



BANDUNG AGROVILLAGE

17.02.2016

Dokumen ini merupakan properti **Karinov.co.id**

DAFTAR ISI

RINGKASAN EKSEKUTIF	3
BAB I INFORMASI PERUSAHAAN	4
1.1 Legalitas Perusahaan	4
1.2 Struktur Organisasi	4
1.3 Performa Finansial	4
1.4 Pengalaman Perusahaan	4
BAB II DESKRIPSI BISNIS	5
2.1 Deskripsi Umum.....	5
2.2 Latar Belakang Industri	5
2.3 Tujuan, Potensi, dan Rencana Pencapaian Bisnis	6
2.4 Keunikan Produk	7
BAB III PEMASARAN	8
3.1 Riset dan Analisis	8
3.2 Ukuran Pasar dan Tren	9
3.3 Kompetisi	10
3.4 Rencana Pemasaran	10
BAB IV PELAKSANAAN BISNIS	12
4.1 Lokasi	12
4.2 Akses Transportasi	12
4.3 Kependudukan	13
4.4 Fasilitas Umum.....	13
BAB V ASPEK PERIZINAN (LEGALITAS)	14
BAB VI MANAJEMEN	15
BAB VII FINANSIAL	16
7.1 Prakiraan Biaya Modal	16
7.2 Prakiraan Biaya Operasional	16
7.3 Analisis Profitabilitas	16
7.4 Analisis <i>Break Even Poin</i>	16
BAB VIII ASPEK TEKNIS	17
8.1 Tahap Perencanaan dan Pembangunan	17
BAB IX STRATEGI PANEN	18
9.1 Transfer Aset	18
9.2 Keberlanjutan Bisnis	18

PENGEMBANGAN LAHAN BERBASIS PERTANIAN TERPADU “BANDUNG AGROVILLAGE”

RINGKASAN EKSEKUTIF

Besarnya laju pertumbuhan penduduk serta tingginya aktivitas pembangunan di kota besar telah mengurangi jumlah lahan pertanian produktif akibat maraknya konversi lahan. Menipisnya lahan pertanian produktif tiap tahunnya ini akan berdampak pada menurunnya produksi komoditas pertanian, tidak stabilnya kondisi lingkungan, serta hilangnya mata pencaharian utama bagi penduduk setempat. Oleh karena itu, dibutuhkan solusi yang dapat menjadi titik temu untuk mempertahankan fungsi lahan sebagai tempat bertani sekaligus untuk memenuhi kebutuhan rumah hunian terutama di daerah Kabupaten Bandung.

Bandung Agrovillage sebagai salah satu unit usaha dari PT Agrovillage Indonesia hadir untuk menjawab masalah strategis ini dengan menggabungkan konsep pertanian produktif dan pemukiman di dalam satu area. Pemilihan Kecamatan Ciwidey sebagai lokasi pengembangan didasarkan pada beberapa pertimbangan, yaitu faktor lingkungannya yang nyaman, kontur lahannya yang cocok untuk berbagai komoditas pertanian, serta akses yang semakin mudah dengan adanya Pintu Tol Soreang yang direncanakan rampung pada pertengahan tahun 2016.

Pengembangan perumahan berbasis pertanian terpadu ini setidaknya memiliki beberapa keunggulan dibanding rumah hunian pada umumnya, antara lain terjaganya produktifitas lahan dengan menerapkan konsep pertanian terpadu, terjaminnya suplai kebutuhan makanan sehat (organik) dari lahan sendiri, serta terberdayakannya petani di wilayah setempat untuk tetap mengelola lahan pertanian produktif di area agrovillage.

Investasi awal yang dibutuhkan untuk membangun proyek ini diperkirakan sebesar Rp- dengan kebutuhan lahan sebesar 1.96 ha. Pendapatan yang dihasilkan dari produksi pertanian diprediksi sebesar Rp- pertahun dengan komoditas utama berupa --, --, --. Diperkirakan payback period dari Ciwidey Agrovillage ini adalah 5 tahun setelah lahan beroperasi secara penuh atau 6 tahun dari awal mula pembangunan proyek. Berdasarkan data-data tersebut, pengembangan lahan berbasis pertanian terpadu ini memiliki prospek jangka panjang yang cukup besar serta dapat menjadi model dalam pola pengembangan lahan pertanian di Indonesia, karena masih sedikit kompetitor agribisnis yang bergerak dalam pengembangan lahan pertanian produktif sekaligus untuk pemukiman.

BAB I INFORMASI PERUSAHAAN

PT Agrovillage Indonesia adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pertanian dan perikanan menggunakan pola muamalah syariah dalam penerapan bisnisnya. Berdasarkan akta pendirian, maksud dan tujuan perusahaan ini adalah untuk melaksanakan jenis usaha di bidang agribisnis.

- 1.1 Legalitas Perusahaan**
- 1.2 Struktur Organisasi**
- 1.3 Performa Finansial**
- 1.4 Pengalaman Perusahaan**

BAB II DESKRIPSI BISNIS

2.1 Deskripsi Umum

Bandung Agrovillage merupakan salah satu unit bisnis dari PT Agrovillage Indonesia yang bergerak dalam pengembangan wilayah strategis di Kecamatan Ciwidey Kabupaten Bandung untuk dijadikan lahan pertanian terpadu sekaligus tempat hunian rumah tinggal.

Lokasi lahan	: Desa Tenjolaya, Kec.Ciwidey, Kab. Bandung
Peruntukan	: Lahan pertanian terpadu
Komoditas utama	: Sayur dan buah organik
Luas Lokasi	: 19.634m ²
Luas Kavling	: 500 m ²
Jumlah Bangunan	: 25 unit
Periode Pengembangan	: 1 tahun
Nilai Penjualan	: Rp 10.000.000.000,-
Pinjaman/Investment	: Rp 5.000.000.000,-
Keuntungan	: Rp 5.000.000.000,-
Developer	: PT Agrovillage Indonesia

2.2 Latar Belakang Industri

Besarnya laju pertumbuhan penduduk serta tingginya aktivitas pembangunan di kota besar telah mengurangi jumlah lahan pertanian produktif akibat maraknya konversi lahan. Berdasarkan data dari Kementerian Pertanian Republik Indonesia, alih fungsi lahan pertanian produktif di Kabupaten Bandung untuk pengembangan pemukiman dan pembangunan lainnya mencapai 30 hektar per tahun. Menipisnya lahan pertanian tiap tahunnya ini akan berdampak pada menurunnya produksi komoditas pertanian, tidak stabilnya kondisi lingkungan, serta hilangnya mata pencaharian utama bagi penduduk setempat. Oleh karena itu, dibutuhkan solusi yang dapat menjadi titik temu untuk mempertahankan fungsi lahan sebagai tempat bertani sekaligus untuk memenuhi kebutuhan rumah hunian terutama di daerah Kabupaten Bandung.

Bandung Agrovillage sebagai salah satu unit usaha dari PT Agrovillage Indonesia hadir untuk menjawab masalah strategis ini dengan menggabungkan konsep pertanian

produktif dan pemukiman di dalam satu area. Pemilihan Kecamatan Ciwidey sebagai lokasi pengembangan didasarkan pada beberapa pertimbangan, yaitu faktor lingkungannya yang nyaman, kontur lahannya yang cocok untuk berbagai komoditas pertanian, serta akses yang semakin mudah dengan adanya Pintu Tol Soreang yang direncanakan rampung pada pertengahan tahun 2016.

2.3 Tujuan, Potensi, dan Rencana Pencapaian Bisnis

Bisnis yang baik akan selalu memberi manfaat sebesar-besarnya kepada berbagai pihak dan komunitas yang terdampak dengan adanya bisnis tersebut. Konsep pertanian terpadu disertai hunian tempat tinggal di daerah Ciwidey yang kami tawarkan sangat memperhatikan kebermanfaatan mulai dari aspek ekonomi, sosial, serta lingkungan.

Bandung Agrovillage memiliki tujuan untuk meningkatkan produktivitas lahan dengan konsep pertanian terpadu sekaligus mengurangi praktik alih fungsi lahan yang banyak terjadi di kota besar. Ke depannya, pola bisnis Agrovillage ini dapat menjadi model pengembangan daerah yang lain agar tingginya permintaan rumah tinggal tidak menggerus kondisi dan kultur lahan pertanian produktif namun dapat menjadi stimulus pembangunan daerah dengan adanya sistem pertanian terpadu.

Pengembangan usaha model baru ini tentu tidak dapat dilakukan tanpa perencanaan awal yang matang. Riset awal perlu dilakukan untuk memastikan lahan pertanian terpadu memiliki produktivitas yang jauh lebih optimal dibanding lahan pertanian konvensional. Tahun pertama akan digunakan untuk riset di bidang pertanian hingga menemukan kombinasi yang pas untuk memaksimalkan potensi lahan yang ada dan 1 tahun setelahnya digunakan untuk memulai perjalanan bisnis yang telah dirancang. Kami optimis, dalam waktu 4 tahun, model usaha ini dapat menjadi contoh pola pengembangan daerah dan dapat memberikan manfaat ke seluruh wilayah terutama daerah rural di seluruh Indonesia.

2.4 Keunikan Produk

- Konsep pertanian terpadu yang mengkombinasikan komoditas tanaman hortikultur, hewan ternak, dan perikanan
- Pemberdayaan komunitas petani lokal untuk bersama-sama mengembangkan Bandung Agrovillage
- Seluruh komoditas yang ada dipelihara secara intensif dan tersertifikasi organik
- Penghuni yang tinggal di kawasan Agrovillage dapat menikmati hasil pertanian secara langsung untuk kebutuhan makan sehari-hari

BAB III PEMASARAN

3.1 Riset dan Analisis

Pertanian terpadu dengan konsep adanya rumah tinggal hunian merupakan solusi tepat bagi para investor yang ingin memulai usaha di bidang agribisnis. Oleh karena itu, segmentasi pasar untuk Bandung Agrovillage diutamakan untuk kelas menengah atas yang tinggal di daerah padat penduduk agar menyimpan sebagian asetnya sebagian di daerah sekaligus untuk menggerakkan roda perekonomian di daerah tersebut. Konsep pertanian terpadu ini sendiri masih sangat sedikit dilakukan di Indonesia sehingga produktivitas lahan pertanian cenderung kecil dan tidak menarik minat para investor untuk menanam sebagian modalnya di sektor agribisnis.

Di luar negeri sendiri, investasi pada sektor pertanian sudah mulai berkembang dikarenakan profit yang cukup menjanjikan dengan munculnya teknologi intensifikasi pertanian. Oleh karena itu, Bandung Agrovillage sebagai pionir pengembang berbasis pertanian terpadu sekaligus rumah hunian dapat dikategorikan sebagai suatu hal yang baru dalam dunia investasi agrobisnis.

Strength

- Pembangunan berkelanjutan
- Unik
- Ikut memberdayakan masyarakat sekitar
- Mendukung kelestarian dan potensi alam sekitar
- Lokasi strategis
- Pola kerjasama menggunakan sistem syariah

Weakness

- Belum dikenal
- Diperlukan riset terus menerus secara intensif
- Perizinan dan legalitas bisa terkendala aturan yang ada

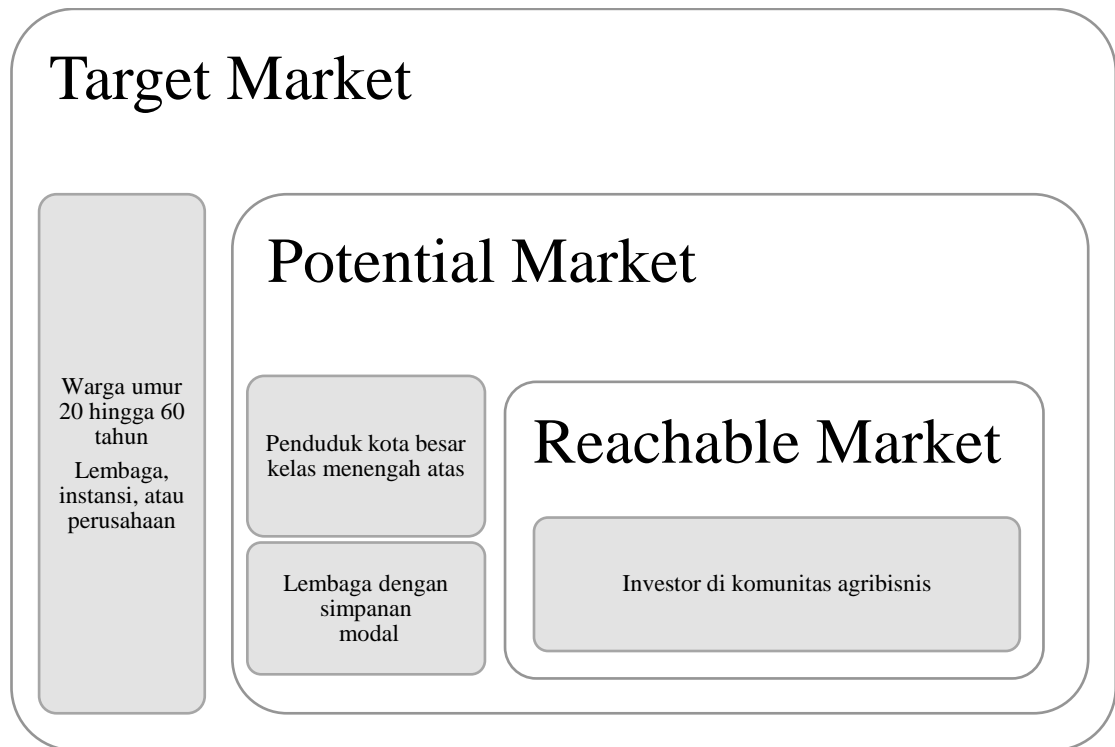
Opportunity

- Menjadi model pengembangan daerah pertanian
- Belum ada saingan serupa

Threat

- Rawan terkena pembangunan daerah
- Rawan adanya penolakan dari masyarakat sekitar

3.2 Ukuran Pasar dan Tren



Gambar 1. Ukuran Pasar

Hasil analisis untuk tren terkini dan ke depan untuk inovasi pertanian terpadu menghasilkan konsep Bandung Agrovillage yang dapat menyelesaikan beberapa persoalan sekaligus. Beberapa fakta pendukung pada pasar yang berkaitan dengan konsep Agrovillage diantaranya:

1. Laju pertumbuhan penduduk yang sangat cepat menjadikan kebutuhan rumah tinggal terus meningkat
2. Produktivitas pertanian di Indonesia khususnya Jawa Barat masih sangat rendah jika dibandingkan negara berkembang lainnya seperti Thailand, Korea, dan Jepang
3. Alih fungsi lahan pertanian produktif yang terjadi di Kabupaten Bandung mencapai 30 hektar pertahun
4. Terus meningkatnya konsumsi pangan akibat penambahan penduduk yang diperparah dengan menurunnya lahan pertanian produktif
5. Meningkatnya perhatian masyarakat terhadap komoditas pangan organik yang lebih sehat untuk dikonsumsi

3.3 Kompetisi

Bandung Agrovillage hingga saat ini merupakan pionir pengembang pertanian terpadu yang disertai dengan rumah tinggal pertama di Indonesia, sehingga dapat dikatakan belum ada kompetitor bisnis sejenis sebagaimana konsep Bandung Agrovillage. Kompetitor potensial dari Bandung Agrovillage ini adalah pengembang perumahan konvensional yang tersebar luas hampir di seluruh area Kabupaten Bandung.

3.4 Rencana Pemasaran

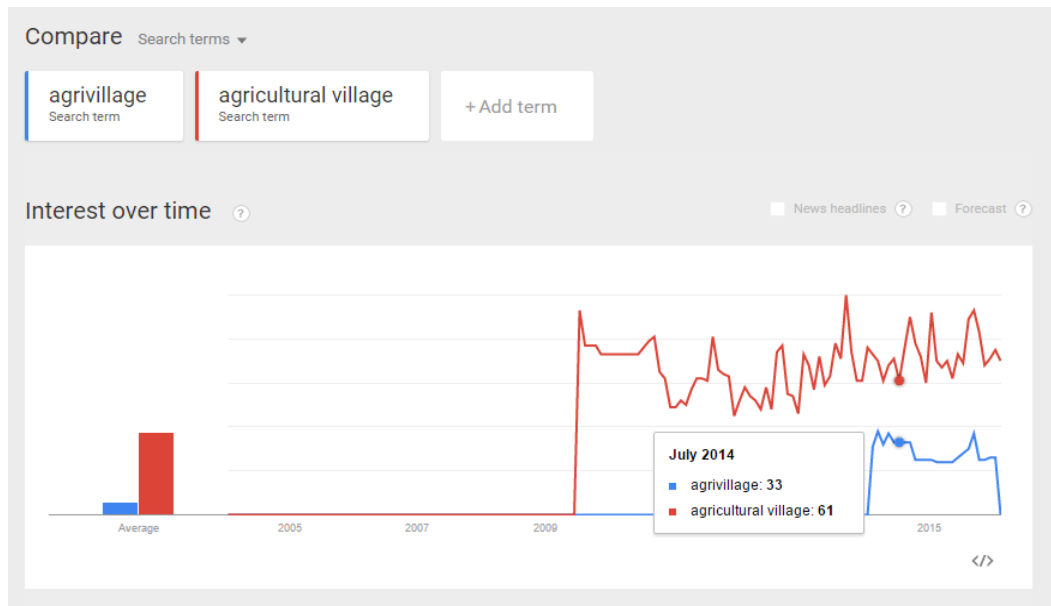
Salah satu hal terberat dalam menawarkan investasi untuk Bandung Agrovillage ini adalah konsep gabungan pertanian terpadu dengan hunian tinggal yang belum dikenal oleh masyarakat luas. Hal ini diperkuat dengan riset kata kunci yang dicari melalui mesin pencari Google.

Keyword (by relevance)	Avg. monthly searches [?]	Competition [?]	Add to plan
agro resort	30	Low	»
agri village	10	–	»
agri resort	10	–	»
agro village	10	Low	»

Show rows: 30 1 - 4 of 4 keywords |< < > >|

Gambar 3.1 Hasil analisa kata kunci "agrovillage" pada Google Keyword Planner

Jika dilihat pada gambar di atas, kata kunci “agrovillage” atau yang berkaitan dengan kombinasi pertanian dan perumahan hanya dicari rata-rata oleh 10-30 pengguna Google Indonesia dalam satu bulan. Jika dilihat dengan Google Trends, didapatkan bahwa kata kunci “agricultural village” dan turunannya baru dikenal sejak tahun 2009, artinya konsep pertanian terpadu dengan perumahan hunian memiliki prospek cerah ke depan dan akan terus meningkat sebagaimana ilustrasi berikut.



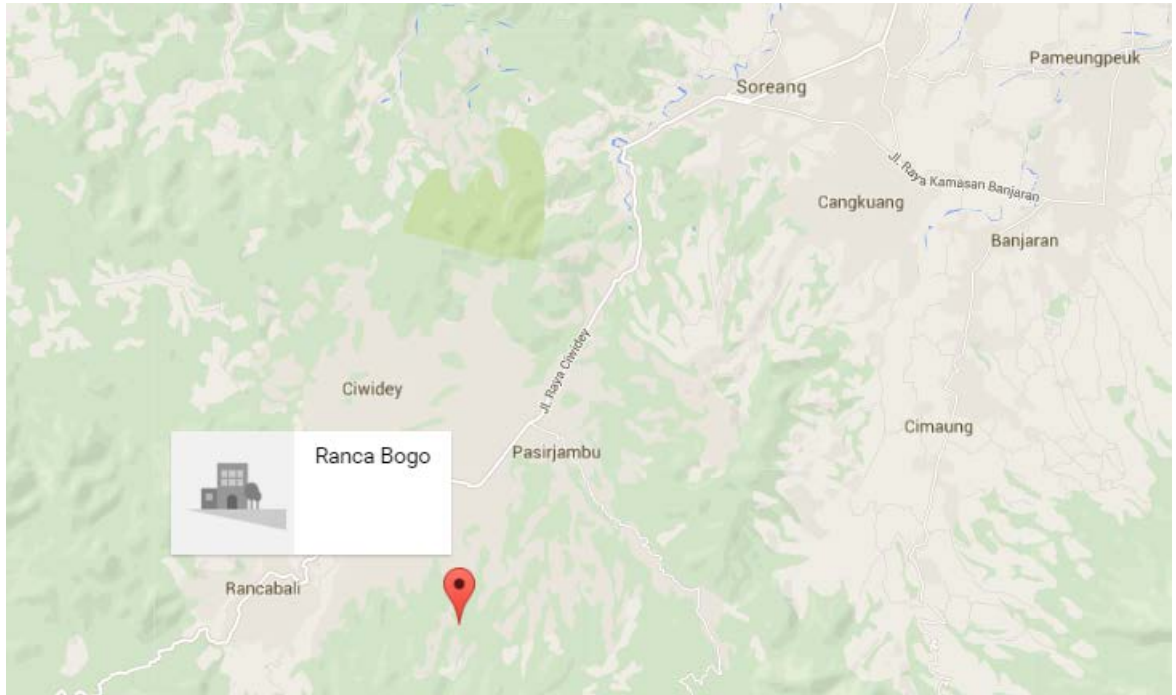
Gambar 2. Hasil analisa kata kunci "agrivillage" dan turunannya pada Google Trends

Metode pemasaran yang pertamakali harus dilakukan berdasarkan analisa diatas ialah memperkenalkan konsep Agrovillage yang belum dikenal masyarakat luas. Oleh karena itu, perencanaan pemasaran kami pada saat peluncuran Bandung Agrovillage adalah memperkenalkannya ke publik terlebih dahulu dengan beberapa metode:

1. Direct selling kepada pelaku-pelaku agrobisnis di tingkat nasional
2. Memeperkenalkan lewat event serta komunitas pengusaha sektor agro di Indonesia
3. Promosi melalui media online terutama untuk website yang spesifik membahas mengenai jual beli lahan dan properti seperti Rumah123.com dan Lamudi Indonesia

BAB IV PELAKSANAAN BISNIS

4.1 Lokasi



Gambar 4.1 Peta lokasi Bandung Agrovillage Kec. Ciwidey

Lokasi pembangunan Bandung Agrovillage terletak di sebelah selatan Kabupaten Bandung dekat dengan Soreang sebagai kota administrasi Kab. Bandung. Lahan ini terletak di ketinggian 1300 m di atas permukaan laut dan memiliki karakter tanah yang cocok untuk berbagai tanaman hortikultur.

4.2 Akses Transportasi

Jalan Raya Ciwidey merupakan salah satu jalur utama di sebelah selatan Kab. Bandung, sehingga untuk transportasi hasil pertanian dari tempat produksi tidak menjadi masalah. Sepanjang jalan ini, dapat ditemui berbagai jenis transportasi mulai dari truk, pick-up, kendaraan pribadi serta angkutan umum. Akses distribusi juga cukup mudah karena rencananya akan dibuka Gerbang Tol Soreang pada tahun 2016 ini, atau bisa juga melewati Gerbang Tol Kopo yang berjarak sekitar 30 km dari rencana lokasi Agrovillage.

4.3 Kependudukan

Mayoritas mata pencaharian utama penduduk di daerah Ciwidey adalah petani dan peternak, sehingga keberadaan Bandung Agrovillage dapat menjadi keuntungan tersendiri bagi masyarakat di desa tersebut untuk belajar sekaligus mengembangkan sistem pertanian terpadu demi meningkatkan produktivitas lahan tani. Kapadatan penduduk yang tidak terlalu tinggi di desa ini juga menjadi keuntungan tersendiri dikarenakan suasana asri dan bebas polusi dapat dipertahankan dalam waktu yang cukup panjang.

4.4 Fasilitas Umum

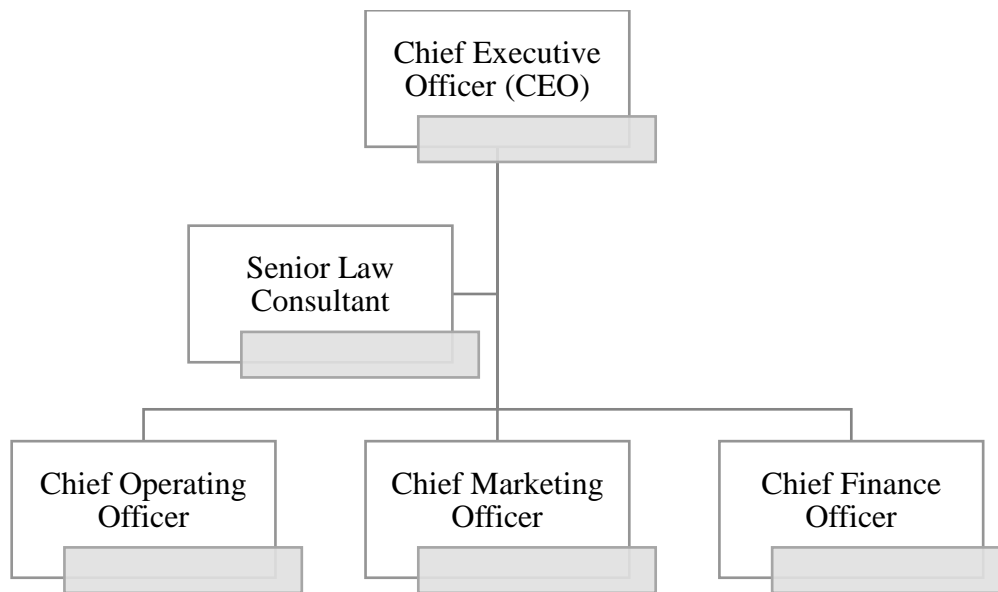
Lokasi pengembangan agrovillage ini masih cukup strategis untuk kehidupan sehari-hari karena dekat dengan beberapa fasilitas publik yang cukup vital disekitarnya seperti:

- RSUD Soreang : 15.3 km
- Kantor Kecamatan Ciwidey : 7.7 km
- Sarana Pendidikan SD, SMP : 5 km
- Pasar Tradisional : 4.7 km
- Jaringan Listrik : Ada
- Instalasi Mata Air : Ada, jarak pipa 2 km
- Sinyal Telepon Selular : Ada

BAB V
ASPEK PERIZINAN (LEGALITAS)

BAB VI MANAJEMEN

Tim Manajemen dari perusahaan kami terdiri dari satu orang CEO, satu konsultan hukum senior, satu CFO, satu COO dan satu CMO. Chief Executive Officer (CEO) Bandung Agrovillage menduduki peringkat teratas dalam tim manajemen, CEO inilah yang bertugas memimpin serta merencanakan strategi pengembangan perusahaan ke depan.



Gambar 6.1 Struktur Tim Manajemen

Dalam pengembangannya, Bandung Agrovillage membutuhkan saran dan masukan dari orang-orang yang ahli dalam bidang pertanian terpadu serta tata kelola lahan. Oleh karena itu, kami akan merekrut berbagai pakar dari institusi pendidikan terkait untuk menjadi penasihat kami.

BAB VII FINANSIAL

Perencanaan finansial perlu dilakukan untuk memprediksi prospek bisnis Bandung Agrovillage dalam jangka panjang menguntungkan atau tidak. Produksi hasil pertanian terpadu dari Agrovillage harus memiliki proyeksi keuntungan yang menarik sehingga para investor yakin untuk menanamkan sahamnya atau meminjamkan modal untuk mendukung pengembangan lahan berbasis pertanian terpadu ini. Beberapa parameter ekonomi yang digunakan antara lain *Net Present Value*, (NPV), *Interest Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PBP), *Sensitivity Analysis* (SA), dan *Break Even Point* (BEP). Basis perhitungan yang digunakan adalah:

- a. Pembangunan sistem produksi hasil pertanian dilakukan selama 2 tahun
- b. Semua harga dalam rupiah dengan nilai tukar rupiah terhadap dolar US adalah Rp13.500,00 (17 Februari 2016)
- c. Suku bunga bank adalah 7,25% (14 Januari 2016)
- d. Depresiasi sebesar 10%
- e. *Income Tax* sebesar 15%

7.1 Prakiraan Biaya Modal

7.2 Prakiraan Biaya Operasional

7.3 Analisis Profitabilitas

7.4 Analisis *Break Even Poin*

BAB VIII ASPEK TEKNIS

8.1 Tahap Perencanaan dan Pembangunan

Pada masa awal perancangan Bandung Agrovillage, dibutuhkan perencanaan yang matang meliputi sistem produksi pertanian, perizinan pengembangan lahan pertanian, serta persiapan awal (*land clearing*). Secara umum, jadwal pelaksanaan pengembangan lahan Bandung Agrovillage sesuai dengan tabel berikut:

No	Uraian Pekerjaan	Bulan									
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
i	Perizinan										
ii	Penguasaan Lahan										
iii	Persiapan Lokasi										
iv	Pengerjaan Prasarana										
v	Pengerjaan Lahan Pertanian Terpadu										
	Instalasi Sistem Irigasi										
	Pengerjaan Greenhouse										
	Pengerjaan Kandang Sapi/Domba										
	Pengerjaan Kandang Unggas										
	Pengerjaan Kolam Ikan										
	Pembibitan										
	Pengerjaan Finishing Lahan Tani										
vii	Pengerjaan Bangunan Rumah										
	Pengerjaan Pondasi										
	Pengerjaan Bangunan Utama										
	Pengerjaan Sanitasi										
	Pengerjaan Listrik										
	Pengerjaan Finishing Bangunan										
vi	Marketing										
	Penjualan										
vii	Akad Pembiayaan										
vii	Operasional										

BAB IX STRATEGI PANEN

9.1 Transfer Aset

PT Agrovillage Indonesia akan melakukan transfer aset kepada pemilik yang baru sesuai kesepakatan bersama apabila tujuan perusahaan telah tercapai. Adapun mekanisme transfer aset adalah sebagai berikut:

1. Kontrak resmi yang menyatakan bahwa PT Agrovillage Indonesia menyerahkan aset perusahaan kepada pemiliknya yang baru.
2. Memberikan pelatihan kepada pemilik baru untuk menjalankan bisnis proses Bandung Agrovillage
3. Mendampingi pemilik baru dalam mengelola Bandung Agrovillage selama dua bulan hingga menjamin proses pengelolaan tetap berjalan dengan baik.

Apabila PT Agrovillage Indonesia gagal mencapai tujuannya, maka transfer aset hanya akan dilakukan kepada perusahaan lain yang dipandang PT Agrovillage Indonesia paling siap dalam meneruskan usaha ini.

9.2 Keberlanjutan Bisnis

Agar bisnis Bandung Agrovillage dapat berkembang secara berkelanjutan, perusahaan akan fokus untuk terus meningkatkan produktivitas serta kualitas hasil pertanian terpadu. Prioritas selanjutnya, perusahaan dapat mengembangkan unit usaha Bandung Agrovillage sebagai obyek agrowisata dan juga penyewaan hunian tinggal.