

## Analisis Kelayakan Usaha Genteng Morando Super Viki di Kecamatan Martapura Kabupaten OKU Timur

Alvinando Saputra<sup>1</sup>, Ch. Desi Kusmindari M.T., IPM.,<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Engineering Departement , Bina Darma University, Palembang, Indonesia  
Email: [alvinandosaputra24@gmail.com](mailto:alvinandosaputra24@gmail.com) , <sup>2</sup>[desi\\_christofora@binadarma.ac.id](mailto:desi_christofora@binadarma.ac.id)

### Abstract

*Industrial activities in villages and cities, especially MSMEs are famous for their main source of income for their families, this is no exception for the Morando Super Viki Tile SMEs, in Martapura District, East OKU Regency. Based on the evaluation results of the owner of the company, the previous failure was more due to the shape and size of the roof tiles that did not match the rapidly changing market demand, while on the other hand, the supply of old concrete roof tiles was still a lot, but it was outdated. Thus, this study aims to determine the development of the Morando Super Viki tile business in Martapura District, East OKU Regency, which is feasible to develop based on the payback period (PP) method, internal rate of return IRR, and benefit cost ratio (BCR), as well as its projection for 5 years. forward. The result is 1. With a market share of 10% of the total demand in East OKU Regency, it is quite feasible because it is above the industry average. 2. The projection of sales increasing by 40% per year is too optimistic and not reasonable, reasonable sales growth is equal to the industry average, which is 10% per year. 3. From the financial aspect, namely positive Net Cash Flow, Investment PV is greater than total investment, payback period 2 years 10 months (less than 5 years), I.R.R 21.73% > 1, Profitability Index 1.16 > 1, and Benefit Cost Ratio 1.15 > 1. All financial aspects indicate business feasibility and meet investment requirements/ criteria*

**Keywords:** Feasibility, Market Share, Projection Of Sales Increasing, Net Cash Flow, Investment PV, I.R.R

### 1. PENDAHULUAN

Kegiatan industri yang terdapat di desa maupun kota, khususnya UMKM terkenal dengan sumber penghasilan utama untuk keluarganya. Kegiatan industri tersebut sebagai pendukung kegiatan utama yaitu pertanian. Industri di desa sangat berperan penting dalam upaya mengurangi kemiskinan sehingga dapat menambah kesejahteraan masyarakat tersebut. Kegiatan industri di desa maupun kota dapat menjadi lahan bagi tenaga kerja, karena teknologi yang digunakan yaitu teknologi padat karya. Oleh karena itu, kegiatan tersebut sangat membutuhkan banyak tenaga kerja untuk mendapatkan hasil yang maksimal. Dengan demikian, pemerintah harus memperhatikan industri kecil atau UMKM, karena memberikan pendapatan bagi angkatan kerja dan juga pendorong dalam mengurangi kemiskinan, pemerataan pendapatan, dan pengangguran (Yuliana, 2013:1)

Industri-industri yang ada di berbagai daerah berbeda-beda, karena dipengaruhi oleh berbedanya beragam sumber daya yang ada di daerah tersebut. Industri kecil dapat membangun ekonomi daerah dengan memanfaatkan berbagai sumber dan konsumsi lokal di daerah tersebut (Widiyanto, 2015:118). Kabupaten OKU Timur, terutama di Kecamatan Martapura merupakan salah satu wilayah yang memiliki industri lokal yaitu berupa pemanfaatan tanah liat sebagai bahan produksi genteng.

Penelitian ini dilakukan pada usaha Genteng Morando Super Viki di Kecamatan Martapura Kabupaten OKU Timur. Pada tahun 2016, usaha Genteng Morando Super Viki memproduksi genteng sebanyak 250.000 keping, tahun 2017 mengalami peningkatan produksi menjadi 270.000 keping, tahun 2018 kembali memproduksi genteng sebanyak 288.000 keping, dan tahun 2019 sebanyak 300.000 keping. Pada tahun 2020, usaha ini hanya memproduksi genteng sebanyak 133.000 keping dikarenakan kekurangan modal usaha. Hal ini disebabkan pemilik perusahaan tidak memperhatikan aspek-aspek dalam pengembangan usaha, yaitu aspek pasar dan pemasaran, aspek social dan yuridis, aspek teknis dan teknologi, aspek manajemen, dan aspek keuangan. Selama tahun 2016 sampai dengan tahun 2020, usaha Genteng Morando Super Viki hanya memproduksi genteng tanpa memperhatikan kebutuhan genteng yang ada di Kabupaten OKU Timur dan sekitarnya.

Berdasarkan hasil evaluasi pemilik perusahaan, kegagalan yang lalu lebih disebabkan bentuk ukuran dan model genteng tidak sesuai dengan permintaan pasar yang sangat cepat berubah, sementara disisi lain, persediaan genteng beton model lama masih banyak, tetapi sudah ketinggalan zaman.

Setelah dipelajari, permintaan pasar terutama dari para developer atau perorangan, maka diambil keputusan untuk membuka kembali pabrik genteng beton dengan model dan bentuk yang sesuai dengan animo masyarakat. Walaupun sudah banyak model non beton (*multiroof*), tetapi untuk rumah sederhana (RS), rumah sangat sederhana (RSS), dan rumah menengah ke atas masih banyak yang menggunakan genteng beton dengan model tertentu.

Rencana pemasaran untuk genteng beton model baru ini adalah RS, RSS, dan perumahan menengah ke atas di kota Palembang dan sekitarnya dengan potensi pasar untuk tahun 2017 sebanyak 520 unit rumah dengan luas 51.100 m<sup>2</sup>, tahun 2018 sebanyak 1.081 unit dengan luas 124.000 m<sup>2</sup>, dan tahun 2019 sebanyak 1.712 dengan luas 209.960 m<sup>2</sup>. Secara keseluruhan, jumlah rumah yang akan dibangun dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2019 sebanyak 3313 unit dengan luas banyak adalah 380060 m<sup>2</sup>, di mana untuk 1 m<sup>2</sup> dibutuhkan genteng beton sebanyak 10 keping. Dengan demikian, perkiraan kebutuhan genteng beton untuk tahun 2017 sampai dengan tahun 2019 adalah 380060 m<sup>2</sup> x 10 = 3.800.600 keping. Sementara pabrik genteng sejenis di Kabupaten OKU Timur ada 4 pabrik dan bisa mensuplay antara 800.000 keping sampai dengan 900.000 keping pertahunnya.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka perusahaan mengharapkan pengembangan usaha untuk tahun-tahun mendatang, karena genteng beton memiliki spesifikasi sendiri yang lebih kuat. Oleh karena itu, guna mendapatkan gambaran bagaimana kelayakan usaha Genteng Morando Super Viki di Kecamatan Martapura Kabupaten OKU Timur dapat mengembalikan dana yang diinvestasikan melalui jangka waktu yang telah ditentukan, maka perlu dilakukan penelitian tentang kelayakan pengembangan usaha sehingga resiko yang diakibatkan dari pengembangan usaha tersebut dapat diminimalisir sekecil mungkin.

Berdasarkan latar belakang masalah, maka peneliti ingin melakukan penelitian dengan judul “ANALISIS KELAYAKAN USAHA GENTENG MORANDO SUPER VIKI DI KECAMATAN MARTAPURA KABUPATEN OKU TIMUR”.

## 2. METHODS

### Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada UKM Genteng Morando Super Viki yang eralamat di Desa Banyumas Kampung I, Kec. Buay Pemuka Peliung, Kab. Ogan Komering Ulu Timur, Provinsi Sumatera Selatan. Penelitian dan pengambilan data dilaksanakan dari September 2021 sampai dengan Oktober 2021.

### Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data (Sugiyono, 2016:74).

Metode pengumpulan data yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

#### a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah segala usaha yang dilakukan peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Informasi itu dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan, buku tahunan, ensiklopedia, dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik lain

#### b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen, dan sebagainya (Arikunto, 2016:183). Dokumen yang dimaksud dalam penelitian ini adalah laporan keuangan usaha Genteng Morando Super Viki di Kecamatan Martapura Kabupaten OKU Timur.

### Metode Analisis Data

Menurut Moleong (2011:280), "Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan tempat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data".

Metode yang dipakai untuk menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan menggunakan aspek finansial/keuangan terdiri dari

#### a. *Payback Period* (PP),

Digunakan untuk menganalisis periode pengembalian maksimum yang diterima, dengan rumus:

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{Kas Masuk Bersih}} \times 1 \text{ tahun}$$

#### b. *Internal Rate of Return* (IRR)

Digunakan untuk mengetahui tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan di masa yang akan datang, atau dengan pengeluaran investasi awal. Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$I_0 = \frac{\sum_{t=1}^n CF_t}{t = 1(1 + IRR)}$$

#### c. *Benefit Cost Ratio* (BCR)

Digunakan untuk mengetahui perbandingan *gross benefit* dan jumlah *gross cost*. Rumus yang digunakan adalah:

$$B/C = \frac{\sum \text{Gross Benefit Discounted}}{\sum \text{Gross Cost Discounted}}$$

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Hasil Pengolahan Data

Berikut adalah rekapitulasi hasil pengolahan data Analisis Kelayakan Usaha Genteng Morando Super Viki Di Kecamatan Martapura Kabupaten OKU Timur Dan Proyeksi 5 Tahun Kedepan

Tabel 4.23  
 Rekapitulasi Hasil Analisa

Aspek yang Dinilai	Formula/Elemen	Hasil	Keterangan
Keuangan	Cash Flow	Net Cash Flow per tahun positif, proyeksi EAT positif	Wajar, layak untuk dilaksanakan
	PV. Investasi	PV. Investasi > PV Kas Bersih	Positif, layak dilaksanakan
	Payback Period	2 tahun 10 bulan (kurang dari 5 tahun)	Layak karena lebih cepat
	I.R.R.	21,73% > I	Positif, layak karena profitable
	P.I	1,16 > I	Layak karena lebih besar dari I
	Benefit Cost Ratio	1,15 > I	Layak, karena lebih besar dari I

Berdasarkan Tabel 4.24 dapat dijelaskan bahwa:

1. Hasil analisa aspek financial/keuangan didapatkan bahwa dilihat dari cash flow bernilai positif per tahunnya dengan proyeksi EAT positif sehingga usaha ini layak untuk dilaksanakan.
2. Berdasarkan perhitungan PV Investasi, didapatkan nilai PV. Investasi lebih besar dari PV. Kas Bersih dan bernilai positif, sehingga usaha ini layak untuk dilaksanakan.
3. Berdasarkan perhitungan Payback Period didapatkan hasil bahwa usaha ini akan mengembalikan modal selama 2 tahun 10 bulan (kurang dari 5 tahun) sehingga sehingga usaha ini layak untuk dikembangkan karena pengembalian modalnya lebih cepat, yaitu 2 tahun 10 bulan.
4. Berdasarkan perhitungan I.R.R. didapatkan nilai I.R.R. (21,73%) > I dan bernilai positif. Artinya usaha ini akan memberikan keuntungan sebesar 21,73% dari modal yang dikeluarkan, sehingga usaha ini layak untuk dikembangkan.
5. Berdasarkan perhitungan P.I didapatkan nilai PI (1,16) > I sehingga usaha ini layak untuk dikembangkan.
6. Berdasarkan perhitungan Benefit Cost Ratio didapatkan nilai BCR (1,15) > I, sehingga usaha ini layak untuk dikembangkan.

Hasil temuan ini ditegaskan oleh William F. Sharfe dikutip Kasmir dan Jakfar (2017: 4), bahwa investasi dapat dikatakan sebagai mengorbankan dana sekarang untuk dana pada masa mendatang. Dapat diartikan juga bahwa investasi merupakan menanamkan modal suatu kegiatan pada jangka waktu relatif panjang di bidang usaha untuk mendapatkan keuntungan.

Hal ini juga ditegaskan oleh Umar (2015:200), bahwa sebelum atau saat melakukan investasi maka dibutuhkan suatu studi kelayakan guna memprediksi apakah investasi pada suatu

usaha layak atau tidak, maka salah satu aspeknya bisa dilihat dari segi keuangan. Terdapat 4 cara (metode) yang bisa digunakan untuk menilai aliran kas suatu investasi seperti *payback period (PP)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Net Present Value (NPV)*, *Profitability Index (PI)*, dan *Benefit Cost Ratio (B/C)*

Menurut Umar (2015: 197), Payback Period (waktu amortisasi) merupakan jangka waktu yang diperlukan untuk menutupi pengeluaran modal (investasi) dari arus kas, atau bisa juga disebut nilai rasio ini dibandingkan dengan periode pengembalian maksimum yang diterima. Metode *Internal Rate of Return (IRR)* digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan di masa yang akan datang, atau dengan pengeluaran investasi awal. Nilai IRR dapat dicari dengan cara coba-coba (*trial and error*). Caranya, hitung nilai sekarang dari arus kas dari suatu investasi dengan menggunakan suku bunga yang wajar, misalnya 10 persen. Lalu dibandingkan dengan biaya investasi. Jika nilai-nilai investasi lebih kecil, maka dicoba lagi dengan suku bunga yang lebih tinggi. Demikian seterusnya sampai biaya investasi sama besar. Sebaliknya, dengan suku bunga yang wajar tadi nilai investasi lebih besar, maka coba lagi dengan suku bunga yang lebih rendah sampai mendapatkan nilai investasi yang sama besar dengan nilai sekarang.

*Net present value* adalah selisih antara *present value* dan investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih (aliran kas operasional maupun kas terminal) dimasa yang akan datang. Untuk menghitung nilai sekarang perlu ditentukan tingkat bunga yang relevan. Metode *Profitability Index (PI)* digunakan untuk menghitung perbandingan antara nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang dengan nilai sekarang investasi. *Benefit cost ratio* merupakan perbandingan antara *gross benefit* dan jumlah *gross cost*.

Berdasarkan hasil pengolahan data dapat dikayakan bahwa usaha Genteng Morando Super Viki di Kecamatan Martapura Kabupaten OKU Timur layak untuk dikembangkan karena sudah memenuhi aspek-aspek financial untuk pengembangan suatu usaha.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pengolahan data pada bab sebelumnya dan tujuan yang ingin dicapai maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dengan *market share* 10% dari total demand di Kabupaten OKU Timur cukup layak karena di atas rata-rata industri.
2. Proyeksi penjualan yang meningkat 40% per tahun terlalu optimis dan kurang wajar, pertumbuhan penjualan yang wajar adalah sebesar rata-rata industri yaitu tumbuh 10% pertahun.
3. Dari aspek keuangan, yaitu *Net Cash Flow positif*, PV Investasi lebih besar dari total investasi, *payback period* 2 tahun 10 bulan (kurang dari 5 tahun), I.R.R 21,73% > 1, *profitabilitas Index* 1,16 > 1, dan *Benefit Cost Ratio* 1,15 > 1. Semua aspek keuangan mengindikasikan kelayakan usaha dan memenuhi syarat/kriteria investasi.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Halim, A. 2015. *Analisis Investasi di Aset Keuangan*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Halim, A. 2019. *Analisis Investasi di Aset Keuangan*. Edisi II. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Husnan, S. 2015. *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*, Edisi Ketujuh, Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Ibrahim, Y. 2013. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Kasmir dan Jakfar. 2017. *Studi Kelayakan Bisnis*. Depok: Kencana.
- Moleong, L. J. 2011. *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

- Muhammad Rawi Hasibuan. 2014. *Studi Kelayakan Pengembangan Usaha Penggilingan Padi UD. Kilang Padi Bersama di Kabupaten Padang Lawas Utara*. (Online) <https://adoc.pub/studi-kelayakan-pengembangan-usaha-penggilingan-padi-ud-kila.html> Diakses tanggal 7 September 2021
- Riyanto, B. 2010. *Dasar-Dasar Pembelian Perusahaan*, Ed. 4. Yogyakarta: BPF.
- Sri Rahayu, Noneng, dan Andre. 2012. *Evaluasi Strategis Pengembangan Genteng Guna Meningkatkan Produktifitas Masyarakat Trenggalek*. (Online) [https://scholar.google.co.id/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=id&user=DqCfrc0AAAAJ&citation\\_for\\_view=DqCfrc0AAAAJ:9yKSN-GCB0IC](https://scholar.google.co.id/citations?view_op=view_citation&hl=id&user=DqCfrc0AAAAJ&citation_for_view=DqCfrc0AAAAJ:9yKSN-GCB0IC) Diakses tanggal 7 September 2021.
- Subagyo, A. 2018. *Studi Kelayakan Teori dan Aplikasi*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Suratman. 2011. *Studi Kelayakan Proyek*. Jakarta: Direktorat Jenderal Pendidikan.
- Sutojo, S. 2012. *Good Corporate Governance: Tata Kelola Perusahaan yang Sehat*. Jakarta: Damar Media Pustaka.
- Umar, H. 2015. *Studi Kelayakan Bisnis*, Edisi 3. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Yuliana, A. E. 2013. *Strategi Pengembangan Industri Kecil Kerajinan Gentengdi Kabupaten Kebumen*. (Skripsi). Semarang: Universitas Negeri Semarang.
- Widiyanto. 2015. *Strategi Pengembangan Industri Kecil Lanting Dikabupaten Kebumen*. Jurnal Pendidikan Ekonomi Dinamika Pendidikan. Vol. X No. 2 Desember 2015, Hal. 117 – 135.