

Analisis Kelayakan Pengembangan Usaha Rumah Makan Mbok Semah Megaluh – Jombang

Deni Widyo Prasetyo⁽¹⁾

Imu Ekonomi, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya; deni.stiedw@gmail.com

Erik Bisri Alamsyah⁽²⁾

Fakultas Ekonomi, Universitas Yos Soedarso Surabaya; erikyosyess@gmail.com

ABSTRACT

Rumah Makan Mbok Semah has a plan to develop a business in the food sector. Rumah Makan Mbok Semah has a problem about whether its business development plan can provide feasibility for the company's future development. The purpose of this study was to determine the feasibility of a food business development plan with research limitations on the assessment of market and financial aspects. The objects in the interviews and questionnaires are business owners and residents around the place of business. Data on the market aspect is analyzed using the Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats (SWOT) method and the financial aspects using the Net Present Value (NPV) Method, the Internal Rate of Return (IRR) Method and the Payback Period (PBP) Method. The results of the research on the Market Aspect show that the Mbok Semah Restaurant has Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats that have been analyzed and the risk impact is well anticipated. In the Financial Aspect, the results of the Net Present Value (NPV) Method show that cash funds that have been collected from year to year if assessed at their current state with a positive value at the end of year 5 of IDR 29,577,421, -, Internal Rate of Return (IRR)) shows the ability of the company's efforts to provide an annual average return / dividend of 20.494% and the Payback Period (PBP) method shows the company's ability to return all investment costs is 4 years and 8 months. Based on the results of the financial analysis, it shows that all the eligibility criteria have been financially fulfilled, so that business development is feasible to be carried out under normal conditions.

Keywords: Business Feasibility; PBP; NPV; IRR; SWOT

ABSTRAK

Rumah Makan Mbok Semah memiliki rencana untuk melakukan pengembangan usaha pada bidang makanan. Rumah Makan Mbok Semah memiliki permasalahan tentang apakah rencana pengembangan usahanya dapat memberikan kelayakan bagi perkembangan perusahaan di masa mendatang. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui kelayakan usaha pada rencana pengembangan bisnis makanan dengan batasan penelitian pada penilaian aspek pasar & aspek keuangan. Obyek dalam wawancara dan kuesioner adalah pemilik usaha dan warga sekitar tempat usaha. Data pada aspek pasar dianalisa dengan menggunakan Metode Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats (SWOT) dan aspek keuangan menggunakan Metode Net Present Value (NPV), Metode Internal Rate of Return (IRR) dan Metode Payback Period (PBP). Hasil penelitian pada Aspek Pasar menunjukkan Rumah Makan Mbok Semah memiliki Strengths, Weaknesses, Opportunities dan Threats yang telah dianalisa dan diantisipasi dampak risikonya dengan baik. Pada Aspek Keuangan hasil dari Metode Net Present value (NPV) menunjukkan dana tunai yang berhasil dikumpulkan dari tahun ke tahun jika dinilai pada keadaan sekarang dengan nilai positif di akhir tahun ke 5 sebesar Rp 29.577.421,-, Metode Internal Rate of Return (IRR) menunjukkan kemampuan dari usaha perusahaan untuk memberikan nilai return / deviden rata-rata tahunan sebesar 20,494 % dan Metode Payback Period (PBP) menunjukkan kemampuan perusahaan untuk mengembalikan seluruh biaya investasi adalah selama 4 tahun 8 bulan. Berdasarkan hasil analisis finansial menunjukkan bahwa semua kriteria kelayakan secara Finansial sudah terpenuhi, sehingga pengembangan usaha layak dilaksanakan dengan kondisi yang masih normal.

Kata kunci : Kelayakan Usaha; PBP; NPV; IRR; SWOT

PENDAHULUAN

Latar Belakang (Opsional)

Pada saat ini perkembangan bisnis kuliner sudah semakin berkembang pesat. Hal ini diperlihatkan dengan banyaknya pengusaha makanan yang telah membuka usaha atau cabang baru di berbagai tempat di Indonesia dan di Jombang khususnya Kota Jombang sebagai Kota Santri yang sangat besar, maka akan banyak sekali jumlah Santri yang tinggal di Jombang. Pendapatan per kapita penduduk di Jombang juga akan semakin meningkat dengan adanya banyak Pondok di Jombang.

Selain berkembangnya Pondok di daerah Jombang, maka bidang pendidikan juga akan semakin berkembang. Jumlah siswa di Jombang juga akan semakin banyak berkembang sesuai dengan berkembangnya jumlah santri di Jombang. Dengan latar belakang tersebut maka Pasar kuliner Jombang akan semakin menjanjikan dan memiliki prospek yang besar.

Pada saat ini Rumah Makan Mbok Semah memiliki rencana untuk melakukan pengembangan usaha pada bidang makanan. Rumah Makan Mbok Semah memiliki permasalahan tentang apakah rencana pengembangan usahanya dapat memberikan kelayakan bagi perkembangan perusahaan di masa mendatang.

Penelitian tentang kelayakan usaha telah banyak dilakukan. Penelitian pertama dilakukan oleh Latuny (2010) yang meneliti tentang bagaimana kelayakan industri kerajinan kerang mutiara dari sisi Aspek Finansial. Penelitian kedua oleh Nugroho, Bakar, & Fitria (2014) yang meneliti tentang bagaimana kelayakan pembukaan pencucian kendaraan bermotor dilihat dari sisi Aspek Pasar, Aspek Teknis, Aspek Keuangan dan Aspek Manajemen. Penelitian ketiga dilakukan oleh Ferdiansa, Bakar, & Fitria (2013) yang meneliti tentang bagaimana kelayakan usaha pembuatan seragam sekolah di Desa Panyirapan Soreang Kabupaten Bandung dilihat dari Aspek Pasar, Aspek Teknis, Aspek Legal dan Lingkungan, Aspek Manajemen Sumber Daya Manusia dan Aspek Finansial. Penelitian ini mencoba menilai Aspek Kelayakan Usaha dari Aspek Pasar (Analisa SWOT) dan Aspek Finansial (NPV,IRR & PBP).

Analisis Kelayakan Aspek Pasar digunakan untuk mengetahui Aspek Pemasaran berdasarkan analisis harga, produk dan distribusi (Astanu, Ismono, & Rosanti, 2013). Analisis kelayakan Finansial sebagai dasar untuk menentukan kelayakan suatu usaha untuk bisa dikembangkan atau tidak (Kusuma & Mayasti, 2014). Kesalahan dalam asumsi ketersediaan bahan baku, teknologi, tenaga kerja, biaya operasional menyebabkan potensi kegagalan bila hasil analisis dilaksanakan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan usaha dari Aspek Pasar dan Finansial dalam pengembangan usaha Rumah Makan Mbok Semah. Hasil penelitian bisa dijadikan rekomendasi pengembangan usaha Rumah Makan Mbok Semah.

Metode

Penelitian dilakukan pada Rumah Makan Mbok Semah di Jombang,. Pada tahap identifikasi masalah dilakukan dengan melakukan wawancara dengan Pemilik Rumah Makan Mbok Semah. Dengan permasalahan yang ada dilakukan studi literatur dan studi keadaan aktual lapangan dari berbagai Aspek Pasar dan Aspek Finansial. Tahap pengumpulan data dilakukan terhadap masing – masing Aspek diantaranya Aspek Pasar : Analisis SWOT; Aspek Finansial : Analisis *Investasi*, Analisis Metode *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)* dan *Payback Period (PBP)*.

Aspek Pasar

Pengembangan usaha berhubungan dengan pangsa Pasar pemilik usaha. Salah satu alat

yang digunakan dalam pertimbangan pengembangan adalah analisis SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*).

Analisis SWOT adalah alat yang digunakan untuk membantu pengambilan keputusan kelayakan usaha berdasarkan *strengths, weaknesses, opportunities* dan *threats* (Amalia, Hidayat, & Budiarmo, 2012). Analisis SWOT berbentuk matriks yang menjelaskan faktor internal yang menjadi kekuatan dan kelemahan perusahaan dan faktor eksternal yang berupa peluang dan ancaman yang dihadapi perusahaan (Siregar, 2015). Menurut Rangkuti (2004) faktor internal yang menjadi kekuatan dan kelemahan perusahaan adalah yang berhubungan dengan Aspek sumber daya manusia, keuangan, produksi, perencanaan dan pemasaran. Faktor eksternal yang menjadi peluang dan ancaman perusahaan adalah yang berhubungan dengan pemasok, pesaing dan pelanggan.

Aspek Finansial

Aspek Finansial dilihat dari profitabilitas dan kemampuan menyediakan keuangan dengan segala konsekuensinya (Sabana, 2015). Dalam penelitian ini berfokus pada analisis investasi, *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Payback Period* (PBP).

Analisis Investasi merupakan analisis modal yang harus dikeluarkan dengan estimasi pendapatan yang akan diterima. *Net Present Value* (NPV) adalah hasil selisih penerimaan dengan pengeluaran yang sudah dilakukan *present value* (Nufaili & Utomo, 2014). Panjaitan, Limbong, & Suryani (2012) mengatakan NPV adalah nilai uang sekarang yang berasal dari sejumlah uang di masa yang akan datang dan dikonversikan ke sekarang dengan memakai tingkat bunga terpilih.

$$NPV = PV \text{ Benefit} - PV \text{ Cost} \quad (1)$$

- $NPV > 0$, maka investasi layak secara Finansial
- $NPV < 0$, maka investasi tidak layak secara Finansial
- $NPV = 0$, maka investasi berada pada osisi titik impas (*Break Event Point*)

Internal Rate of Return (IRR) adalah tingkat bunga yang menggambarkan nilai bersih sekarang (NPV) sama dengan jumlah semua investasi usaha

$$[\quad] (\quad) \quad (2)$$

NPV : *Net Present Value*

i_1 : Tingkat *discount rate* pertama i_2 : Tingkat *discount rate* kedua

- $IRR > i$, maka layak secara Finansial
- $IRR < i$, maka investasi tidak layak secara Finansial
- $IRR = i$, maka investasi berada pada posisi titik impas (*Break Event Point*)

Payback Period (PBP) adalah investasi yang menjelaskan lamanya waktu yang diperlukan agar dana yang digunakan untuk berinvestasi kembali kesemuanya (Adalina, 2016). dalam penelitian ini diasumsikan lama periode waktu yang direncanakan selama 5 tahun atau 60 bulan. (3) Usaha dikatakan layak apabila nilai PBP lebih kecil atau sama dengan umur investasi yang telah direncanakan.

Hasil

Rumah Makan Mbok Semah dalam rencana pengembangan usaha di bidang makanan melakukan studi kelayakan dengan mempertimbangkan beberapa Aspek Pasar dan Finansial.

Aspek Pasar

Sesuai dengan data Badan Koordinasi Penanaman Modal menunjukkan bahwa adanya peningkatan jumlah realisasi investasi PMA daerah Jombang dinyatakan dengan Tabel 1.

Tabel 1. Data Realisasi Investasi PMA Daerah Jombang tahun 2010 – 2016

Periode Realisasi Jumlah Proyek	
2010	280
2011	361
2012	405
2013	592
2014	709
2015	1737
2016	2161

Pasar yang menjanjikan akan semakin memberikan kemudahan dalam melakukan penjualan produk terhadap konsumen. Namun yang perlu diperhatikan dengan sudah adanya Pasar yang bagus adalah memenuhi keinginan pelanggan yang tidak bisa ditawar-tawar dan harus terpenuhi. Pelanggan tidak boleh menjadi kecewa dengan apapun pelayanan pada bidang makanan Rumah Makan Mbok Semah. Hal yang perlu dipertimbangkan sebelum menerapkan strategi pemasaran adalah dengan melakukan analisa SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*). Analisa *Strengths* (Kekuatan) dari Rumah Makan Mbok Semah adalah :

- a. Mbok Semah memiliki *Chef* yang handal.
Dengan adanya *Chef* tersebut akan mampu menciptakan makanan yang lebih unggul dari para pesaing. Tentunya harus melakukan percobaan dan perbandingan dengan masakan para pesaing.
- b. Mbok Semah akan memiliki Karyawan yang sudah terlatih yakni pada bagian-bagian Produksi (Masak), Pelayanan dengan cepat dan ramah serta akan sangat terlihat profesional, serta pada bagian marketing yang dengan aktif menciptakan sebuah promosi-promosi baru yang menarik bagi pelanggan. Mbok Semah akan melakukan pembagian tugas pada proses – proses bisnis Krebo Jantan, antara lain Pemasaran, Pembelian, Rencana Produksi & Kontrol Persediaan, Sistem Produksi, Kontrol Kualitas, Gudang, Distribusi, *Human Resource & General Affair*, Prosedur Kerja, Tabel 2. Kebutuhan Modal Investasi Perawatan, Keuangan, Riset dan Pengembangan Produk Baru, Teknologi Informasi, Keamanan Kesehatan & Lingkungan.
- c. Tempat unik dan menarik disajikan oleh Mbok Semah untuk dapat menambah kenyamanan dan sensasi yang berbeda pada saat menikmati menu makanan. Pemandangan yang disajikan dari lantai 2.

Analisa Kelemahan (*Weaknesses*)

- a. Persiapan terhadap seluruh fungsi proses bisnis masih belum sempurna. Oleh karena itu perlu dilakukan persiapan sistem yang lengkap dari seluruh fungsi tersebut seperti persiapan *Standar Operating Procedure* (SOP).
- b. Marketing Process masih perlu segera ditingkatkan. Oleh karena itu pembuatan spanduk sebagai promosi bahwa akan dibuat Rumah Makan Mbok Semah akan semakin meningkatkan nilai jual dari Mbok Semah sejak dini.
- c. Analisa Peluang (*Oppotunities*)
- d. Daerah Jombang merupakan salah satu kawasan Pondok Pesantren di Indonesia, maka tentunya akan sangat banyak pembeli potensial.
- e. Jenis keragaman makanan di daerah Jombang

Deskripsi	Total
Penjualan Per Tahun	
- Makanan	630.000.000
- Minuman	720.000.000
- Ice Cream	135.000.000
- Makanan Lainnya	108.000.000
Total Penjualan Per Tahun	1.593.000.000
Biaya Per Tahun	
- Marketing	18.480.000
- Purchasing	637.200.000
- PPIC	12.000.000
- Packing	60.000.000
- Pergudangan	-
- Distribusi	-
- SDM	509.520.000
- Keuangan	94.857.143
- Maintenance	1.860.000
- Quality Assurance	1.440.000
- Safety	5.340.000
- Riset & Development	-
- Information	1.800.000

yang masih kurang, dapat dimanfaatkan dengan membuat jenis makanan yang enak

dan menarik dan tentunya menawarkan tempat makan yang menarik.

Technology	7.200.000
Total Biaya Per Tahun	1.349.697.143

Total Laba Per Tahun Rp. 243.302.857

Analisa Ancaman (*Threats*)

Para pesaing telah banyak melakukan pembukaan tempat makan di daerah BBS Jombang pada khususnya dan di Jombang pada umumnya. Pesaing di daerah Jombang contohnya adalah *Labak Chicken*, *Papistar*, *The Chick*, *Ayam Geprek* dan *Cafe* dekat Mesjid. Namun hal tersebut perlu disikapi dengan terus melakukan inovasi dan perbaikan secara terus menerus dalam seluruh bidang baik menu, pelayanan dan lain-lain.

Aspek Finansial

Analisa Nilai Investasi yang dibutuhkan dalam proses pembentukan Usaha Baru Rumah Makan Mbok Semah adalah sebagai berikut :

Sebelum Pajak

Total Laba Per Tahun	155.713.829
Sesudah Pajak (36 %)	

Perencanaan Nilai Penjualan dihitung berdasarkan pada Aspek Pasar dan juga kesanggupan dari Produksi Makanan yang dihasilkan dari Usaha Makanan Mbok Semah dihitung per bulan dan kemudian diakumulasikan secara per tahun. Laporan Proyeksi Laba Rugi digunakan untuk menghitung laba/ (rugi) bersih per ton dari operasional usaha makanan Mbok Semah. Tabel 3 juga menghitung laba/ (rugi) bersih pertahun dan menghitung nilai pajak perusahaan yang harus dikeluarkan. Berdasarkan jumlah Laba/(Rugi) yang didapatkan oleh perusahaan sebagai konsekuensi dari proses operasional dan penjualan produk kepada konsumen. Dari perhitungan diperoleh hasil laporan Laba/(Rugi) sebesar Rp. 155.713.829.

Perhitungan *Net Present Value* sangat dibutuhkan untuk menghitung jumlah dana tunai dari usaha makanan yang berhasil dikumpulkan dari tahun ke tahun jika dinilai pada keadaan sekarang dengan menggunakan metoda *discounted value* atau faktor bunga efektif yang berlaku pada keadaan sekarang. berdasarkan hasil NPV menunjukkan jumlah dana tunai dari usaha perusahaan yang berhasil dikumpulkan dari tahun ke tahun jika dinilai pada keadaan sekarang dengan menggunakan metoda *discounted value* atau faktor bunga efektif yang berlaku pada keadaan sekarang. Dari cash flow diperoleh hasil *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp 29.577.421.

Analisa IRR sangat dibutuhkan untuk menganalisis kelayakan Usaha Rumah Makan Semah sejak masa konstruksi hingga masa produksi. berdasarkan perhitungan IRR diperoleh kemampuan dari usaha perusahaan dari tahun ke tahun dalam menghasilkan dana tunai untuk memberikan nilai return/ deviden rata-rata tahunan dalam bentuk persentase terhadap dana investasi. Nilai IRR sebaiknya lebih besar dari nilai Hurdle Rate (Hurdle Rate = 10 %). Dari cash flow, diperoleh hasil Internal Rate of Return (IRR) sebesar 20,499%. (Artinya IRR = 20,494 % > Hurdle Rate sebesar 10 %).

Analisa PBP sangat dibutuhkan untuk mengetahui berapa lama proyek dapat mengembalikan investasi. PBP menunjukkan kemampuan dari usaha perusahaan untuk berapa lama dapat mengembalikan seluruh biaya investasi dari dana tunai yang berhasil dikumpulkan dalam satuan waktu (tahun) dengan tidak memperhitungkan pengaruh suku bunga terhadap nilai uang. Dari cash flow, diperoleh hasil Pay Back Period sebesar 4 Tahun 8 Bulan. (Artinya PBP < Umur Ekonomis Investasi 5 Tahun)

Tabel 4. Analisa Net Present Value (NPV)

0	500.000.000		500.000.000		(500.000.000)	1,00	(500.000.000)
1		1.349.697.143	1.349.697.143	1.593.000.000	155.713.829	0,85	131.960.872
2		1.417.182.000	1.417.182.000	1.672.650.000	163.499.520	0,72	117.422.810
3		1.488.041.100	1.488.041.100	1.756.282.500	171.674.496	0,61	104.486.398
4		1.562.443.155	1.562.443.155	1.844.096.625	180.258.221	0,52	92.975.185
5		1.640.565.313	1.640.565.313	1.936.301.456	189.271.132	0,44	82.732.156
NPV							29.577.421

Tabel 5. Analisa Internal rate of Return (IRR)

0	(500.000.000,00)	1,0000	(500.000.000,00)	1,000	(500.000.000,00)
1	155.713.828,57	0,8475	131.960.871,67	0,830	129.229.528,92
2	163.499.520,00	0,7182	117.422.809,54	0,689	112.612.250,70
3	171.674.496,00	0,6086	104.486.398,32	0,572	98.131.743,69
4	180.258.220,80	0,5158	92.975.184,94	0,474	85.513.246,20
5	189.271.131,84	0,4371	82.732.156,09	0,394	74.517.327,42
			29.577.420,56	PV2	4.096,92
				IRR	20,494%

Tabel 6. Analisa Payback Period (PBP)

TAHUN	INVESTASI	NET BENEFIT	NET 18%	PV	PBP HITUNG PV
0	500.000.000,00		1,0000	(500.000.000,00)	(500.000.000,00)
1		155.713.828,57	0,8475	131.960.871,67	(368.039.128,33)
2		163.499.520,00	0,7182	117.422.809,54	(250.616.318,79)
3		171.674.496,00	0,6086	104.486.398,32	(146.129.920,47)
4		180.258.220,80	0,5158	92.975.184,94	(53.154.735,53)
5		189.271.131,84	0,4371	82.732.156,09	29.577.420,56
			NPV	29.577.420,56	
				PBP	4,64

Kesimpulan

Sesuai dengan Analisa SWOT yang telah dilakukan, maka dari Aspek Pasar menunjukkan bahwa Rumah Makan Mbok Semah telah mampu memaksimalkan kekuatan (*strength*), dengan memiliki *Chef* handal, kualitas karyawan yang handal serta tempat yang nyaman. Menutupi kelemahan (*weaknesses*) dengan mempersiapkan seluruh bisnis proses berdasarkan SOP, dan *Marketing Process* perlu ditingkatkan kembali. Memanfaatkan peluang (*opportunities*) dengan memanfaatkan peluang investasi besar di daerah Jombang dengan UMK yang besar, dan menawarkan jenis keragaman makanan terhadap pelanggan. Menangkal semua ancaman (*threats*) dengan menganalisa calon pesaing dan menerapkan perbaikan secara terus menerus. Berdasarkan hasil analisis Finansial menunjukkan bahwa semua kriteria kelayakan secara Finansial sudah terpenuhi, maka penanaman modal untuk pengembangan Rumah Makan Mbok Semah adalah Layak untuk dilaksanakan dengan kondisi yang masih normal.

Daftar Pustaka

1. Adalina, Y. (2016). Analisis Finansial Usaha Lebah Madu Apis mellifera L. *Jurnal Penelitian Hutan Dan Konservasi Alam*, 5(3), 217–237.
2. Amalia, A., Hidayat, W., & Budiarmo, A. (2012). Analisis Strategi Pengembangan Usaha Pada UKM Batik Semarang di Kota Semarang. *Jurnal Ilmu Administrasi Bisnis*, 1(1), 1–12.
3. Astanu, D. A., Ismono, R. H., & Rosanti, N. (2013). Analisis Kelayakan Finansial Budidaya Intensif Tanaman Pala di Kecamatan Gisting Kabupaten Tanggamus. *Jurnal Ilmu-Ilmu Agribisnis*, 1(3), 218–225.
4. Ferdiansa, F., Bakar, A., & Fitria, L. (2013). Analisis Kelayakan Usaha Pembuatan

- Seragam Sekolah di Desa Panyirapan Soreang Kabupaten Bandung. *Reka Integra*, 1(2), 32–43.
5. Kusuma, P. T. W. W., & Mayasti, N. K. I. (2014). Analisa Kelayakan Finansial Pengembangan Usaha Produksi Komoditas Lokal: Mie Berbasis Jagung. *Agritech*, 34(2), 194–202.
 6. Latuny, W. (2010). Analisis Kelayakan Aspek Finansial Industri Kerajinan Kerang Mutiara (Studi Kasus Pada UD. Mutiara Indah). *Jurnal Arika*, 4(1), 1105–1978.
 7. Nufaili, R., & Utomo, C. (2014). Analisa Investasi Hotel Pesonna Makassar. *Jurnal Teknik ITS*, 3(2), D143–D146
 8. Nugroho, I. A., Bakar, A., & Fitria, L. (2014). Analisis Kelayakan Usaha Pencucian Kendaraan Bermotor Studi Kasus Purwokerto Timur Jawa Tengah. *Reka Integra*, 3(1), 27–37.
 9. Panjaitan, J. L. U., Limbong, W. H., & Suryani, A. (2012). Strategi Pengembangan Usaha Agroindustri Tepung Gandum di Gapoktan Gandum, Kabupaten Bandung. *MANAJEMEN IKM: Jurnal Manajemen Pengembangan Industri Kecil Menengah*, 7(1), 85–93.
 10. Rangkuti, F. (2004). *Manajemen Persediaan Aplikasi di Bidang Bisnis*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
 11. Sabana, C. (2015). Kajian Pengembangan Produk Makanan Olahan Mangrove. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 14(1), 40–46.
 12. Siregar, G. (2015). Analisis Kelayakan dan Strategi Pengembangan Usaha Ternak Sapi Potong. *Jurnal Ilmu Pertanian "AGRIUM,"* 17(3), 192–201.