantation* di Lembang Kaero dengan tingkat suku bunga 20% dan memperoleh NPV Rp169.992.946, *Net B/C* 1,67, serta IRR 27,4%, sehingga usaha tersebut juga dinyatakan layak dan menguntungkan.

Perbedaan utama kedua kawasan terletak pada asumsi tingkat suku bunga yang berdampak langsung pada perhitungan NPV. Maulid (2024) menjelaskan bahwa tingkat suku bunga yang lebih tinggi memperkecil nilai sekarang dari arus kas masa depan sehingga menekan NPV, sedangkan tingkat suku bunga yang lebih rendah bekerja sebaliknya. Gittinger dalam Lensari *et al.* (2021) menempatkan tingkat bunga sebagai salah satu penentu kelayakan usaha tani di samping risiko produksi dan jangka waktu investasi. Selisih 13 poin persen antara tingkat diskonto yang dipakai kedua studi karena itu sudah cukup untuk menghasilkan perbedaan NPV yang besar sekalipun arus kas kedua usaha identik.

Sifat masing-masing indikator perlu diperhatikan dalam membandingkan keduanya. NPV dan *Net B/C Ratio* dihitung dengan tingkat diskonto yang dipilih peneliti, sehingga besarnya ikut berubah ketika asumsi tersebut berubah. IRR tidak demikian, karena nilainya melekat pada pola arus kas usaha itu sendiri dan tidak bergantung pada tingkat diskonto yang dipakai. Atas dasar itu, IRR Agrowisata Ghitari *Coffee Plantation* yang mencapai 27,4% memang menunjukkan efisiensi pengembalian investasi yang lebih tinggi daripada 17% pada Agrowisata Kebun Kopi Rakyat. Namun apabila yang dilihat adalah jarak antara IRR dan tingkat suku bunga yang harus ditanggung, posisi keduanya berbalik: Kebun Kopi Rakyat memiliki jarak sepuluh poin persen (17% terhadap 7%), sedangkan Ghitari hanya 7,4 poin persen (27,4% terhadap 20%). Kebun Kopi Rakyat dengan demikian memiliki ruang aman yang lebih lebar terhadap kenaikan biaya modal, meskipun skala keuntungan bersihnya lebih kecil.

3.4. Analisis Kelayakan Finansial Agrowisata Kampoeng Rabbit's (Riau)

Agrowisata Kampoeng Rabbit's terletak di Kelurahan Mentangor, Kecamatan Tenayan Raya, Pekanbaru. Kawasan ini semula lebih dikenal sebagai lokasi belanja, kemudian dikembangkan pemiliknya menjadi tujuan wisata berkonsep agroedukasi karena Kota Pekanbaru masih kekurangan objek wisata bertema alam dan agroedukasi. Objek wisata ini mulai beroperasi pada Juli 2017 dari lahan peternakan kelinci pribadi seluas sekitar 2.500 m² dan kini dilengkapi taman kelinci, taman marmut, serta area peternakan (Khairizal, 2021). Hasil analisis kelayakan finansialnya disajikan pada Tabel 5.

Tabel 5. Hasil Analisis Kelayakan Finansial Agrowisata Kampoeng Rabbit's (Riau)

Lama Proyek	Kriteria Kelayakan Finansial Agrowisata			
	<i>Discount factor</i>	<i>NPV (Rp)</i>	<i>IRR (%)</i>	<i>Net B/C Ratio</i>
10 Tahun	12%	637.900.658	29	1,17

Sumber: Khairizal (2021)

Agrowisata Kampoeng Rabbit's layak dipertahankan atau dikembangkan karena memiliki *Net Present Value* sebesar Rp637.900.658, *Net B/C Ratio* 1,17, dan IRR 29% pada tingkat suku bunga 12% yang mengacu pada suku

bunga Bank Rakyat Indonesia ketika penelitian berlangsung. Irwandi (2024) meneliti Kampung Wisata *The Rabbits of Barito* di Desa Barito dengan tingkat suku bunga 3,5% dan memperoleh NPV Rp345.862.737, *Net B/C* 1,77, serta IRR 24%.

Kedua kawasan mengusung jenis usaha yang sama, yaitu wisata edukasi dengan kelinci sebagai objek utama, sehingga perbedaan hasilnya lebih banyak bersumber dari asumsi perhitungan daripada dari karakteristik usahanya. Tingkat diskonto 3,5% yang dipakai Irwandi (2024) tergolong sangat rendah dan hanya seperempat dari yang digunakan Khairizal (2021), sehingga *Net B/C Ratio* 1,77 pada *The Rabbits of Barito* sebagian terbentuk oleh pilihan asumsi tersebut, bukan semata oleh efisiensi biaya yang lebih baik. Sebaliknya, *Net B/C Ratio* Kampoeng Rabbit's yang hanya 1,17 dihasilkan pada tingkat diskonto 12%. Angka tersebut berarti manfaat bersih yang didiskonto hanya 17% lebih besar daripada biayanya, sehingga usaha ini tergolong paling rentan di antara lima kawasan yang dikaji apabila terjadi kenaikan biaya operasional atau penurunan jumlah kunjungan.

Wismantara dalam Priyambudi (2021) berpendapat bahwa besarnya suku bunga tidak serta-merta memengaruhi keputusan investor. Pendapat tersebut perlu ditempatkan pada porsinya. Pada kedua kawasan ini, perbedaan tingkat suku bunga memang tidak sampai mengubah kesimpulan kelayakan karena IRR keduanya tetap berada di atas tingkat diskonto masing-masing. Pengaruhnya tetap terlihat pada besaran NPV dan *Net B/C Ratio*, sehingga tingkat suku bunga tidak dapat diabaikan ketika dua studi hendak diperbandingkan.

3.5. Analisis Kelayakan Finansial Agrowisata Edukasi Cibugary Farm (Jakarta Timur)

Agrowisata Edukasi Cibugary Farm menawarkan pengalaman berinteraksi langsung dengan suasana dan lingkungan peternakan sapi perah masyarakat. Sejak 2018 usaha ini berbadan hukum CV (*Commanditaire Vennootschap*). Program edukasinya mencakup pengenalan umum sapi perah, manfaat susu, proses pemerahan, pengolahan susu menjadi produk turunan, sampai pengalaman berwirausaha di bidang budidaya ternak sapi. Hasil analisis kelayakan finansialnya disajikan pada Tabel 6.

Tabel 6. Hasil Analisis Kelayakan Finansial Agrowisata Edukasi Cibugary Farm (Jakarta Timur)

Lama Proyek	Kriteria Kelayakan Finansial Agrowisata			
	<i>Discount factor</i>	<i>NPV (Rp)</i>	<i>IRR (%)</i>	<i>Net B/C Ratio</i>
9 Tahun	6%	1.271.745.711	22,81	1,92

Sumber: Nurhidayatulkarim (2024)

Agrowisata Edukasi Cibugary Farm layak dilanjutkan atau dikembangkan karena memiliki *Net Present Value* sebesar Rp1.271.745.711, *Net B/C Ratio* 1,92, dan IRR 22,81% pada tingkat suku bunga 6% yang mengacu pada suku bunga Bank Indonesia tahun 2023. Rimbawati *et al.* (2020) meneliti Agrowisata Zagro Jemah di Kabupaten Batu Bara dengan tingkat suku bunga 11%. Kawasan tersebut menyediakan sarana pendidikan pertanian, perikanan, dan peternakan, mulai dari teknik bercocok tanam, pemeliharaan hewan, sampai praktik budidaya ikan, serta melengkapinya dengan kebun bunga labirin, *flying fox*, dan bersepeda di kawasan persawahan. Analisis kelayakan finansialnya menghasilkan NPV Rp30.172.285.555, *Net B/C* 3.057, dan IRR 19,6%.

Perbedaan konsep di antara keduanya terletak pada cakupan kegiatan. Cibugary Farm menekankan edukasi pertanian, peternakan, dan UMKM, sedangkan Zagro Jemah menambahkan wahana rekreasi berupa kebun bunga labirin, *zipline*, dan bersepeda di area sawah. Ragam fasilitas Zagro Jemah yang lebih banyak membuka lebih banyak sumber penerimaan dan mendatangkan pemasukan yang lebih besar (Sulistiyorini, 2023). Selisih NPV di antara keduanya mencapai lebih dari dua puluh kali lipat, namun angka tersebut tidak dapat dibaca sebagai selisih kinerja. Zagro Jemah dinilai pada tingkat diskonto 11%, hampir dua kali tingkat diskonto Cibugary Farm, sehingga NPV-nya justru dihitung dengan pemotongan nilai sekarang yang lebih besar. Perbedaan itu lebih tepat dijelaskan oleh perbedaan skala usaha: Zagro Jemah menggarap kawasan dengan bauran fasilitas edukasi dan rekreasi yang jauh lebih luas, sedangkan Cibugary Farm berkonsentrasi pada satu komoditas di lahan peternakan sapi perah dalam kawasan permukiman padat di Jakarta Timur. Pada indikator efisiensi, jarak keduanya jauh lebih dekat: IRR Cibugary Farm 22,81% bahkan lebih tinggi daripada 19,6% pada Zagro Jemah, sedangkan *Net B/C Ratio* Zagro Jemah unggul karena dihitung dari basis biaya yang berbeda. Perbandingan langsung besaran NPV di antara keduanya karena itu tidak dapat dijadikan dasar penilaian tanpa menyetarakan lebih dahulu tingkat diskonto dan umur proyek.

3.6. Perbandingan Analisis Kelayakan Finansial pada Lima Agrowisata di Indonesia

Perbandingan hasil kelayakan finansial pada lima kawasan agrowisata mencakup Provinsi Jawa Tengah, Nusa Tenggara Barat, Kalimantan Barat, Riau, dan Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Rekapitulasi nilainya disajikan pada Tabel 6, yang sekaligus mencantumkan umur proyek dan tingkat diskonto yang dipakai masing-masing studi agar pembacanya dapat menilai sejauh mana angka-angka tersebut sebanding.

Tabel 7. Perbandingan Nilai Komponen Kelayakan Finansial pada Lima Agrowisata di Indonesia

Nama Agrowisata	Kriteria Kelayakan Finansial Agrowisata		
	NPV (Rp)	IRR (%)	Net B/C Ratio
Agrowisata De Kampoeng Rembang	7.170.972.910	17,17	2,80
Agrowisata Cibugary Farm	1.271.745.711	22,81	1,92
Agrowisata Kampoeng Rabbit's	637.900.658	29	1,17
Agrowisata Golden Melon	449.939.988	32,2	3,59
Agrowisata Kebun Kopi Rakyat	303.591.645	17	1,85

Sumber: Bukhori & Nurmalina (2021); Assiddiq *et al.* (2024); Khairizal *et al.* (2022); Nurhidayatulkarim (2024); Zifa *et al.* (2023)

Keterangan: nilai pada tabel bersumber dari lima penelitian yang berbeda dengan tingkat diskonto, umur proyek, tahun penelitian, dan struktur biaya investasi yang tidak seragam, sehingga besaran antarbaris tidak dapat diperbandingkan secara langsung.

Kelima kawasan memenuhi seluruh syarat kelayakan yang lazim dipakai, yaitu NPV bernilai positif, IRR di atas tingkat diskonto yang digunakan, dan *Net B/C Ratio* lebih besar dari satu. Sampai pada kesimpulan tersebut, hasil kajian ini konsisten. Persoalan muncul ketika kelima nilai itu hendak diurutkan untuk menentukan kawasan mana yang paling layak, karena keempat sumber ketidaksebandingan berikut belum dapat dikendalikan.

Pertama, tingkat diskonto yang dipakai berbeda-beda, dari 5% pada Bukhori & Nurmalina (2021) sampai 12% pada Khairizal (2021), dengan rujukan yang juga berbeda: suku bunga acuan Bank Indonesia, suku bunga KUR ritel, dan suku bunga Kupedes. Kedua, umur proyek berkisar antara 9 sampai 15 tahun, sehingga rentang arus kas yang diakumulasi tidak setara. Ketiga, skala dan struktur biaya investasi awal berbeda jauh, dari usaha peternakan kelinci di lahan 2.500 m² sampai kawasan agrowisata terintegrasi berbasis kebun buah naga. Keempat, penelitian dilakukan pada tahun yang berbeda, yaitu antara 2021 sampai 2024, sehingga tingkat harga yang mendasari perhitungan biaya dan penerimaan juga berbeda.

Konsekuensinya, urutan kawasan berubah bergantung pada indikator yang dipakai. Berdasarkan NPV, De Kampoeng Rembang berada di posisi teratas dengan Rp7.170.972.910, sedangkan Kebun Kopi Rakyat menempati posisi terbawah. Berdasarkan IRR, urutannya berbalik: Golden Melon memimpin dengan 32,2%, disusul Kampoeng Rabbit's 29% dan Cibugary Farm 22,81%, sementara De Kampoeng Rembang justru turun ke posisi keempat dengan 17,17%. Berdasarkan *Net B/C Ratio*, Golden Melon kembali unggul dengan 3,59 dan Kampoeng Rabbit's berada di posisi terbawah dengan 1,17. Perbedaan urutan ini bukan hasil yang saling bertentangan, melainkan cerminan dari sifat masing-masing indikator.

Di antara ketiga indikator tersebut, IRR merupakan yang paling dapat diperbandingkan lintas studi karena nilainya ditentukan oleh pola arus kas usaha dan tidak bergantung pada tingkat diskonto yang dipilih peneliti. NPV dan *Net B/C Ratio* keduanya dihitung memakai tingkat diskonto tertentu, sehingga perbandingan langsung antarstudi yang memakai tingkat diskonto berbeda akan memuat bias yang berasal dari pilihan asumsi, bukan dari kinerja usaha. Anjuran Gittinger dalam Lensari *et al.* (2021) untuk mengutamakan NPV dalam menetapkan prioritas pengelolaan usaha tetap berlaku, tetapi anjuran itu ditujukan untuk membandingkan beberapa alternatif proyek yang dinilai pada tingkat diskonto dan umur proyek yang sama, bukan untuk membandingkan hasil lima penelitian dengan asumsi yang berlainan.

Dengan catatan tersebut, temuan yang dapat dipertahankan dari kajian ini bukanlah penetapan satu kawasan sebagai yang paling layak, melainkan pola yang berulang pada kelima kasus. Kawasan yang memperoleh penerimaan dari lebih dari satu sumber cenderung menghasilkan manfaat bersih yang lebih besar. De Kampoeng Rembang menjual buah naga organik sekaligus menawarkan wisata edukasi pertanian, kegiatan menanam padi dan sayuran, teknik beternak kelinci, serta layanan kuliner. Besra dalam Syafri (2022) mengemukakan bahwa wisata kuliner umumnya dipasarkan sebagai pelengkap, bukan sebagai produk utama seperti wisata bahari, budaya, dan alam, sehingga keberadaan restoran pada kawasan agrowisata berfungsi memperpanjang lama tinggal dan menambah pengeluaran per kunjungan. Sebaliknya, kawasan yang bertumpu pada satu komoditas dengan fasilitas terbatas memperoleh *Net B/C Ratio* yang lebih tipis, sebagaimana terlihat pada Kampoeng Rabbit's. Ifadloh (2022) menyebut perbedaan model bisnis, skala usaha, dan daya tarik utama sebagai penyebab beragamnya tingkat kelayakan finansial antarkawasan.

4. Kesimpulan & Rekomendasi

4.1. Kesimpulan

Kelima kawasan agrowisata yang dikaji, yaitu De Kampoeng Rembang (Jawa Tengah), Golden Melon (Nusa Tenggara Barat), Kebun Kopi Rakyat (Kalimantan Barat), Kampoeng Rabbit's (Riau), dan Cibugary Farm (Jakarta Timur), dinyatakan layak secara finansial menurut asumsi yang dipakai masing-masing penelitian sumbernya. Seluruhnya memiliki NPV positif, IRR di atas tingkat diskonto yang digunakan, dan *Net B/C Ratio* lebih besar dari satu. De Kampoeng Rembang memiliki NPV tertinggi sebesar Rp7.170.972.910. Nilai tersebut tidak dapat langsung dimaknai sebagai kinerja finansial terbaik, karena sebagian terbentuk oleh umur proyek terpanjang (15 tahun) dan tingkat diskonto terendah (5%) di antara kelima studi. Pada indikator IRR yang lebih sebanding lintas studi, posisi teratas justru ditempati Golden Melon dengan 32,2%. Kesimpulan yang dapat ditarik karena itu bersifat pola, bukan peringkat: kawasan agrowisata yang memadukan penjualan produk pertanian dengan jasa wisata edukasi dan kuliner cenderung menghasilkan manfaat bersih yang lebih besar daripada kawasan yang bertumpu pada satu sumber penerimaan, sementara efisiensi pengembalian investasi lebih ditentukan oleh siklus produksi komoditas yang diusahakan.

Kajian ini disusun dari data sekunder berupa lima artikel hasil penelitian, sehingga penulis tidak memiliki akses pada data arus kas mentah masing-masing kawasan. Akibatnya, perhitungan ulang dengan tingkat diskonto dan umur proyek yang diseragamkan tidak dapat dilakukan, padahal langkah tersebut merupakan syarat bagi perbandingan yang setara. Analisis sensitivitas terhadap perubahan harga, biaya, dan jumlah kunjungan juga tidak dapat dilakukan dengan alasan yang sama.

Jumlah kawasan yang dikaji terbatas pada lima artikel yang memenuhi kriteria seleksi dan tersedia secara daring melalui *Google Scholar* dan *Research Gate*, sehingga temuannya tidak dimaksudkan untuk mewakili seluruh kawasan agrowisata di Indonesia. Kelima artikel juga terbit pada rentang 2021 sampai 2024 dengan tingkat harga yang berbeda. Selain itu, kajian ini hanya menilai dimensi finansial dan belum menyentuh kelayakan sosial, lingkungan, maupun kelembagaan yang pada praktiknya turut menentukan keberlanjutan sebuah kawasan agrowisata.

4.2. Rekomendasi

Bagi pengelola dan pemerintah daerah, hasil kajian ini mengarahkan pada kebijakan lintas sektor yang menghubungkan pertanian, pariwisata, pendidikan, dan UMKM dalam satu ekosistem agrowisata. Kolaborasi antara Dinas Pertanian, Dinas Pariwisata, dan Dinas Koperasi akan memperkuat pengelolaan kawasan. Promosi perlu disesuaikan dengan karakteristik lokal dengan memanfaatkan media sosial, *e-commerce* pariwisata, dan platform digital lain untuk memperluas jangkauan pasar. Pengelola kawasan yang masih bertumpu pada penjualan satu produk dapat mempertimbangkan penambahan lini penerimaan dari jasa edukasi dan kuliner, mengingat pola tersebut berulang pada kawasan dengan manfaat bersih terbesar dalam kajian ini.

Penelitian selanjutnya disarankan menempuh empat arah. Pertama, menghitung ulang kelayakan finansial beberapa kawasan agrowisata dengan tingkat diskonto dan umur proyek yang diseragamkan agar hasil antarkawasan benar-benar dapat diperbandingkan. Kedua, menggunakan data primer arus kas sehingga analisis sensitivitas dan analisis titik impas dapat dilakukan. Ketiga, memperluas cakupan wilayah ke kawasan agrowisata di Indonesia bagian timur yang masih jarang diteliti. Keempat, memadukan penilaian finansial dengan penilaian sosial, lingkungan, dan kelembagaan agar gambaran kelayakan kawasan agrowisata menjadi lebih utuh.

Ucapan Terima kasih

Terima kasih kepada seluruh pihak yang terlibat pada penulisan artikel ini yang telah membantu baik secara materi maupun moral sehingga penelitian dan penulisan artikel ini berjalan lancar.

Daftar Referensi

- Gittinger, J. P. (1986). Analisis ekonomi proyek pertanian (Terjemahan). Jakarta: UI Press. (Karya asli diterbitkan 1982)
- Hutasoît, J. A., Prasmatiwî, F. E., & Abidin, Z. (2022). Kelayakan Usaha Agrowisata Jeruk Margototo dan Agrowisata Jeruk Sungai Langka di Provinsi Lampung. *Jurnal Ekonomi Pertanian dan Agribisnis*, 6(4), 1450-1461.
- Ifadloh, A. N. (2022). Analisis Studi Kelayakan Bisnis pada Kedai Kopi Ishpot Purwokerto, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah. Universitas Islam Negeri Prof. KH Saifuddin Zuhri.
- Irwandi, P. (2024). Kelayakan Investasi dan Pola Pengembangan UMKM Berbasis Desa Wisata. *Jurnal Ilmiah Membangun Desa dan Pertanian*, 9(1), 91-104.

- Kurniawan, D., & Sari, R. P. (2018). Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pengembangan Usaha Menggunakan Metode NPV, IRR, Net B/C dan PP. *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 5(2), 112–121.
- Lensari, D., Hidayat, Y., & Latief, A. (2021). Analisis Kelayakan Finansial Agroforestri PT. Sumatera Alam Anugerah Sumatera Selatan. *Tengkawang: Jurnal Ilmu Kehutanan*, 11(2).
- Melina, R., Fernandez, F. E., & Nursan, M. (2024). Analisis kepuasan konsumen terhadap golden melon dengan sistem hidroponik di Kawasan Agrowisata Golden Melon Kabupaten Lombok Barat. *Jurnal Agrimansion*, 25(1), 50-62.
- Maulid, R. (2024). Hubungan Rate Perhitungan NPV Excel. <https://dqlab.id/hubungan-rate-perhitungan-npv-excel>. Diakses 23 Juli 2025
- Mushonnif, M., Al Fajar, A. H., Mudfainna, M., & Syamraeni, S. (2025). Inovasi Sosial Dalam Pemberdayaan Masyarakat Agrowisata: Studi Kasus Kampung Flory, Sleman. *Journal of Agribusiness and Rural Development (Jurnal Agribisnis dan Pengembangan Pedesaan)*, 7(2), 143-154.
- Maruf, A. (2025). Pengembangan Agrowisata di Pedesaan: Peluang Ekonomi yang Menjanjikan. <https://kuripankidul.desa.id/agrowisata-pedesaan-membuka-gerbang-peluang-dan-kesejahteraan-ekonomi/#:~:text=Agar%20agrowisata%20Kuripan%20Kidul%20dikenal%20luas%2C%20kita,biro%20perjalanan%20untuk%20mempromosikan%20potensi%20agrowisata%20kita>. Diakses 23 Juli 2025
- Orang Rembang. (2018). De Kampoeng Rembang, Agro Wisata Petik Buah Naga & Edufarm. <https://www.orangrembang.com/pariwisata/de-kampoeng-rembang-agro-wisata.html>. Diakses 21 Juli 2025
- Priyambudi, A. H. (2021). Determinasi Likuiditas Dan Suku Bunga: Analisis Nilai Perusahaan Dan Return Saham (Literature Review Manajemen Keuangan). *Jurnal Ekonomi Manajemen Sistem Informasi*, 2(5), 581-592.
- Rahmat, A., Tedjaningsih, T., & Djuliansah, D. (2024). Analisis Kelayakan Finansial dan Sensitivitas Usahatani Buah Naga dengan Penyinaran Ultraviolet. *Mimbar Agribisnis: Jurnal Pemikiran Masyarakat Ilmiah Berwawasan Agribisnis*, 10(2), 2583-2591.
- Septiana, T. (2022). Strategi pengembangan desa wisata sembalun pasca ditetapkan sebagai agrowisata berbasis masyarakat di Kabupaten Lombok Timur (Doctoral dissertation, UIN Mataram).
- Sulistiyorini, E., & Pramudyo, A. (2023). Pengaruh Fasilitas, Ragam Layanan dan Kepuasan Pelanggan terhadap Loyalitas Pelanggan Miniâ€™s Salon Yogyakarta. *Jurnal Bisnis, Manajemen, dan Akuntansi*, 10(1), 83-91.
- Wardi, H. (2025). Sensasi Wisata Agro Petik Golden Melon di Desa Kebon Ayu, Lombok Barat. <https://www.panennews.com/pariwisata/1681270366/sensasi-wisata-agro-petik-golden-melon-di-des-kebon-ayu-lombok-barat>. Diakses 23 Juli 2025
- Yusri, M. (2020). [BUKU] Laporan Kajian Feasibility Studi Pengembangan Agro Wisata Kecamatan Air Putih.