



Perancangan Usaha dan Kelayakan Pembukaan Usaha Kinar Mete di Kota Surabaya

Rezika Ramadhanti¹, Endang Chumaidiyah², Yudha Prambudia³

¹Universitas Telkom, Indonesia, rezikaramadhanti@student.telkomuniversity.ac.id.

²Universitas Telkom, Indonesia, endangchumaidiyah@telkomuniversity.ac.id.

³Universitas Telkom, Indonesia, prambudia@telkomuniversity.ac.id.

Corresponding Author: rezikaramadhanti@student.telkomuniversity.ac.id¹

Abstract: *Kinar Mete is a business in the food sector, especially selling cashew nuts, which has been established in 2008 with its production center in Wonogiri. The increasing public interest and consumption of nuts has made the owner of Kinar Mete see the opportunity to expand his business to the city of Surabaya. The feasibility analysis method is used to assess the feasibility of business expansion which includes market, technical, financial aspects as well as sensitivity and risk analysis. The market aspect study obtained from the results of distributing questionnaires to the people of Surabaya City shows that the potential market is 85.33%, the available market is 74%, and the target market is 0.07%. The technical aspect study shows that the business building covers an area of 260 m² with a workforce of 4 people with working hours Monday-Friday 07.30-16.30 WIB. Financially, the project costs required are IDR 472,955,940. The results of the feasibility study show an NPV of IDR 326,737,829, an IRR of 27.89%, and a PBP of 4.13 years, which shows that the business is worth establishing. Sensitivity analysis shows that business feasibility is sensitive to an increase in raw material costs of 22.38%, labor costs of 57.68%, a decrease in demand of 11.74%, and selling prices of 8.90%. Risk analysis shows that the risk presentation that can occur is 6.35% so that the MARR with a risk of 16.35% results in an NPV value of IDR 180,581,654, an IRR of 27.89%, and a PBP of 4.37 years, which indicates the business remains viable.*

Keyword: *Feasibility, NPV, IRR, PBP, Risk*

Abstrak: Kinar Mete merupakan usaha di bidang makanan khususnya menjual kacang mete yang telah berdiri dari tahun 2008 dengan pusat produksi berada di Wonogiri. Peningkatan minat dan konsumsi masyarakat terhadap konsumsi kacang-kacangan membuat pemilik Kinar Mete melihat kesempatan memperluas usaha ke Kota Surabaya. Metode analisis kelayakan digunakan untuk menilai kelayakan ekspansi usaha yang mencakup aspek pasar, teknis, finansial serta analisis sensitivitas dan risiko. Studi aspek pasar diperoleh dari hasil penyebaran kuesioner kepada masyarakat Kota Surabaya menunjukkan pasar potensial sebesar 85,33%, pasar tersedia sebesar 74%, dan pasar sasaran sebesar 0,07%. Studi aspek teknis menunjukkan bangunan usaha seluas 260 m² dengan jumlah tenaga kerja sebanyak 4 orang dengan waktu kerja Senin-Jumat pukul 07.30-16.30 WIB. Secara finansial, biaya

proyek yang dibutuhkan sebanyak Rp472.955.940. Hasil studi kelayakan menunjukkan NPV sebesar Rp326.737.829, IRR sebesar 27,89%, dan PBP selama 4,13 tahun yang menunjukkan usaha layak didirikan. Analisis sensitivitas menunjukkan kelayakan usaha sensitif terhadap kenaikan biaya bahan baku sebesar 22,38%, biaya tenaga kerja sebesar 57,68%, penurunan permintaan sebesar 11,74%, dan harga jual sebesar 8,90%. Analisis risiko menunjukkan presentasi risiko yang dapat terjadi sebesar 6,35% sehingga MARR dengan risiko sebesar 16,35% didapatkan nilai NPV sebesar Rp180.581.654, IRR sebesar 27,89%, dan PBP selama 4,37 tahun yang menandakan usaha tetap layak.

Kata Kunci: Kelayakan, NPV, IRR, PBP, Risiko

PENDAHULUAN

Perkembangan gaya hidup berpengaruh terhadap naiknya tingkat perindustrian Indonesia. Salah satunya industri makanan dan minuman di Indonesia yang ditunjukkan dengan peningkatan produk domestik bruto (PDB) atas dasar harga konstan (ADHK). PDB ADHK industri makanan dan minuman pada tahun 2022 sejumlah Rp813,06 triliun yang sebelumnya sebesar Rp755,1 triliun pada tahun 2021 atau setara dengan 7.74% (Badan Pusat Statistik, 2023). Kacang-kacangan merupakan salah satu produk makanan yang mengandung protein khususnya protein nabati. Berdasarkan hasil Susenas September 2021, konsumsi produk kacang-kacangan per kapita mengalami kenaikan sebanyak 12,87% dari 5,13 gram pada tahun 2019 menjadi 5,79 gram pada tahun 2021 (Direktorat Statistik Kesejahteraan Rakyat, 2022). Hal ini menunjukkan adanya peluang usaha di bidang produksi dan penjualan kacang-kacangan.

Kinar Mete merupakan salah satu pelaku usaha di bidang industri makanan yang memproduksi kacang mete utuh, kupas, goreng, dan panggang yang telah berdiri sejak 2008. Adanya peningkatan konsumsi kacang-kacangan di masyarakat membuat Kinar Mete berkeinginan untuk mengembangkan usaha di Kota Surabaya. Alasan pemilihan Kota Surabaya sebagai tempat usaha baru bagi Kinar Mete adalah 31% bahan baku Kinar Mete dipasok dari Surabaya. Kota Surabaya terletak di Provinsi Jawa Timur dimana provinsi ini menjadi salah satu sentra produksi jambu mete dengan kontribusi sebanyak 10,84% selama tahun 2016 hingga 2020 (Sekertariat Jendral Kementerian Pertanian, 2022). Rata-rata pengeluaran per kapita terhadap komoditas kacang-kacangan di Kota Surabaya mengalami peningkatan sebanyak 27,30% dari tahun 2020 hingga 2022 (BPS Provinsi Jawa Timur, 2023). Selain itu, peningkatan produk domestik regional bruto (PDRB) per Kapita Kota Surabaya meningkat sebanyak 17,65% pada tahun 2020 hingga 2022 (BPS Kota Surabaya, 2023). Peningkatan PDRB tersebut memungkinkan Kinar Mete untuk membuka toko secara offline sehingga dapat meningkatkan pendapatan Kinar Mete.

Sebelum membuka lokasi usaha baru perlu dilakukan analisis kelayakan untuk mengetahui apakah rencana pembukaan layak untuk dilakukan atau tidak. Analisis kelayakan bisnis merupakan studi dengan beberapa aspek, yaitu aspek hukum, sosial ekonomi dan budaya, pasar dan pemasaran, teknis dan teknologi, serta manajemen dan keuangan yang digunakan untuk memutuskan apakah suatu bisnis layak untuk dijalankan, ditunda, atau tidak dijalankan (Daoed & Nasution, 2021). Pada penelitian ini, analisis kelayakan dilakukan terhadap tiga aspek, yaitu aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial. Analisis sensitivitas dan risiko juga dilakukan untuk mengukur sensitivitas komponen usaha serta tingkat risiko yang dapat terjadi ketika pembukaan usaha.

METODE

Pada penelitian terdapat beberapa tahapan, yaitu tahap identifikasi, pengumpulan data, pengolahan data, serta kesimpulan dan saran. Tahap identifikasi merupakan tahap pertama

yang dilakukan untuk menyelesaikan masalah pada penelitian ini. Perumusan masalah merupakan tahap identifikasi permasalahan yang menjadi akar pada penelitian ini. Permasalahan ditemukan dengan mengkaji literatur atau kepada pemilik usaha. Pencarian informasi kepada pemilik usaha dilakukan dengan wawancara sehingga diketahui keinginan pemilik usaha dalam melaksanakan bisnisnya. Penetapan tujuan yang merupakan jawaban dari perumusan masalah. Setiap rumusan masalah yang telah diidentifikasi sebelumnya memiliki tujuan. Selanjutnya dilakukan studi literatur dengan mencari teori-teori yang digunakan pada penelitian ini dari referensi-referensi, seperti buku, jurnal, artikel yang memiliki kredibilitas yang dapat dipertanggungjawabkan.

Tahap pengumpulan data dilakukan untuk mengumpulkan data baik data primer atau sekunder yang digunakan dalam penelitian ini. Data yang dikumpulkan, yaitu data aspek pasar, teknis, dan finansial. Pengumpulan data aspek pasar dilakukan dengan menyebarkan kuesioner, melakukan wawancara, data historis milik perusahaan, dan data dari instansi terkait. Kuesioner yang disebarkan berupa Google Form yang terdiri dari beberapa variabel, yaitu identitas responden, perilaku konsumen, penilaian kepentingan konsumen, dan minat konsumen. Kuesioner disebarkan kepada masyarakat Kota Surabaya yang berumur 20-64 tahun dan pernah membeli produk kacang mete. Sampel dari kuesioner ini berjumlah 100 responden. Pengumpulan data teknis dilakukan dengan melakukan wawancara kepada pemilik usaha mengenai fasilitas yang digunakan, bahan baku, tenaga kerja yang membantu jalannya proses bisnis. Data pendukung seperti alternatif lokasi dan jenis layout yang digunakan dikumpulkan berdasarkan sumber-sumber yang memiliki kredibilitas. Pengumpulan data finansial dilakukan dengan mengumpulkan data historis pemilik usaha berupa harga jual produk.

Tahap pengolahan data dilakukan dengan menghitung permintaan pasar, jumlah fasilitas, tenaga kerja, tata letak perusahaan, kelayakan usaha, sensitivitas, dan risiko usaha. Jumlah permintaan pasar dihitung berdasarkan hasil kuesioner yang telah disebarkan. Hasil kuesioner digunakan untuk menghitung jumlah pasar potensial, pasar tersedia, dan pasar sasaran yang akan dimasuki oleh pemilik. Setelah jumlah pasar diketahui, estimasi permintaan dihitung dengan mempertimbangkan penambahan penduduk di Kota Surabaya. Perhitungan jumlah tenaga kerja berdasarkan waktu proses bisnis dan produksi yang telah disesuaikan dengan jumlah permintaan tiap tahunnya. Perhitungan fasilitas dilakukan berdasarkan kapasitas fasilitas tersebut dan jumlah tenaga kerja. Penentuan tata letak diatur berdasarkan alur produksi. Setelah pengolahan data aspek pasar dan teknis dilakukan, pengolahan data aspek finansial dilakukan dengan menghitung estimasi pendapatan dan biaya investasi. Setelahnya dilakukan perhitungan analisis kelayakan dengan menghitung PBP, NPV, dan IRR serta dilakukan perhitungan analisis kelayakan dan risiko perusahaan. Setelah dilakukan perhitungan terhadap analisis kelayakan, sensitivitas, dan risiko usaha, kesimpulan atas kelayakan usaha dapat ditarik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Aspek Pasar

Berdasarkan hasil kuesioner, presentase pasar potensial untuk Kinar Mete di Kota Surabaya sebanyak 85,33% dan pasar tersedia sebanyak 74%. Hasil wawancara dengan pemilik memutuskan bahwa pasar sasaran yang akan dimasuki sebesar 0,07%. Berdasarkan presentase tersebut, jumlah pasar potensial Kinar Mete di Kota Surabaya sebanyak 1.542.604 orang, pasar tersedia sebanyak 1.141.527 orang, dan pasar sasaran sebanyak 799 orang. Hasil kuesioner menyebutkan bahwa dalam mayoritas responden membeli produk kacang mete sebulan sekali dengan kuantitas dalam sekali pembelian sebanyak 1 kg. Berdasarkan hal tersebut, jumlah permintaan Kinar Mete di Kota Surabaya pada tahun 2024 sebanyak 9.588 kg.

Jumlah permintaan pada tahun 2024 digunakan sebagai acuan perhitungan permintaan pada tahun-tahun berikutnya. Untuk menentukan jumlah permintaan pada tahun berikutnya, jumlah permintaan tahun 2024 dikalikan dengan rata-rata proyeksi pertumbuhan penduduk Kota Surabaya berusia 20-64 tahun. Berikut merupakan estimasi permintaan Kinar Mete di Kota Surabaya pada tahun 2024 hingga 2028.



Gambar 1. Estimasi Permintaan Kinar Mete di Kota Surabaya

Aspek Teknis

Proses bisnis dan produksi Kinar Mete terbagi menjadi beberapa bagian, yaitu proses pelayanan toko *offline* selama 322 menit per hari, pelayanan toko *online* selama 336 menit per hari, produksi kacang mete utuh selama 165 menit per hari, produksi kacang mete mentah selama 414 menit per hari, produksi kacang mete goreng selama 170 menit per hari, dan produksi kacang mete panggang selama 204 menit per hari. Waktu kerja Kinar Mete adalah 7 jam per hari dengan 5 hari kerja dalam seminggu atau setara dengan 8400 menit per bulan. Berdasarkan waktu proses bisnis dan produksi serta waktu kerja, Kinar Mete Kota Surabaya membutuhkan tenaga kerja sebanyak 4 orang. Tenaga kerja tersebut terdiri dari 1 orang pada bagian pelayanan, 1 orang bagian penyortiran dan pengupasan, 1 orang bagian pembuat bumbu halus, serta 1 orang bagian penggorengan dan pemanggangan.

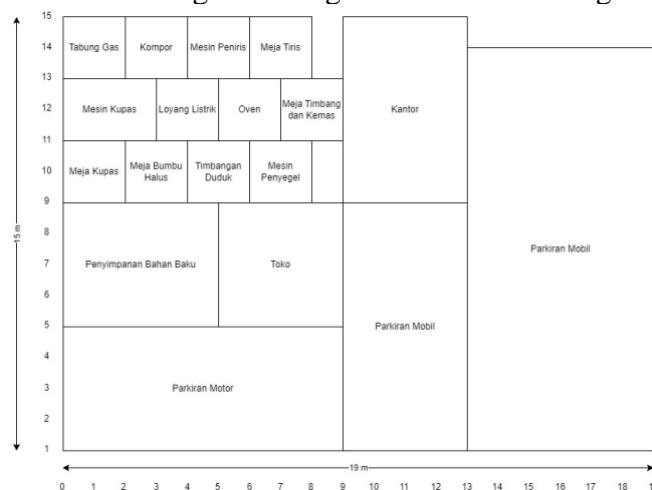
Pelaksanaan bisnis dan produksi Kinar Mete akan dilakukan pada Jl. Dr. Ir. H. Soekarno, Kedung Baruk, Kec. Rungkut, Kota Surabaya dengan area produksi seluas 54 m², penyimpanan seluas 20 m², kantor seluas 26 m², toko seluas 16 m², dan parkir seluas 144 m². Adapun peralatan yang menunjang proses bisnis dan produksi sebagai berikut.

Tabel 1. Peralatan Kinar Mete di Kota Surabaya

Nama Peralatan	Jumlah	Umur Ekonomis
Peralatan Produksi		
Mesin kupas	1	8
Alat cukil	1	4
Loyang listrik	1	4
Meja kupas	1	4
Timbangan digital	1	4
Timbangan duduk	1	4
Ember	4	4
Keranjang plastik	10	4
Meja bumbu halus	1	4
Blender	1	4
Kompor	1	4
Tabung gas 12 kg	2	4
Meja tiris	1	4
Saringan	2	4
Mesin peniris	1	4
Wajan	1	4
Sutil	1	4
Oven dengan 3 loyang	1	4
Pisau	5	4

Nama Peralatan	Jumlah	Umur Ekonomis
Gunting	3	4
Tempat sampah	6	4
Meja timbang dan kemas	1	4
Sendok sekop	3	4
Mesin penyegel	1	4
Jam dinding	3	4
Kursi	8	4
Dispenser selotip	1	4
Lampu	3	4
Kipas exhaust	3	8
Peralatan Kantor		
Nama Peralatan	Jumlah	Umur Ekonomis
Komputer	1	4
Meja kantor	1	4
Kursi kantor	1	4
Set meja dan kursi tamu	1	4
Printer	1	4
Jam dinding	1	4
Lemari	1	4
AC	1	8
Dispenser	1	4
Lampu	1	4
Peralatan Toko		
Nama Peralatan	Jumlah	Umur Ekonomis
Mesin kasir	1	4
Meja kasir	1	4
Kursi	1	4
Rak	2	4
Kipas dinding	2	4
Jam dinding	1	4
Lampu	4	4
Lampu parkir	4	4

Tata letak fasilitas pada seluruh bangunan dengan luas 260 m² sebagai berikut.



Gambar 2. Tata Letak Perusahaan Kinar Mete di Kota Surabaya

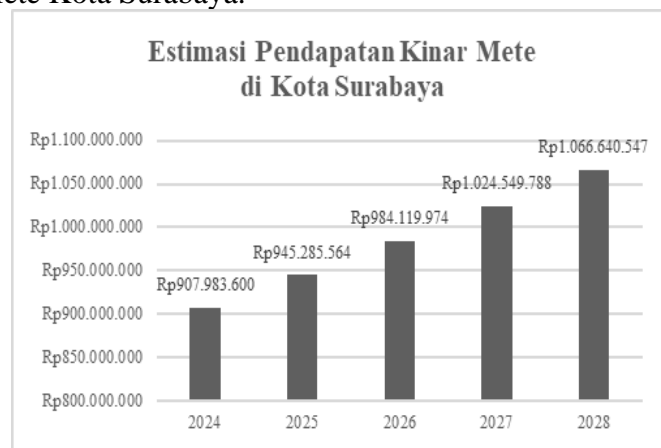
Proses produksi pada Kinar Mete membutuhkan bahan baku langsung, penolong, dan kemasan. Bahan baku langsung terdiri dari biji mete, bawang putih, garam, dan minyak goreng. Bahan penolong terdiri dari kertas peniris dan sarung tangan. Bahan kemasan terdiri dari kantong kemasan. Berikut merupakan kebutuhan bahan-bahan pada Kinar Mete di Kota Surabaya per hari.

Tabel 2. Kebutuhan Bahan Baku per Hari Kinar Mete Kota Surabaya

No.	Bahan Baku Langsung	Satuan	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Biji Mete	kg	118	120	121	123	125
2.	Bawang Putih	kg	3	3	3	3	3
3.	Garam	kg	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
4.	Minyak goreng	liter	2	2	2	2	2
No.	Bahan Penolong	Satuan	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Kertas Peniris	box	1	1	1	1	1
2.	Sarung Tangan	pasang	8	8	8	8	8
No.	Bahan Kemasan	Satuan	2024	2025	2026	2027	2028
1.	Kantung kemasan	buah	40	41	41	42	43

Aspek Finansial

Aspek finansial pertama, yaitu estimasi pendapatan. Estimasi pendapatan didapatkan dengan mengalikan harga jual produk dengan estimasi permintaan produk. Berikut estimasi pendapatan Kinar Mete Kota Surabaya.



Gambar 3. Estimasi Pendapatan Kinar Mete Kota Surabaya

Setiap tahunnya pendapatan Kinar Mete mengalami peningkatan sebanyak 4% yang dipengaruhi naiknya harga jual karena inflasi dan jumlah permintaan yang meningkat tiap tahunnya.

Selanjutnya biaya proyek yang dibutuhkan untuk membangun Kinar Mete di Kota Surabaya sejumlah Rp472.955.940 dengan biaya investasi tetap sebanyak Rp274.617.000 dan *working capital* sebesar Rp198.338.940. Pada tahun 2027, biaya investasi yang dikeluarkan untuk membeli peralatan yang telah habis umur ekonomisnya sebesar Rp47.856.670.

Selanjutnya dilakukan analisis kelayakan dengan melakukan perhitungan NPV, IRR, dan PBP. Perhitungan NPV, IRR, dan PBP dilakukan dengan menggunakan suku bunga atau MARR sebesar 10% yang dihitung dengan menggunakan metode WACC. Berdasarkan perhitungan, nilai NPV yang didapatkan sebesar Rp326.737.829 dengan nilai IRR sebesar 27,89% dan PBP selama 4,13 tahun. Berikut hasil analisis kelayakan Kinar Mete di Kota Surabaya.

Tabel 3. Hasil Analisis Kelayakan Kinar Mete di Kota Surabaya

Parameter	Hasil Perhitungan	Kriteria	Kesimpulan
NPV	Rp326.737.829	NPV>0	Layak
IRR	27,89%	IRR>MARR	Layak
PBP	4,13 tahun	PBP<Waktu implementasi	Layak

Selanjutnya dilakukan pengkajian analisis sensitivitas dan risiko. Analisis sensitivitas dilakukan terhadap empat perubahan, yaitu kenaikan biaya bahan baku, kenaikan biaya tenaga kerja, penurunan jumlah permintaan, dan penurunan harga jual. Hasil analisis

sensitivitas menunjukkan bahwa kelayakan Kinar Mete sensitif terhadap kenaikan biaya bahan baku sebesar 22,38%, kenaikan biaya tenaga kerja sebesar 57,68%, penurunan jumlah permintaan sebesar 11,74%, dan penurunan harga jual sebesar 8,90%. Berdasarkan hasil wawancara dan identifikasi, faktor risiko yang dapat terjadi pada pembukaan usaha Kinar Mete Kota Surabaya sebesar 6,35%. Faktor risiko selanjutnya dijumlahkan dengan MARR untuk melihat apakah usaha tetap layak untuk dijalankan apabila terjadi risiko-risiko. Hasil analisis risiko sebagai berikut.

Tabel 4. Hasil Analisis Risiko Kinar Mete Kota Surabaya

Parameter	Hasil Perhitungan (MARR+Risiko)	Kriteria	Kesimpulan
NPV	Rp180.581.654	NPV>0	Layak
IRR	27,89%	IRR>MARR+Risiko	Layak
PBP	4,37 tahun	PBP<Waktu implementasi	Layak

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pengumpulan dan pengolahan data, proyeksi permintaan pasar Kinar Mete di Kota Surabaya sebanyak 9.588 kg pada tahun 2024, 9.729 kg pada tahun 2025, 9.872 kg pada tahun 2026, 10.017 pada tahun 2027, dan 10.164 kg pada tahun 2028. Secara teknis, usaha Kinar Mete membutuhkan sebanyak 4 orang tenaga kerja pada tahun 2023 hingga 2028. Fasilitas yang dibutuhkan berupa bangunan dengan luas 260 m², 29 jenis peralatan produksi, 10 jenis peralatan kantor, dan 8 jenis peralatan toko. Bahan-bahan yang dibutuhkan untuk produksi berupa bahan baku langsung, seperti biji mete, bawang putih, garam, minyak serta bahan-bahan penolong dan kemasar, seperti kertas peniris, sarung tangan, dan kantung kemasan. Secara finansial, usaha Kinar Mete di Kota Surabaya layak untuk didirikan. Hal ini berdasarkan pada nilai NPV yang positif, yaitu Rp326.737.829, IRR yang lebih besar dari MARR 10%, yaitu 27,89%, dan PBP yang lebih kecil dari waktu implementasi 5 tahun, yaitu 4,13 tahun. Hasil perhitungan analisis sensitivitas, yaitu kelayakan usaha sensitive terhadap kenaikan biaya bahan baku sebesar 22,38%, kenaikan biaya tenaga kerja sebesar 57,68%, penurunan jumlah permintaan sebesar 11,74%, dan penurunan harga jual sebesar 8,90%. Hasil analisis risiko menunjukkan hasil NPV sebesar Rp180.581.654, IRR sebesar 27,89%, dan PBP sebesar 4,37 tahun yang mana hasil tersebut masih memenuhi kriteria kelayakan usaha, yaitu NPV>0, IRR>MARR+risiko, dan PBP<waktu implementasi. Berdasarkan hal tersebut, usaha Kinar Mete di Kota Surabaya tetap layak.

REFERENSI

- Badan Pusat Statistik. (2023). *Produk Domestik Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- BPS Kota Surabaya. (2023). *Produk Domestik Regional Bruto Kota Surabaya Menurut Lapangan Usaha 2018-2022*. Surabaya: Badan Pusat Statistik Kota Surabaya.
- BPS Provinsi Jawa Timur. (2023). *Rata-Rata Pengeluaran per Kapita Menurut Kelompok Komoditas dan Daerah Tempat Tinggal di Provinsi Jawa Timur*. Surabaya: BPS Provinsi Jawa Timur.
- Daoud, T. S., & Nasution, M. A. (2021). *Studi Kelayakan Bisnis (Teori dan Aplikasi Keuangan Dalam Bisnis)*. Medan: Undhar Press.
- Direktorat Statistik Kesejahteraan Rakyat. (2022). *Konsumsi Kalori dan Protein Penduduk Indonesia dan Provinsi, September 2021*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- Sekretariat Jendral Kementerian Pertanian. (2022). *Outlook Komoditas Perkebunan Jambu Mete*. Jakarta: Pusat Data dan Sistem Informasi Pertanian Sekretariat Jendral - Kementerian Pertanian.