

ANALISA KELAYAKAN USAHA PENDIRIAN TAMAN WISATA MINIATUR KOTA MALANG TEMPOE DOELOE DI DESA RANDU AGUNG KECAMATAN SINGOSARI KABUPATEN MALANG

1) Nelly Budiharti, 2) Heksa Galuh

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

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk menganalisa peluang yang ada pada perencanaan Pendirian Taman Wisata Miniatur Kota Malang Tempo Doeloe dan mengetahui perhitungan besarnya investasi yang dibutuhkan serta melakukan analisa terhadap aspek-aspek studi kelayakan yang ada, sehingga dapat diketahui apakah usaha ini layak apa tidak untuk didirikan,

Prosedur penelitian : pengumpulan data melalui questioner yang disebarakan kepada responden, selanjutnya dilakukan uji validitas dan reliabilitas menggunakan Software SPSS 17 for windows, analisa kelayakan usaha antar lain aspek pasar, teknis, keuangan, manajemen, hukum, sosial, ekonomi dan budaya serta amdal.

Kesimpulan penelitian : 50, 82 % responden menginginkan adanya pendirian usaha Taman Wisata Miniatur Kota Malang Tempo Doeloe. Usaha ini membutuhkan dana investasi sebesar Rp. 158. 409.000.000., pada NPV dengan bunga bank sebesar 15 % didapat nilai positif sebesar Rp. 3. 177. 147.241., Untuk IRR diperoleh sebesar 16% dan untuk PBP diperoleh waktu 8 tahun, 11 bulan, 27 hari, Usaha ini layak untuk direalisasikan.

Kata kunci : Peluang , Analisa, Kelayakan.

Perkembangan kota Malang yang telah berdiri sejak masa lalu merupakan suatu aset . Kota Malang yang memiliki ciri khas, dalam perjalannya telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan yang terjadi merupakan dampak dari kemajuan jaman yang tidak mungkin dihindari karena merupakan tuntutan dari pemenuhan kebutuhan masyarakat yang makin bertambah dan maju peradabannya antara lain kebutuhan akan fasilitas dan sarana untuk berekreasi .

Selama ini objek-objek wisata yang ada hanya berupa permainan-permainan padahal Malang yang merupakan salah satu kota yang mempunyai sejarah di masa lalu. Sejarah kota Malang hampir hilang sejarahnya jika tidak diadakan pesta rakyat/masyarakat kota Malang yang dikenal dengan peringatan kota Malang tempo doeloe setiap tahunnya pada bulan Mei selama satu bulan.

Memperhatikan kota malang yang telah dibangun sehingga banyak bangunan-bangunan lama yang penuh sejarah telah beralih fungsinya padahal sejarah tersebut masih selalu diinginkan oleh masyarakat sebagaipenerus sejarah maka perlu dipertimbangkan untuk membuat taman wisata sejarah berupa taman wisata miniatur kota Malang tempo doeloe.

Mengingat keinginan masyarakat yang masih membutuhkan sejarah kota Malang maka peluang untuk mendirikan objek wisata sejarah yang belum ada di kota Malang sangat besar.

Untuk mencapai keseimbangan antara manfaat yang diperoleh dengan biaya yang harus ditanggung maka perlu dilakukan analisis kelayakan investasi. Dalam analisis kelayakan ini dilakukan penelitian tentang dapat tidaknya suatu usaha dilaksanakan dengan berhasil.

Pengertian berhasil dalam pendirian suatu usaha terutama usaha yang tidak semata-mata bersifat hiburan namun mempunyai sejarah yang menjadi sarana pendidikan bagi pengunjung terutama untuk generasi muda, menjadi relatif/fleksibel sifatnya. Sehingga tidak semata-mata dipandang dari segi ekonomi tapi juga harus memperhatikan manfaat, maka tidak hanya memperhatikan berapa keuntungan yang diperoleh dan lamanya modal akan kembali (bagi invenstor) akantetapi lebih kepada manfaat yaitu antara lain penyerapan tenaga kerja, pemanfaatan sumberdaya yang tersedia dan dapat digalih lebih lagi dari segala aspek yang terkait,dapat meningkatkan pendapatan daerah yang akan membawa kesejahteraan dan kemakmuran bagi masyarakatnya (bagi pemerintah).

METODE

Penelitian ini termasuk penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan berdasarkan informasi yang dikumpulkan melalui questioner, wawancara dan dokumen. Data questioner digunakan untuk mengetahui minat masyarakat terhadap pendirian taman wisata sejarah yang dikuatkan dengan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait. Jika respon masyarakat terhadap rencana pendirian taman wisata sejarah ini positif/ mempunyai persentase tinggi maka dilakukan uji validitas dan realibilitas data, menggunakan software SPSS 17 for windows. Selanjutnya dilakukan analisa kelayakan usaha dengan metode studi kelayakan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyebaran questioner di desa Randu Agung, kecamatan Singosari, kabupaten Malang, tepatnya masyarakat di sekitar lokasi rencana pembangunan taman wisata yang diusulkan. Questioner diberikan kepada 100 responden, tidak kembali 7 dan rusak 0. Hasil Questioner dengan skala likert 5 responden 50, 82% menyatakan setuju akan didirikan taman wisata yang diusulkan. Begitu juga uji validitas dan realibilitas data semua dinyatakan valid dan reliabel.

Aspek Pasar dan Pemasaran

Untuk mencapai target pasar yang luas dan tepat sasaran maka digunakan strategi bauran pemasaran jasa sebagai berikut :

1. **Produk** : tersedia berbagai produk
2. **Harga** : harga terjangkau
3. **Tempat** : Strategis, dapat dicapai dengan mudah
4. **Promosi** : menggunakan iklan media cetak, koran yang dipilih Jawa Pos Iklan media elektronik di radio yang dipilih radio MFM dan Puspita, Televisi, pemasangan sepanduk dan penyebaran pamlet serta menggunakan sarana online/web
5. **Orang** : memilih pegawai dengan seleksi dan training serta mempunyai motivasi yang tinggi begitu juga reward yang diberikan harus seimbang.
6. **Proses** : pelayanan harus cepat dan efisien

Berdasarkan kebutuhan fasilitas sarana dan prasarana yang bisa disediakan maka

Rencana kapasitas mampu menampung 1200 orang dalam sehari

Aspek Teknis

Aspek Teknis yang pokok dalam pendirian usaha ini adalah lokasi usaha karena akan mempengaruhi semua aktivitas dan keuntungan yang akan diperoleh. Lokasi Taman Wisata Miniatur Kota Malang Tempoe Doloe ini diusulkan terletak di Randung Agung, Singosari, Kabupaten Malang, pemilihan lokasi ini disebabkan karena letaknya yang strategis, yang merupakan pintu gerbang Malang Raya, pengunjung yang datang dari utara diharapkan akan memilih wisata ini utamanya. Kemudahan akses arus kendaraan/transportasi tamu lebih banyak karena arah dari utara sebagai gerbang kota.

Aspek Keuangan

Pada aspek ini yang perlu diperhatikan adalah pendapatan dan pengeluaran. Adapun pendapatan yang diasumsikan sebagai berikut : karcis masuk Rp. 70.000,-/orang diperkirakan ada 1000 orang perhari maka untuk 1 tahun sebesar Rp. 25.200.000.000,-; Lahan parkir, pengguna motor diperkirakan 150/hari dengan jasa parkir Rp. 2000,-. Maka untuk 1 tahun sebesar 108.000.000,- dan untuk parkir mobil diperkirakan 50 mobil perhari dengan retribusi sebesar Rp. 5000,-. Maka untuk 1 tahun sebesar Rp. 90.000.000,-; parkir bus untuk 5 bus perhari dengan retribusi Rp. 10.000,-. maka untuk 1 tahun sebesar Rp. 36.000.000,-, maka pendapatan jasa parkir untuk 1 tahun total diperkirakan sebesar Rp. 234.000.000,- pendapatan diasumsikan akan naik 10% /tahun

Adapun Pengeluaran yang harus diperhitungkan yaitu biaya tetap dan biaya tidak tetap. Biaya Tetap yaitu : Biaya pengembalian kredit dengan bunga 15% dengan total peminjaman modal 25 % dan 75 % modal dari pemilik saham; Biaya Penyusutan (Depresiasi) dihitung dengan metode garis lurus (straight Line Methode), dengan nilai sisa diasumsikan 20 % dengan umur ekonomis 20 tahun dari investasi sebesar Rp. 158.409.000.000,-, maka biaya penyusutan yang harus dikeluarkan sebesar Rp. 6.336.360.000,-.

Biaya pemeliharaan diasumsikan 50 % dari sisa harga peralatan x Rp. 62.500.000,-, yaitu sebesar Rp. 31.250.000,-. Biaya tidak tetap yaitu: Biaya Listrik pertahun diasumsikan Rp. 800.000,- x 12 bulan = Rp. 9.600.000,-. Biaya telpon Rp. 400.000,-/ bulan Biaya promosi Rp.

600.000,./bl. Biaya ini diasumsikan naik 3 % /tahun. Biaya bahan baku diasumsikan seperempat dari total pendapatan tahun pertama dan naik 5 % pertahun dan biaya overhed diasumsikan Rp. 200.000,./ bulan. Dari analisa aspek keuangan dengan waktu operasi diusulkan 13 tahun maka diperoleh Net Present Value (NPV) sebesar Rp. 3.177.147.241, Internal Rate of Return (IRR) sebesar 16 %, Pay Back Period (PP) yaitu 8 tahun, 11 tahun, 27 hari.

Aspek Manajemen dan Organisasi

Yang perludilakukan adalah : membuat Job deskripsi , system kompensasi dan system pengembangan karyawan

Aspek Hukum

Perlu membentuk suatu badan hukum dengan persyaratan sebagai berikut :

1. Suratpermohonan
2. Akte pendirian perusahaan dari notaris
3. Surat ijin tempat usaha
4. Surat keterangan lokasi
5. Ijin keramaian dari polres

Aspek Sosial, Ekonomi dan Budaya

Aspek Sosial : adanya usaha ini akan membuka lapangan kerja baru, meningkatkan mutu hidup karena mengurangi pengangguran.

Aspek Ekonomi : adanya usaha ini akan menambah pendapatan daerah dan masyarakat sekitar serta dapat memacu kreatifitas sehingga dapat membuka usaha pendukung lainnya.

Aspek Budaya: Dapat menampilkan ciri khas budaya kota Malang sebagai ajang promosi pariwisata

Aspek Amdal (Analisa mengenai dampak lingkungan) : Usaha ini tidak memiliki dampak negatif terhadap lingkungan, tidak ada polusi dari sisa limbah, hanya saja ketika listrik padam maka suara genset mungkin agak sedikit bising namun tidak sampai mengganggu bahkan jarang terjadi

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Masyarakatkota Malang 50,82 % setuju akan dibangunnya Taman Wisata Miniatur Kota Malang Tempoe Doeloe
2. Dana investasi yang dibutuhkan sebesar Rp. 158. 409.000.000,.

3. Hasil analisa studi kelayakan baik ditinjau dari segi financial maupun non finansial usaha ini layak untuk didirikan dengan waktu pengembalian modal dalam waktu 8 tahun 11 bulan 27 harin

Saran

1. Pelaku usaha hendaknya menyusun strategi pemasaran yang tepat mengingat persaingan bisnis yang semakin ketat
2. Merealisasikan usaha ini
3. Menjaln kerja sama yang baik dengan pihak terkait dan masyarakat di sekitar

DAFTAR PUSTAKA

- Onyesom, Moses and Okolocha, Comfort Chimezie 2014. *Critical Feasibility Study Skills Required for Effective Entrepreneurial Development: Implications for Business Education Programmes*, International Journal of Business and Social Science Vol. 5, No. 10 (1); September
- Azzam Azmi Abou-Moghli and Ghaith Mustafa Al-Abdallah. 2014. *Market Analysis and The Feasibility of Establishing Small Businesses*, European Scientific Journal Mayedition vol. 8, No.9 ISSN: 1857 – 7881 (Print) e - ISSN 1857- 7431 94
- Ayoob Nazi, Sakineh Ghasempourand Leyla Asgari. 2014. *A Feasibility Study of Mobile ServicesImplementation in National Library and Archives of Iran: user's trends Library Philosophy and Practice (e-journal)* Libraries at University of Nebraska-Lincoln
- Pallab Kanti Ghoshal. 2014.*Economic Feasibility Study of Natural Rubber Plantation in Tripura*, Tripura Sociate Science Journal, Vol 1 No2 July
- Keith ThomasSteve Gilber. 2011. *Feasibility Study for a pan-European storage system for information disclosed by issuers of securities - Final Report*
- Ahmad Subagyo. 2007. *Studi Kelayakan*, Jakarta, Pt Elex Media Komputindo
- Jakfar, Kasmir. 2004. *Studi Kelayakan Bisnis*, Jakarta, Kencana
- Sugiono. 2013. *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung, ALFABETA
- Moleong, Lexy. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, PT Remaja Rosdakarya