

ANALISA KELAYAKAN PADA PENDIRIAN USAHA MICRO INDUSTRI RUMAHAN “POCHI MOCHI BAKERY” MALANG

¹⁾Thomas Priyasmanu, ²⁾Iftitah Ruwana, ³⁾Jeri Achbar Djau

^{1,2,3)}Jurusan Teknik Industri, Fakultas Teknologi Industri Institut Teknologi Nasional Malang

ABSTRAK

“*Pochi Mochi*” adalah usaha jasa *Home Bakery*. Masalah yang dihadapi adalah mengenai studi kelayakan karena usaha ini masih dalam proses pendirian sehingga sebelum usaha ini berdiri harus dirancang dan dianalisis dari beberapa aspek studi kelayakan agar usaha ini layak didirikan atau tidak. Pemecahan masalah menggunakan model *Trend Linier* dan model *Trend Eksponensial* untuk meramalkan permintaan aspek pasar dan pemasaran, sedangkan aspek finansial perhitungan analisis data dengan menggunakan metode *Net Present Value* [NPV] yang menunjukkan berapa nilai uang saat ini untuk nilai tertentu di masa mendatang, *Internal Rate of Return* [IRR], merupakan tingkat bunga yang menyamakan present value dari aliran kas keluar dan masuk, *Pay Back Period* [PBP], *Profitability Indeks* [PI]. Berdasarkan hasil analisis, perhitungan nilai investasi aspek pasar hasil peramalan dengan menggunakan model *Trend Linier* dengan SEE 100.69 lebih kecil dari model *Trend Eksponensial* dengan SEE 774.09, sedangkan aspek finansial menghasilkan nilai *Net Present Value* [NPV] sebesar Rp.1.656.847,7,-, *Internal Rate of Return* [IRR] 14.203 %, dengan *Pay Back Period* [PBP] >10 Tahun, dan *Provitability Indeks* [PI] PI = 0.929.

Kata kunci : *Net Present Value* [NPV], *IRR*, *Pay Back Period* [PBP], *Provitability Indeks* [PI].

Kesempatan usaha yang semakin sulit dan tingkat persaingan yang ketat mendorong pemilik modal untuk memanfaatkan investasi yang benar – benar menguntungkan. Dalam era industrialisasi sangat dibutuhkan adanya kreatifitas dari setiap individu untuk mengembangkan kemampuan dalam menciptakan sesuatu dan membuat lapangan kerja baru. Muncul tuntutan untuk berusaha menciptakan sesuatu yang berdaya guna dan mampu bersaing di pasaran sehingga produk yang dihasilkan juga harus mempunyai kualitas yang tidak kalah dari produk lain.

Untuk dapat mendirikan usaha MICRO Industri Rumahan *Pochi Mochi Bakery* ini maka diadakan uji peluang. Uji peluang yaitu menguji sebuah peluang, apakah usaha tersebut dibutuhkan oleh pasar/konsumen atau tidak. Peluang tersebut didukung juga belum adanya usaha sejenis di daerah itu.

Dari hasil data yang diperoleh serta belum adanya usaha sejenis di daerah tersebut. Maka dapat diambil kesimpulan awal bahwa pendirian usaha MICRO Industri Rumahan *Pochi Mochi Bakery* ini memiliki peluang yang besar untuk didirikan di kota Malang.

Berdasarkan hal tersebut dianalisis kebutuhan pasar yang pokok dari usaha tersebut. Salah satu usaha yang harus diperhatikan dalam berwiraswasta yaitu mengetahui bagaimana produk tersebut dapat

digunakan di pasaran. Dalam hal ini produk tersebut harus mampu bersaing dalam bidang harga, mutu, kualitas dan cara kerja yang relatif mudah dan efisien dari sebelumnya.

“*Pochi Mochi Bakery*” merupakan salah satu usaha yang bergerak dalam usaha pembuatan roti. dengan aneka jenis roti dalam keadaan hangat ataupun dingin. Seiring dengan perkembangannya dan meningkatnya para peminat roti baik kalangan tua maupun muda maka terciptalah suatu ide pendirian *Home Bakery* “*Pochi Mochi*”. Dari usaha tersebut terdapat aspek – aspek pendukung yang sangat mempengaruhi kelayakan usaha, sehingga aspek – aspek tersebut harus diteliti apakah sudah sesuai untuk dikerjakan. Hal ini dimaksudkan agar investasi yang dikeluarkan untuk usaha tidak sia – sia atau rugi karena tidak mendapatkan untung. Dari semua aspek tersebut harus dibuat studi kelayakan agar usaha tersebut dapat berlanjut.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah apakah pendirian usaha *Home Bakery* “*Pochi Mochi*” layak untuk didirikan dan dikembangkan sesuai dengan aspek – aspek kelayakan. Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah menganalisis layak atau tidaknya usaha tersebut dijalankan ditinjau dari aspek finansial, aspek pasar dan pemasaran dalam peramalan permintaan.

METODE

Waktu penelitian dilakukan pada bulan Oktober – Januari 2012 bertempat di Pas Roti Bakery, Roti Boy Mall MOG lantai 2, RutiKu Galunggung, Holland Bakery pasar besar Malang, IIO Bakery Sawojajar, ALVA Bakery dan Arjuna.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Aspek Pasar dan Pemasaran

Dalam meramalkan volume permintaan pada “Pochi Mochi Bakery” digunakan model *Trend Linier* dan model *Trend Eksponensial*, dengan tujuan untuk membandingkan model ramalan mana yang memberikan hasil terbaik. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui permintaan potensial. Data permintaan yang dipergunakan adalah hasil observasi pada beberapa usaha sejenis yang sudah berdiri di kota Malang.

Model *Trend Linier* mempunyai *Standart Error of Estimate* yang kecil [100.69] dibandingkan Model *Trend Eksponensial* [774.09], maka proyeksi volume permintaan dipilih data hasil peramalan menggunakan Model *Trend Linier*. Hasil peramalan permintaan roti pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2022 berdasarkan peramalan model *trend Linier* seperti pada Tabel 1.

Tabel 1 Hasil Ramalan Permintaan Roti Tahun 2013 sampai dengan 2022

Tahun	Hasil Ramalan
2013	31.570
2014	35.349
2015	39.126
2016	42.905
2017	46.683
2018	50.461
2019	54.240
2020	58.017
2021	61.796
2022	65.574

Aspek Teknis dan Teknologi

Adanya bahan baku merupakan faktor utama yang harus diperhatikan karena ketersediaan bahan baku akan menunjang kelancaran proses produksi. Bahan baku berupa tepung Terigu pilihan berkualitas banyak tersedia di kota Malang, karena banyak supermarket yang mulai menyediakan dan

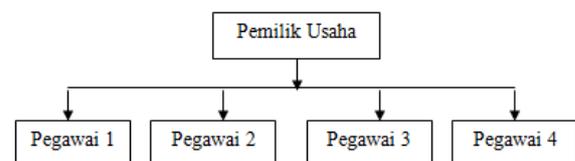
menjual bahan baku yang dibutuhkan untuk membuat roti.

Tenaga kerja yang akan dipakai berjumlah 4 orang dengan gaji per bulan Rp. 400.000. Karena usaha ini masih akan berdiri maka jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan hanya sedikit. Tenaga kerja yang dipakai bukan tenaga ahli sehingga upahnya lebih murah. Sedangkan tenaga ahlinya 1 orang yaitu pemilik usaha sendiri yang juga ikut melakukan proses produksi.

Fasilitas produksi yang dipergunakan adalah mesin pembuat roti atau yang biasa disebut dengan mixer adonan roti untuk menghasilkan adonan yang kalis, lemari Fermentasi untuk pengembangan, loyang, rak loyang, dan oven untuk pemanggangan roti.

Aspek Manajemen Organisasi

“Pochi Mochi Bakery” merupakan usaha kecil dan sedang akan berdiri maka dalam hal ini struktur organisasi yang dipergunakan tidak terlalu rumit. Semua pengaturan keuangan dan pelaksanaan operasional dilakukan oleh pemilik usaha. Maka struktur organisasinya sangatlah sederhana dan dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 1 Struktur Organisasi Perusahaan

Aspek Hukum

Usaha *home bakery* “Pochi Mochi” ini merupakan usaha perorangan, sehingga modal dan seluruh pengendalian usaha dikelola oleh pemilik usaha tanpa teikat dengan instansi lain. Pembukaan usaha *home bakery* “Pochi Mochi” akan dilakukan setelah didaftarkan dan mendapat perijinan buka usaha dari pemerintah kota Malang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Aspek Ekonomi dan Sosial

Dengan adanya usaha *home bakery* “Pochi Mochi” ini akan mempengaruhi kondisi lingkungan sekitar. Dari segi sosial, daerah Jl.Mertojoyo akan menjadi semakin ramai karena bertambahnya aktifitas kendaraan yang melintas karena tempat usaha *Home Bakery* ini berada di pinggir jalan yang mudah untuk diakses oleh semua orang.

Dari segi ekonomi, usaha *home bakery* ini membutuhkan tenaga kerja sehingga dapat mengurangi pengangguran, serta menambah pendapatan jasa parkir para tukang parkir yang ada di tempat usaha.

Aspek Finansial

Gedung atau bangunan yang digunakan pengadaannya merupakan bangunan ruko di Jl.Mertojoyo dibeli sehingga tidak ada biaya sewa gedung. Sumber pembiayaan untuk membiayai pendirian *Home Bakery* “Pochi Mochi” ini berasal dari modal sendiri tanpa pinjaman dari bank sehingga tidak ada kewajiban untuk membayar bunga dan uang cicilan pinjaman.

Aspek Pasar dan Pemasaran

Hasil perhitungan aspek pemasaran diolah dengan menggunakan model peramalan yaitu: Trend Linier. Berdasarkan perhitungan dapat dilihat bahwa permintaan makanan roti untuk tahun 2013 – 2022 mengalami peningkatan, sehingga usaha ini layak untuk dilanjutkan.

Aspek Teknis dan Teknologi

Berdasarkan analisis aspek teknis dan teknologi dapat diketahui hal – hal utama yang berkaitan dengan proses pelaksanaan usaha secara teknis, antara lain sebagai berikut :

- **Ketersediaan Bahan Baku**
Bahan baku berupa tepung terigu pilihan berkualitas banyak tersedia di kota Malang, karena banyak supermarket yang menyediakan dan menjual bahan baku yang dibutuhkan untuk membuat roti.
- **Tenaga Kerja**
Tenaga kerja yang akan dipakai berjumlah 4 orang dengan sistem kerja part time. Karena usaha ini masih akan berdiri maka jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan hanya sedikit. Tenaga kerja yang dipakai bukan tenaga ahli sehingga upahnya lebih murah. Sedangkan tenaga ahlinya 1 orang yaitu pemilik usaha sendiri yang juga ikut melakukan proses produksi.
- **Fasilitas Produksi**
Fasilitas produksi yang dipergunakan adalah mesin pengaduk roti [mixer] untuk menghasilkan adonan yang kalis, empuk, dan enak. Peralatan tersebut dapat dicari di toko – toko bahan pembuatan roti yang ada di Malang.

Aspek Manajemen Organisasi

Bentuk organisasi yang dipakai dalam usaha ini adalah bentuk organisasi garis yang dipergunakan pada organisasi yang masih kecil, jumlah karyawan sedikit serta spesialisasi kerja masih belum begitu tinggi. Sedangkan tanggung jawab bergerak dari bawah ke atas sehingga kegiatan usaha dapat dilaksanakan dengan baik.

Aspek Hukum

Usaha *home bakery* “Pochi Mochi” ini merupakan usaha perorangan, sehingga modal dan seluruh pengendalian usaha dikelola oleh pemilik usaha tanpa teikat dengan instansi lain. Pembukaan usaha *home bakery* “Pochi Mochi” akan dilakukan setelah didaftarkan dan mendapat perijinan buka usaha dari pemerintah kota Malang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Aspek Ekonomi Sosial

Dengan adanya usaha *home bakery* “Pochi Mochi” ini akan mempengaruhi kondisi lingkungan sekitar. Dari segi sosial, daerah Jl.Mertojoyo akan menjadi semakin ramai karena bertambahnya aktifitas kendaraan yang melintas karena tempat usaha *Home Bakery* ini berada di pinggir jalan yang mudah untuk diakses oleh semua orang.

Dari segi ekonomi, usaha *home bakery* ini membutuhkan tenaga kerja sehingga dapat mengurangi pengangguran, serta menambah pendapatan jasa parkir para tukang parkir yang ada di tempat usaha.

Aspek Finansial

Apabila hasil perhitungan *Net Present Value* [NPV] bernilai negatif, maka secara finansial investasi yang direncanakan tidak menguntungkan. Dengan suku bunga 16 % menghasilkan NPV bernilai positif sebesar Rp. 1.656.847,7,- maka secara aspek finansial usaha ini layak untuk dikembangkan.

Perhitungan *Internal Rate of Return* [IRR] yang diperoleh sebesar 14.203 % sehingga IRR lebih kecil dari MARR yang ditetapkan yaitu 16 %. Dengan demikian usaha ini kurang layak untuk dilanjutkan.

Perhitungan *Pay Back Period* [PBP] yang digunakan untuk mengukur jumlah periode atau tahun yang diperlukan untuk mengembalikan investasi awal dengan tingkat pengembalian tertentu. Berdasarkan hasil perhitungan diketahui bahwa waktu pengembalian modal dari investasi tersebut melebihi waktu

pengembalian modal yang ditentukan yaitu 10 tahun. Sehingga ditinjau dari analisa Pay Back Period rencana investasi untuk usaha ini kurang layak.

Perhitungan *Provitability Indeks* [PI] yang diperoleh 0.929. Perhitungan ini didapat dari aliran kas bersih usaha dibagi investasi usaha. Dari perhitungan yang di dapat $PI < 1$ sehingga usaha ini kurang layak untuk dilanjutkan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Setelah dilakukan perhitungan dan analisis data tentang kelayakan usaha pada *home bakery* “Pochi Mochi” Malang dapat ditarik kesimpulan yang diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi proyek usaha ini:

1. Dari analisa data aspek pemasaran dengan menggunakan model *Trend Linier* menunjukkan proyeksi permintaan pasar terhadap makanan roti dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2022 mengalami peningkatan terus – menerus.
2. Dalam analisa aspek manajemen organisasi menggunakan bentuk organisasi garis karena bentuk organisasi kecil dan jumlah karyawan sedikit.
3. Dari analisis aspek hukum diketahui bahwa usaha ini merupakan usaha perorangan dan pembukaan usaha *home bakery* “Pochi Mochi” akan dilakukan setelah didaftarkan dan mendapat perijinan buka usaha dari pemerintah kota Malang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Perhitungan *Net Present Value* [NPV] menghasilkan Rp. 1.656.847,7,- [NPV > 0] yang berarti usaha ini layak untuk didirikan dan dikembangkan.
5. Perhitungan *Internal Rate of Return* [IRR] diperoleh dari tingkat suku bunga sebesar 14,203 % atau lebih kecil dari MARR yang sudah ditetapkan sebesar 16 % sehingga usaha ini kurang layak untuk didirikan dan dikembangkan.
6. Perhitungan *Pay Back Period* [PBP] yang diperoleh waktu pengembalian modal dari investasi ini adalah melebihi jangka waktu yang ditetapkan yaitu 10 tahun, sehingga usaha ini kurang layak untuk didirikan dan dikembangkan.
7. Perhitungan *Provitability Indeks* [PI] yang diperoleh sebesar 0.929 yang berarti $PI < 1$ sehingga usaha ini kurang layak untuk didirikan dan dikembangkan.

Saran

Saran – saran yang dapat diberikan sehubungan dengan studi kelayakan usaha *home bakery* “Pochi Mochi” yang akan didirikan adalah :

1. Dengan adanya permintaan akan makanan roti yang terus – menerus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, diharapkan usaha *home bakery* “Pochi Mochi” ini kelak dapat memenuhi permintaan konsumen dan memberikan pelayanan yang memuaskan bagi konsumen.
2. Hendaknya kelak “Pochi Mochi Bakery” dapat memperhatikan kualitas dari produk yang ditawarkan terutama cita rasa pada makanan roti itu sendiri, serta tetap pada konsep yang ditawarkan selama ini..
3. Untuk meningkatkan volume penjualan dalam rangka pengembangan usaha, maka “Pochi Mochi Bakery” nantinya perlu melakukan kegiatan promosi yang gencar sehingga cepat dikenal konsumen, melakukan kerjasama dengan instansi – instansi yang terkait, event – event organizer dan media elektronik maupun cetak yang ada di kota Malang.

DAFTAR PUSTAKA

- Alma, Buchari, 2001, *Kewirausahaan*, Edisi Revisi, ALFABETA, Bandung.
- Husnan, Suad dan Suwarsono, 1999, *Studi Kelayakan Proyek*, Edisi Ketiga, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Ibrahim, H. M. Yacob, 1998, *Studi Kelayakan Bisnis*, Cetakan Pertama, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Kotler, Philip, *Manajemen Pemasaran*, Edisi Milenium, PT. Prenhallindo, Jakarta, 2002
- Subagyo, Pangestu, *Forecasting, 1986, Konsep Dan Aplikasi*, Edisi Kedua, BPF, Yogyakarta.
- Sudarmo, Indriyo Gito, 1999, *Manajemen Operasi*, Edisi Pertama, BPEE, Yogyakarta.
- Suratman, 2001, *Studi Kelayakan Proyek, Teknik Dan prosedur Penyusunan Laporan*, Edisi Pertama, J & J Learning, Yogyakarta.
- Umar, Husein, 2003, *Studi Kelayakan Dalam Bisnis Jasa*, Edisi Pertama, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.