

ANALISIS KELAYAKAN PENGEMBANGAN USAHA PENGGILINGAN PADI PD. ANCOL JAYA CIANJUR

Suharyanto, Rifqi Al-Farisi, Hendra Permana
Program Studi Teknik Industri
Universitas Suryakencana Cianjur
yanto_sy2008@yahoo.com

ABSTRAK

Usaha penggilingan padi sampai dengan saat ini masih menjadi salah satu usaha yang cukup menjanjikan di Kabupaten Cianjur. Oleh karena itu pengembangan usaha ini masih terbuka lebar, untuk itu perlu dilakukan studi kelayakan dengan cermat sehingga dapat membantu pemilik usaha ini untuk memperbaiki kinerjanya. Penelitian ini berupa analisis kelayakan pengembangan usaha penggilingan padi PD. Ancol Jaya khususnya dari aspek finansial, dengan kriteria kelayakan Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Net Benefit/Cost (B/C) dan Payback Periode (PP). Analisis aspek finansial dilakukan untuk dua proyeksi kondisi yang berbeda yakni pada keadaan normal (kenaikan produksi 10%) serta keadaan optimis (kenaikan produksi 25%) per tahun. Hasil analisis menunjukkan nilai Net Present Value (NPV) lebih dari nol yaitu sebesar Rp. 1.088.835.228,83 pada keadaan normal dan Rp. 1.604.304.738,04 pada keadaan optimis, nilai Internal Rate of Return (IRR) lebih dari tingkat discount rate (13,5%) yaitu sebesar 64% pada keadaan normal dan 76% pada keadaan optimis, serta nilai Net Benefit/Cost (B/C) lebih besar dari satu, yakni 2,919 pada keadaan normal dan 3,646 pada keadaan optimis. Sedangkan Payback Periode (PP) kurang dari umur usaha yaitu selama dua tahun lima belas hari untuk keadaan normal dan satu tahun sepuluh bulan tiga hari untuk keadaan optimis. Dari analisis tersebut menunjukkan bahwa kelayakan usaha penggilingan padi di perusahaan PD. Ancol Jaya secara finansial layak untuk dijalankan baik dalam proyeksi/ keadaan normal (kenaikan produksi 10%) maupun proyeksi/ kondisi optimis (kenaikan produksi 25%).

Kata Kunci : analisis kelayakan usaha, aspek finansial, kondisi optimis.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia dikenal sebagai negara agraris karena sebagian besar penduduk Indonesia mempunyai pencaharian di bidang pertanian. Sektor pertanian merupakan sektor yang menjadi tumpuan hidup sebagian besar masyarakat Indonesia. Pertanian di Indonesia menghasilkan berbagai macam tumbuhan komoditi diantaranya adalah padi. Usaha tani padi menyediakan lapangan pekerjaan dan sebagai sumber pendapatan bagi sekitar 21 juta rumah tangga pertanian. Data statistik pada tahun 2011 menunjukkan bahwa 38% penduduk Indonesia bekerja di bidang pertanian. Hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa negara ini memiliki lahan seluas lebih dari 13 juta ha lahan siap panen, dimana sebagian besarnya dapat ditemukan di Pulau Jawa.

Kebutuhan masyarakat terhadap hasil pertanian, terutama beras menjadi permasalahan utama yang harus diatasi saat ini. Beras merupakan bahan pangan pokok bagi lebih dari 95% penduduk Indonesia. Selain itu, beras juga merupakan komoditas politik yang sangat strategis, sehingga produksi beras dalam negeri menjadi tolok ukur ketersediaan pangan bagi Indonesia. Oleh sebab itu, perhatian terhadap produksi, kualitas, distribusi, dan kesejahteraan para pelaku sektor pertanian harus mendapat perhatian dari pemerintah.

Perancangan program surplus beras nasional 10 juta ton pada tahun 2014, memberi arti bahwa pemerintah memberi perhatian pada sektor pertanian. Perancangan program ini membuat setiap wilayah menentukan target produksinya sendiri. Salah satu wilayah yang menetapkan target produksi beras adalah Kabupaten Cianjur. Pada tahun 2011 dengan luas tanam 157.750 ha dan luas panen 144.913 ha, Kabupaten Cianjur dapat menghasilkan 839.773 ton beras.

Target peningkatan produksi Kabupaten Cianjur sebesar 2.466.594 ton gkg pada tahun 2014. Target di ditentukan sebagai upaya untuk mendukung peningkatan produksi beras Jawa Barat serta program surplus beras nasional 10 juta ton pada 2014. Tetapi dalam upaya tersebut banyak kendala yang dialami, diantaranya adalah mundurnya masa tanam padi pada tahun 2012/2013, dimana seharusnya mulai tanam bulan Oktober, dibeberapa daerah mundur ke bulan November bahkan Desember.

Selain itu, untuk mendukung peningkatan produksi beras perlu adanya penanganan pasca panen serta proses penggilingan padi yang baik. Karena dengan upaya tersebut, dapat menghasilkan produksi beras yang optimal. Penggilingan padi merupakan sarana produksi pangan yang sangat penting, baik dalam pemberdayaan masyarakat maupun penciptaan lapangan kerja. Selain itu, penggilingan padi merupakan suatu proses perubahan bahan baku menjadi hasil olahan primer.

Tingginya target produksi padi di Cianjur, tidak sebanding dengan dengan tingginya produksi penggilingan padi. Itu terjadi karena banyak penggilingan padi yang gulung tikar. Hal itu disebabkan karena teknologi yang digunakan serta kelayakan penggilingan itu sendiri baik secara pemasaran, keuangan, manajemen serta teknis yang tidak diperhitungkan secara matang. Akan tetapi banyak para pemilik penggilingan yang tidak tahu cara menganalisa layak atau tidaknya usahanya. Penggilingan padi PD. Ancol Jaya merupakan salah satu penggilingan padi yang berada di Kabupaten Cianjur. Meskipun penggilingan tersebut masih berskala kecil, akan tetapi diharapkan dapat mendukung serta membantu dalam program peningkatan produksi beras di Kabupaten Cianjur. Oleh sebab itu, perlu adanya analisis kelayakan pengembangan usaha penggilingan padi yang baik secara pemasaran, manajemen, teknis, maupun keuangan.

B. PERUMUSAN MASALAH

Penggilingan padi PD. Ancol Jaya merupakan salah satu penggilingan padi yang berada di Desa Maleber Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur. Untuk tetap bisa menjalankan sekaligus untuk rencana pengembangan usahanya, perlu adanya analisis kelayakan agar dapat diketahui manfaat bersih yang diperoleh perusahaan. Analisis kelayakan usaha dilakukan untuk mengetahui apakah pengembangan usaha penggilingan padi PD. Ancol Jaya layak untuk dijalankan jika dilihat dari aspek non finansial dan finansial. Dari aspek finansial, pengukuran kelayakan menggunakan indikator *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Net Benefit-Cost Ratio (B/C)*, dan *Payback Periode (PP)*. Untuk mengetahui kelayakan penggilingan padi ini juga dilakukan analisis dari berbagai aspek non finansial seperti aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen hukum, aspek sosial ekonomi budaya, dan aspek lingkungan.

Berdasarkan uraian diatas, maka terdapat beberapa permasalahan pokok yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana kelayakan pengembangan usaha penggilingan padi PD. Ancol Jaya dilihat dari sisi non finansial (aspek pasar, teknis, manajemen, hukum, sosial ekonomi budaya, dan lingkungan)?
2. Bagaimana kelayakan pengembangan usaha penggilingan padi PD. Ancol Jaya dilihat dari sisi finansial *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Net Benefit-Cost Ratio (B/C)*, dan *Payback Periode (PP)*?

C. Tujuan Dan Manfaat

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dipaparkan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui kelayakan pengembangan usaha penggilingan padi PD. Ancol Jaya dilihat dari sisi non finansial (aspek pasar, teknis, manajemen, hukum, sosial ekonomi budaya, dan lingkungan)?
2. Mengetahui kelayakan pengembangan usaha penggilingan padi PD. Ancol Jaya

dilihat dari sisi finansial *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Net Benefit-Cost Ratio (B/C)*, dan *Payback Periode (PP)*?

Adapun manfaat penelitian ini adalah :

1. Bagi perusahaan penggilingan padi PD. Ancol Jaya berguna sebagai bahan masukan yang dapat dipertimbangkan dalam hal pengambilan keputusan terkait dengan kegiatan operasional dan pengembangan usahanya.
2. Bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur, berguna sebagai bahan pertimbangan dalam menetapkan kebijakan pengembangan usaha mikro, kecil dan menengah.
3. Bagi pembaca dapat memberikan informasi mengenai usaha penggilingan padi dan memberikan gambaran bagi investor untuk melakukan investasi pada usaha penggilingan padi di Kabupaten Cianjur.

D. Batasan Masalah

Penelitian dilakukan di Desa Maleber, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur yaitu pada perusahaan penggilingan padi PD. Ancol Jaya. Penelitian ini akan difokuskan pada analisis kelayakan usaha ditinjau dari aspek finansial dan non finansial. Pada aspek finansial yang akan diteliti adalah pengukuran kelayakan menggunakan indikator *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Net Benefit-Cost Ratio (B/C)*, dan *Payback Periode (PP)*. Sedangkan pada aspek non finansial, aspek yang akan diteliti adalah aspek pasar, teknis, manajemen, hukum, sosial ekonomi budaya, dan lingkungan.

II. LANDASAN TEORI

Suatu bisnis erat kaitannya dengan kegiatan investasi. Pihak yang menginvestasikan modalnya tentu harus mengkaji secara mendalam bisnis tersebut. Oleh karena itu, disetiap bisnis perlu dilakukan analisis berupa studi kelayakan bisnis beserta aspek-aspeknya untuk melihat secara menyeluruh berbagai aspek mengenai kemampuan suatu bisnis dalam memberikan manfaat terhadap modal. Adapun aspek-aspek kelayakan bisnis yang dianalisis antara lain: aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen, hukum, aspek sosial, ekonomi, budaya, aspek lingkungan serta aspek finansial.

A. Analisis Kelayakan Bisnis

Nurmalina *et al.* (2009) mengungkapkan bahwa bisnis secara umum merupakan suatu kegiatan yang mengeluarkan biaya-biaya dengan harapan akan memperoleh hasil/*benefit* dan secara logika merupakan wadah untuk melakukan kegiatan-kegiatan perencanaan, pembiayaan dan pelaksanaan dalam satu unit. Menurut Gray *et al.* (1992) dalam Nurmalina *et al.* (2009), kegiatan investasi diartikan sebagai kegiatan yang dapat direncanakan dan dilaksanakan dalam satu bentuk kesatuan dengan mempergunakan sumber-sumber untuk mendapatkan hasil/*benefit*.

Studi kelayakan bisnis merupakan penelaahan atau analisis tentang apakah suatu kegiatan investasi memberikan manfaat atau hasil bila dilaksanakan (Nurmalina *et al.* 2009). Dengan demikian studi kelayakan bisnis erat kaitannya dengan keputusan investasi. Senada dengan pernyataan tersebut, Husnan dan Muhammad (2005) juga mendefinisikan studi kelayakan investasi sebagai suatu penelitian tentang dapat tidaknya proyek investasi dilaksanakan secara menguntungkan dengan indikasi adanya manfaat bagi masyarakat luas yang bias terwujud dari penyerapan tenaga kerja, pemanfaatan sumberdaya yang melimpah ataupun manfaat untuk pemerintah berupa penghematan atau penambahan devisa.

B. Aspek-Aspek Analisis Kelayakan Bisnis

Menurut Nurmalina *et al.* (2009), penilaian dalam studi kelayakan bisnis dilakukan secara menyeluruh dari berbagai aspek yaitu dari aspek non finansial serta

aspek finansial (keuangan). Beberapa aspek non finansial yang merupakan aspek dalam studi kelayakan bisnis dianalisis secara kualitatif dan tidak terkait dengan biaya dan manfaat yang bersifat kuantitatif. Aspek non finansial yang akan dibahas dalam penelitian ini meliputi aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen, hukum, aspek sosial ekonomi budaya, dan aspek lingkungan .

1. Aspek Pasar

Pasar meliputi keseluruhan pembeli potensial yang akan memenuhi kebutuhan dan keinginannya, dimana pembeli tersebut bersedia dan mampu membeli alat-alat pemuas melalui pertukaran (Kotler, 1988) diacu dalam Sudiyo (2002). Menurut Husnan dan Muhammad (2005) aspek pasar mengkaji tentang:

a. Permintaan (*Demand*)

Menurut Kotler (1988) dalam Husnan dan Muhammad (2005), jumlah yang diminta untuk jumlah komoditi yang ingin dibeli oleh semua rumah tangga disebut permintaan. Dari konsep permintaan tersebut dapat diketahui bahwa variabel-variabel yang mempengaruhi permintaan adalah harga komoditi tersebut harga komoditi barang lain, pendapatan rata-rata rumah tangga, selera, distribusi pendapatan diantara rumah tangga, dan jumlah penduduk.

b. Program pemasaran

Menurut Kotler (1988) dalam Husnan dan Muhammad (2005), program pemasaran sering disebut sebagai bauran pemasaran (*marketing mix*), yang terdiri dari empat komponen yaitu produk (*product*), harga (*price*), distribusi (*distribution*), dan promosi (*promotion*). Program pemasaran mencakup strategi pemasaran yang akan digunakan bauran pemasaran serta identifikasi siklus kehidupan produk, pada tahap apa produk akan dibuat.

Sebuah perusahaan sebelum memproduksi sebuah produk harus terlebih dahulu melihat permintaan yang benar-benar dilakukan oleh konsumen, penawaran yang dilakukan oleh produsen dalam industri tersebut, *market share* perusahaan selama ini, serta peluang *market share* yang masih bisa ditingkatkan. Hal ini perlu dilakukan agar produk yang ditawarkan perusahaan tepat sasaran dan menghindari kerugian bagi perusahaan.

Pesaing juga akan menentukan keberlanjutan sebuah bisnis sehingga perlu dilakukan analisis pesaing. Pesaing merupakan suatu perusahaan lain yang mempunyai salah satu atau lebih ciri-ciri:

1. Perusahaan yang menawarkan produk dan harga yang sama di pasar,
2. Perusahaan yang membuat produk atau kelas produk yang sama,
3. Perusahaan yang membuat produk dan memasok yang sama,
4. Perusahaan yang memperebutkan uang dari konsumen yang sama.

2. Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan analisis yang berhubungan dengan input proyek (penyediaan) dan output (produksi) berupa barang dan jasa, dimana aspek teknis berkaitan dengan proses pembangunan proyek secara teknis dan pengoperasiannya setelah proyek tersebut selesai dibangun (Husnan dan Muhammad, 2005). Analisis teknis akan dapat menentukan hasil-hasil yang potensial di areal proyek, pengujian fasilitas-fasilitas pemasaran dan penyimpanan yang dibutuhkan untuk mendukung dalam pelaksanaan proyek, pengujian sistem- sistem pengolahan yang dibutuhkan.

Menurut Nurmalina *et al.* (2009) beberapa hal yang perlu dikaji dalam aspek teknis antara lain lokasi bisnis, luas produksi, proses produksi, layout, dan pemilihan jenis teknologi dan *equipment*.

a. Lokasi Bisnis

Variabel yang mempengaruhi pemilihan lokasi bisnis ini terdiri atas variabel utama dan variabel bukan utama yang dimungkinkan untuk berubah. Variabel utama antara lain ketersediaan bahan baku, letak pasar yang dituju, tenaga

listrik dan air, *supply* tenaga kerja, fasilitas transportasi

b. Luas Produksi

Beberapa faktor yang mempengaruhi penentuan luas produksi yaitu batasan permintaan, tersedianya kapasitas mesin, jumlah dan kemampuan tenaga kerja pengelolaan proses produksi, kemampuan financial dan manajemen perusahaan, dan kemungkinan adanya perubahan teknologi produksi di masa yang akan datang.

c. Proses Produksi

Proses produksi terdiri atas tiga jenis yaitu proses produksi yang terputus-putus, proses produksi yang kontinu, dan proses produksi kombinasi.

d. *Layout*

Layout ini mencakup *layout site*, *layout* pabrik, *layout* bangunan bukan pabrik, dan fasilitas-fasilitanya. Kriteria-kriteria yang dapat digunakan yakni konsistensi dengan teknologi produksi, arus produk dalam proses produksi yang lancar dari satu proses ke proses lain, penggunaan ruangan yang optimal, kemudahan melakukan ekspansi, meminimisasi biaya produksi, dan memberikan jaminan yang cukup untuk keselamatan tenaga kerja.

e. Pemilihan Jenis Teknologi dan *Equipment*

Pada dasarnya pemilihan teknologi ini berpatokan pada seberapa jauh derajat mekanisasi yang diinginkan dan manfaat ekonomi yang diharapkan. Pemilihan mesin dan peralatan serta jenis teknologi mempunyai hubungan yang erat sekali karena pemilihan mesin wajib mengikuti ketentuan jenis teknologi yang telah ditetapkan walaupun juga mempertimbangkan faktor non teknologi lainnya seperti keadaan infrastruktur dan fasilitas pengangkutan mesin, keadaan fasilitas pemeliharaan dan perbaikan mesin dan peralatan yang ada di sekitar lokasi bisnis, kemungkinan memperoleh tenaga ahli yang akan mengelola mesin dan peralatan tersebut.

3. Aspek Manajemen

Aspek Manajemen meneliti sistem manajerial suatu usaha antara lain kesanggupan dan keahlian staf dalam menangani masalah proyek. Evaluasi aspek manajemen operasional bertujuan untuk menentukan secara efektif dan efisien mengenai bentuk badan usaha yang dipilih, struktur organisasi yang akan digunakan, jenis-jenis pekerjaan yang diperlukan agar usaha tersebut dapat berjalan dengan lancar serta kebutuhan biaya gaji dan upah tenaga kerja. Dengan demikian, analisis aspek manajemen dibagi kedalam dua kelompok yaitu manajemen dalam pembangunan bisnis dan manajemen dalam masa operasi.

4. Aspek Hukum

Analisis aspek hukum diperlukan dengan mempertimbangkan bentuk badan hukum dari badan usaha yang telah dibangunnya. Pertimbangan ini didasarkan dari kekuatan hukum, konsekuensi, dan mempelajari jaminan-jaminan yang bisa disediakan bila akan menggunakan sumber dana berupa pinjaman, berbagai akta, sertifikat, dan izin. Ketika perusahaan telah melakukan perijinan, maka perusahaan telah terdaftar sebagai badan usaha dan diakui keberadaannya oleh pemerintah setempat dan pusat.

5. Aspek Sosial, Ekonomi, Budaya

Pada aspek ini, analisis yang dilakukan akan menilai dampak sosial, ekonomi, dan budaya terhadap masyarakat keseluruhan. Beberapa pertimbangan sosial yang harus dipikirkan secara cermat agar dapat menentukan apakah suatu proyek yang diusulkan tanggap terhadap keadaan sosial seperti penciptaan kesempatan kerja yang merupakan masalah terdekat dari suatu wilayah (Gittinger, 1986). Nurmalina *et al.* (2009) menambahkan bahwa dalam menganalisis aspek sosial perlu mempertimbangkan pola dan kebiasaan sosial yang lebih luas dari adanya investasi proyek.

6. Aspek Lingkungan

Pembangunan suatu usaha tentu akan memberikan dampak bagi lingkungan baik secara langsung maupun tidak langsung. Analisis aspek lingkungan diperlukan untuk menganalisis dampak tersebut. Nurmalina *et al.* (2009) menyatakan bahwa dalam analisis aspek lingkungan perlu diperhatikan bagaimana pengaruh keberadaan bisnis terhadap lingkungan sekitar.

C. Analisis Finansial

Menurut Husnan dan Muhammad (2005), analisis finansial (*financial analysis*) merupakan analisis yang membatasi manfaat dan pengorbanan dari sudut pandang perusahaan. Analisis aspek finansial merupakan bagian dari analisis studi kelayakan bisnis yang sangat diperlukan untuk menentukan manfaat yang diterima dari bisnis tersebut. Selain itu, aspek ini juga memperhitungkan penerimaan dan pengeluaran yang diperoleh selama suatu usaha berjalan. Beberapa data yang diperlukan: biaya investasi, biaya operasional yang terdiri dari biaya tetap dan biaya variabel serta penerimaan yang diperoleh selama umur bisnis. Data-data ini akan diolah dengan menggunakan analisis kelayakan bisnis berupa kriteria investasi seperti *Net Present Value* (NPV), *Net Benefit-Cost Ratio* (Net B/C), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP).

1. Biaya dan Manfaat

Biaya adalah segala sesuatu yang mengurangi tujuan bisnis yakni manfaat. Menurut Gittinger (1986) biaya yang digunakan dalam suatu bisnis dapat digolongkan ke dalam tujuh kelompok yakni :

- a. Barang-barang fisik, biaya jenis ini pada umumnya mudah diidentifikasi. Tenaga Kerja
- b. Lahan, tidak terlalu sulit untuk menentukan lokasi tanah yang cocok untuk bisnis maupun jumlah yang dibutuhkan.
- c. Cadangan-cadangan tak terduga, biaya tak terduga dibagi kedalam biaya tak terduga fisik dan biaya tak terduga harga.
- d. Jasa Pinjaman, biaya jasa pinjaman pada analisis keuangan terdiri dari bunga dan pelunasan kembali pinjamannya.
- e. Biaya-Biaya Tidak Diperhitungkan, yaitu semua biaya yang dikeluarkan pada waktu yang lampau yang didasarkan pada suatu usulan investasi yang baru biasanya biaya ini juga disebut sebagai *Sunk cost*.

Manfaat dapat dibagi ke dalam *Tangible Banefit*, *Indirect Benefit*, dan *Intangible Benefit* (Nurmalina *et al.* 2009).

- a. *Tangible Benefit*, merupakan manfaat yang dapat diukur.
- b. *Indirect Benefit*, yakni manfaat yang dirasakan di luar bisnis itu sendiri sehingga mempengaruhi keadaan eksternal bisnis.
- c. *Intangible Benefit*, yakni manfaat yang riil namun sulit diukur contohnya manfaat keindahan, kenyamanan, dan kesegaran pada bisnis pertamanan

2. Kriteria Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan bisnis pada dasarnya bertujuan untuk menentukan kelayakan bisnis berdasarkan kriteria investasi yang dapat digunakan dalam analisis ini yaitu:

- a. *Net Present Value* (NPV).
- b. *Net Benefit-Cost Ratio* (Net B/C).
- c. *Internal Rate of Return* (IRR).
- d. *Payback Period* (PP).

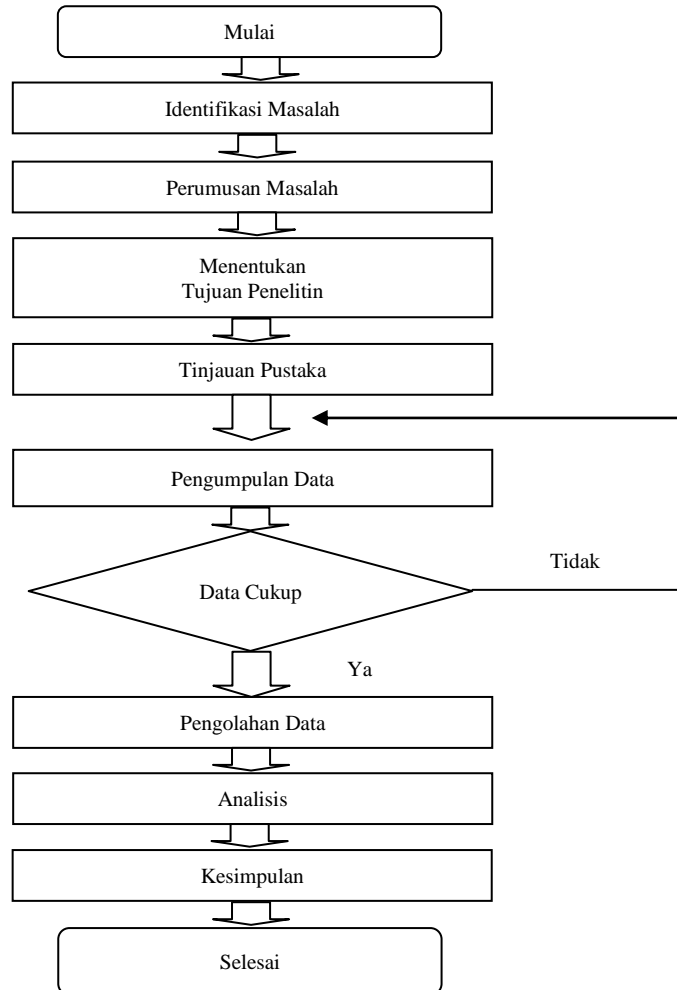
III. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan pada sebuah perusahaan penggilingan padi di Desa Maleber Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur Jawa Barat, yaitu perusahaan

penggilingan padi PD. Ancol Jaya. Pemilihan lokasi dengan pertimbangan bahwa penggilingan padi PD. Ancol Jaya merupakan penggilingan padi yang berlokasi strategis, berdekatan dengan sentra produksi padi serta daerah pemasaran. Penelitian dilaksanakan pada bulan Maret-April tahun 2013.

A. Tahapan Penelitian

Tahapan penelitian tersaji dalam bentuk diagram alir sebagai berikut:



Gambar 1. Diagram Alur Penelitian

B. Jenis dan Sumber Data

Penelitian menggunakan data primer dan data sekunder baik yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif. Data primer meliputi :

1. Data keuangan yang mencakup penerimaan, biaya-biaya operasional dan biaya investasi yang telah dikeluarkan.
2. Aspek-aspek non finansial seperti aspek pasar, teknis, aspek manajemen, hukum, aspek sosial, ekonomi, dan budaya, serta aspek lingkungan.

Data sekunder sebagai penunjang penelitian ini diperoleh dari dokumen perusahaan dan instansi terkait seperti BPS (Badan Pusat Statistik) Nasional maupun Kabupaten Cianjur, Dinas Koperasi, Pertanian, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Cianjur, Kantor Desa Maleber, media massa dan media elektronik, studi kepustakaan serta berbagai literatur lainnya.

C. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data, baik data primer maupun data sekunder dilakukan dari Bulan Maret 2013 hingga Bulan April 2013. Pengumpulan data dilakukan sendiri oleh peneliti. Teknik pengumpulan data yang dilakukan antara lain wawancara langsung, pengamatan langsung, *browsing* internet, dan observasi lapangan.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Sejarah dan Perkembangan Perusahaan

Perusahaan penggilingan padi PD. Ancol Jaya merupakan salah satu penggilingan padi yang berada di Cianjur dan beralamatkan di Jalan KH. Opo Mustopa No. 24 RT/RW 01/02, Desa Maleber, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat. Usaha yang didirikan oleh H. Baba Badrudin (Alm) didirikan tahun 1995. Pada tahun 2006, perusahaan melakukan penambahan kapasitas dengan membeli sejumlah mesin untuk proses produksi seperti mesin penggerak utama, *conveyor* serta mesin giling pemutih. Pembelian mesin ini merupakan salah satu kebijakan perusahaan untuk mengembangkan usahanya agar lebih efektif dan efisien guna mendapatkan keuntungan maksimal.

Adapun luas lahan yang PD. Ancol Jaya seluas seribu sembilan ratus meter persegi (1900 m²), meliputi luas bangunan pabrik, kantor perusahaan, mess karyawan, musholla, toilet karyawan, dan lahan terbuka sebagai tempat penjemuran atau proses pengeringan padi.

B. Aspek Non Finansial

1. Organisasi Perusahaan



Gambar 2. Struktur Organisasi Perusahaan PD. Ancol Jaya

Berikut tabel kompetensi sumber daya manusia yang dimiliki perusahaan.

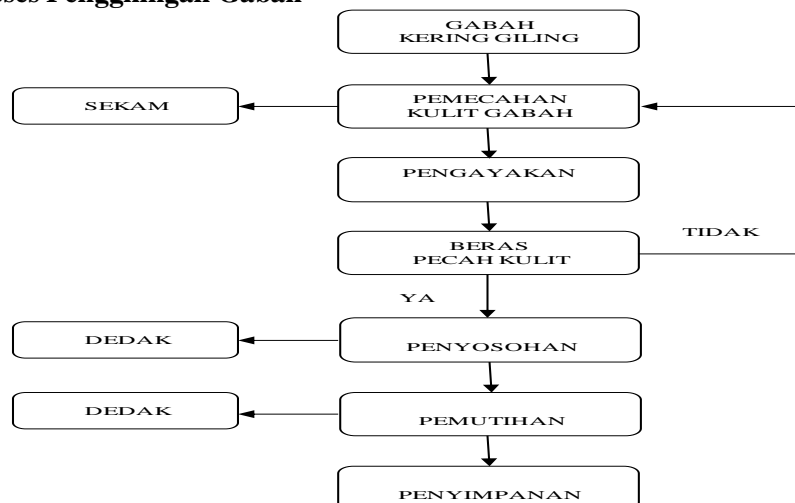
Tabel 1. Kompetensi Pekerja PD. Ancol Jaya

No	Jenis Pekerjaan	Status	Kualifikasi	Jumlah
1.	Kepala Bagian Produksi	Karyawan Tetap	<ul style="list-style-type: none"> • Mampu menyusun rencana usaha ke depan. • Mampu mengelola tenaga kerja yang ada. • Memahami proses produksi dan kualitas produk • Pekerja keras. • Mampu bekerja dalam tim. • Memahami mesin dan peralatan • Memiliki kesungguhan dalam bekerja 	1

2.	Bagian Pemasaran	Karyawan Tetap	<ul style="list-style-type: none"> • Mampu melihat dan menangkap peluang pasar. • Memiliki kemampuan komunikasi dan menjalin kemitraan. • Memahami arti penting pemasaran. • Pekerja keras. • Mampu bekerja dalam tim. • Memiliki kesungguhan dalam bekerja 	1
3.	Bagian Keuangan	Karyawan Tetap	<ul style="list-style-type: none"> • Mampu membuat laporan keuangan. • Mampu melakukan pencatatan dengan baik • Memahami arti penting pencatatan keuangann • Pekerja keras. • Mampu bekerja dalam tim. • Memiliki kesungguhan dalam bekerja 	1
4.	Buruh	Karyawan Tidak Tetap	<ul style="list-style-type: none"> • Pekerja keras. • Memiliki kesungguhan dalam bekerja • Memahami arti penting kualitas. 	12

Jumlah tenaga kerja di perusahaan tersebut berjumlah 15 orang dan terbagi dalam dua bagian, yaitu tenaga kerja tetap (bagian keuangan, produksi dan pemasaran) sebanyak 3 orang dan tenaga kerja tidak tetap/borongan pada bagian produksi (bagian penjemuran, penggilingan, penyortiran dan pengemasan) 12 orang. Sumber daya manusia yang dimanfaatkan di bagian produksi sebanyak 12 orang yang terbagi atas bagian penjemuran 4 orang, bagian penggilingan 4 orang, serta penyortiran dan pengemasan sebanyak 4 orang.

2. Proses Penggilingan Gabah



Gambar 3. Proses Penggilingan Gabah/ Padi

Tabel 2. Spesifikasi Mutu Beras

No	Komponen	Satuan	Mutu I	Mutu II	Mutu III	Mutu IV	Mutu V
1	Derajat Sosoh (min)	%	100	100	95	95	95
2	Kadar Air (maks)	%	14	14	14	14	15
3	Butir Kepala (min)	%	95	89	78	73	60
4	Butir Patah (maks)	%	5	10	20	25	35
5	Butir Menir (maks)	%	0	1	2	2	5
6	Butir Merah (maks)	%	0	1	2	3	3
7	Butir Kuning/Rusak (maks)	%	0	1	2	3	5
8	Benda Asing (maks)	%	0	0,02	0,02	0,05	0,20
9	Butir Gabah (maks)	butir /100 gram	0	1	1	2	3

3. Aspek Pasar

Sampai saat ini, jumlah penjualan beras perusahaan penggilingan padi PD. Ancol Jaya selalu meningkat dibanding periode sebelumnya. Berikut data penjualan beras perusahaan penggilingan padi PD. Ancol Jaya periode tahun 2011-2012:

Tabel 3. Jumlah Penjualan Beras Penggilingan Padi PD. Ancol Jaya

NO	TAHUN	BULAN												TOTAL
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	2011	16.270	11.000	14.600	17.600	16.200	18.260	22.289	17.745	16.600	18.080	19.265	17.950	205.859
2	2012	18.400	16.400	15.780	17.900	18.200	20.120	22.600	20.400	19.860	19.020	20.650	19.460	228.790

Sumber: Data perusahaan yang telah diolah.

Besarnya kebutuhan beras untuk daerah Kabupaten Cianjur saja sebanyak 2.171.281 kapita, sedangkan produksi beras PD. Ancol Jaya hanya sebesar 228.790 Kg pertahun. Itu artinya, produksi beras PD. Ancol Jaya hanya mampu memenuhi kebutuhan beras sekitar 0,10% pertahun (102 Kg beras/ kapita/ tahun) untuk wilayah Kabupaten Cianjur. Beberapa perusahaan yang dapat dijadikan sebagai pesaing bagi perusahaan penggilingan padi PD. Ancol Jaya antara lain perusahaan penggilingan padi PD. Sindang Asih, PD. Top King, PD. Teguh, PD. SDR yang semuanya berada di wilayah Kecamatan Karangtengah.

Beras yang diproduksi dikemas dengan berbagai macam ukuran, mulai dari kemasan 5 Kg, 10 Kg, 15 Kg, 18 Kg, 20 Kg, 25 Kg, dan 50 Kg. Adanya pilihan produk berdasarkan jenis ukuran tersebut membuat konsumen bisa memilih produk yang berbeda sesuai keinginan dan kebutuhannya. Adapun harga beras serta dedak dan sekam sebagai hasil dari proses penggilingan padi dapat dilihat dari tabel berikut.

Tabel 4. Daftar Harga Beras, Dedak dan Sekam Desember 2012

NO	PRODUK	KEMASAN KG	HARGA JUAL PER KG
1	BERAS	5	Rp 8,500
2		10	Rp 8,500
3		15	Rp 8,500
4		18	Rp 8,500
5		20	Rp 8,500
6		25	Rp 8,500
7		50	Rp 8,500
8	DEDAK	50	Rp 1,400
9	SEKAM	50	Rp 250

Sumber: Data Perusahaan Penggilingan Padi PD. Ancol Jaya Tahun 2012

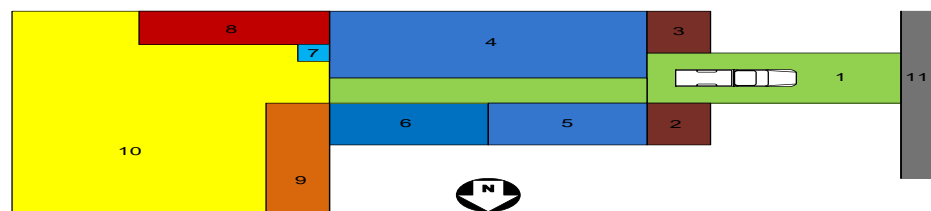
Selain beras, dari proses penggilingan padi menghasilkan beberapa produk diantaranya dedak (kulit ari padi), sekam (kulit padi) serta menir (beras patahan). Dari hasil penggilingan padi sebanyak 100 Kg gabah/ padi kering giling dapat menghasilkan beras sebanyak 65 Kg (65%), Dedak 12 Kg (12%), Sekam 25 Kg (25%). Sedangkan untuk pemasaran diluar kota Cianjur, perusahaan mempunyai agen yang mewakili wilayah pemasarannya. Distribusi pemasaran perusahaan penggilingan padi PD. Ancol Jaya dapat dilihat dalam gambar berikut:



Gambar 4. Distribusi Pemasaran Penggilingan padi PD. Ancol Jaya

Layout Perusahaan

Layout pada sebuah usaha adalah proses penataan keseluruhan sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan guna mencapai keseimbangan kegiatan operasi secara efisien. Berikut gambar layout perusahaan PD.Ancol Jaya.



Gambar 5 Layout perusahaan penggilingan PD.Ancol Jaya.

Keterangan gambar:

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1) Jalan masuk perusahaan | 7) Bak penampungan air |
| 2) Kantor perusahaan | 8) Tempat limbah (sekam) |
| 3) Tempat istirahat & mushola karyawan | 9) Tempat penyimpanan bahan baku |
| 4) Ruang produksi | 10) Tempat penjemuran |
| 5) Ruang penyortiran dan pengemasan | 11) Jalan umum |
| 6) Tempat penyimpanan bahan baku | |

Tabel 5. Rencana Produksi Penggilingan Padi PD. Ancol Jaya

NO	TAHUN	PRODUKSI BERAS (KG)	KENAIKAN 10%		TAHUN	KENAIKAN 25%		TOTAL
			IR 64	AROMATIK		IR 64	AROMATIK	
1	2011	205.859	-	-	-	-	-	-
2	2012	228.790	-	-	-	-	-	-
3	2013	251.669	188.752	62.917	2013	285.988	96.796	382.783
4	2014	276.836	207.627	69.209	2014	357.484	106.475	463.960
5	2015	304.520	228.390	76.130	2015	446.855	117.123	563.979
6	2016	334.970	251.228	83.743	2016	558.569	128.835	687.404
7	2017	368.469	276.352	92.117	2017	698.212	141.719	839.931
TOTAL		1.536.464	1.152.348	384.116		2.347.108	590.948	2.938.056

C. Aspek Finansial

1. Proyeksi Arus Kas (Cashflow)

Tabel 6. Jumlah Produksi kondisi normal (kenaikan produksi 10% per tahun)

NO	BERAS		TOTAL	DEDAK		TOTAL	SEKAM		TOTAL
	IR 64	AROMATIK		IR 64	AROMATIK		IR 64	AROMATIK	
1	188.752	62.917	251.669	34.846	11.615	46.462	72.597	24.199	96.796
2	207.627	69.209	276.836	38.331	12.777	51.108	79.857	26.619	106.475
3	228.390	76.130	304.520	42.164	14.055	56.219	87.842	29.281	117.123
4	251.228	83.743	334.970	46.380	15.460	61.841	96.626	32.209	128.835
5	276.352	92.117	368.469	51.019	17.006	68.025	106.289	35.430	141.719
	1.152.348	384.116	1.536.464	212.741	70.914	283.655	443.211	147.737	590.948

Tabel 7. Jumlah Produksi kondisi optimis (kenaikan produksi 25% per tahun)

NO	BERAS		TOTAL	DEDAK		TOTAL	SEKAM		TOTAL
	IR 64	AROMATIK		IR 64	AROMATIK		IR 64	AROMATIK	
1	214.491	71.497	285.988	39.598	13.199	52.798	82.496	27.499	109.995
2	268.113	89.371	357.484	49.498	16.499	65.997	103.120	34.373	137.494
3	335.142	111.714	446.855	61.872	20.624	82.496	128.901	42.967	171.867
4	418.927	139.642	558.569	77.340	25.780	103.120	161.126	53.709	214.834
5	523.659	174.553	698.212	96.675	32.225	128.901	201.407	67.136	268.543
	1.760.331	586.777	2.347.108	324.984	108.328	433.312	677.050	225.683	902.734

Tabel 8. Total Penjualan Kondisi Normal

(Kenaikan harga 5% dan kenaikan produksi 10% per tahun)

PRODUK	HARGA PADA TAHUN-				
	1	2	3	4	5
BERAS	Rp 8.500,0	Rp 8.925,0	Rp 9.371,3	Rp 9.839,8	Rp 10.331,8
DEDAK	Rp 1.400,0	Rp 1.470,0	Rp 1.543,5	Rp 1.620,7	Rp 1.701,7
SEKAM	Rp 250,0	Rp 262,5	Rp 275,6	Rp 289,4	Rp 303,9
PRODUK	INFLOW/ PENERIMAAN				
	BERAS	Rp 2.139.186.500	Rp 2.470.761.300	Rp 2.853.733.050	Rp 3.296.041.993
DEDAK	Rp 65.046.757	Rp 75.129.031	Rp 86.774.145	Rp 100.223.539	Rp 115.758.816
SEKAM	Rp 24.198.942	Rp 27.949.788	Rp 32.282.048	Rp 37.285.543	Rp 43.065.036
TOTAL	Rp 2.228.432.199	Rp 2.573.840.120	Rp 2.972.789.243	Rp 3.433.551.075	Rp 3.965.773.018

Tabel 9. Total Penjualan Kondisi Optimis
(Kenaikan harga 5% dan kenaikan produksi 25% per tahun)

PRODUK	HARGA PADA TAHUN-				
	1	2	3	4	5
BERAS	Rp 8.500,0	Rp 8.925,0	Rp 9.371,3	Rp 9.839,8	Rp 10.331,8
DEDAK	Rp 1.400,0	Rp 1.470,0	Rp 1.543,5	Rp 1.620,7	Rp 1.701,7
SEKAM	Rp 250,0	Rp 262,5	Rp 275,6	Rp 289,4	Rp 303,9

PRODUK	INFLOW/ PENERIMAAN				
	BERAS	Rp 2.430.893.750	Rp 3.190.548.047	Rp 4.187.594.312	Rp 5.496.217.534
DEDAK	Rp 73.916.769	Rp 97.015.760	Rp 127.333.184	Rp 167.124.805	Rp 219.351.306
SEKAM	Rp 27.498.798	Rp 36.092.172	Rp 47.370.976	Rp 62.174.406	Rp 81.603.909
TOTAL	Rp 2.532.309.317	Rp 3.323.655.979	Rp 4.362.298.472	Rp 5.725.516.745	Rp 7.514.740.728

Tabel 10. Investasi Usaha Penggilingan Padi PD. Ancol Jaya Kondisi Normal (Kenaikan Produksi 10% per tahun)

No	Jenis Aktiva	Merek	Sepsifikasi	Umur Ekonomis (Tahun)	Satuan	Harga Beli		Harga Perolehan		Nilai Sisa		Depresiasi	
						Harga per Satuan	Total	Harga per Satuan	Total	Per Satuan	Total	Per Satuan	Total
						Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
1	Tanah (1900 m2)				1 unit	Rp 30.000.000	Rp 30.000.000	Rp 293.120.884	Rp 293.120.884	Rp 293.120.884	Rp 293.120.884	-	-
2	Bangunan Pabrik			10	1 unit	Rp 50.000.000	Rp 50.000.000	Rp 121.322.412	Rp 121.322.412	Rp 48.528.965	Rp 48.528.965	Rp 14.558.689	Rp 14.558.689
4	Mobil	Mitsubishi	T120s	5	1 unit	Rp 75.000.000	Rp 75.000.000	Rp 75.000.000	Rp 75.000.000	Rp 30.000.000	Rp 30.000.000	Rp 9.000.000	Rp 9.000.000
5	Komputer	HP Pavilion 20	b100L	5	1 Set	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp -	Rp -	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000
6	Printer	Epson	L110	5	1 set	Rp 1.450.000	Rp 1.450.000	Rp 1.450.000	Rp 1.450.000	Rp -	Rp -	Rp 290.000	Rp 290.000
7	Telepon	PANASONIC	KX-TSS05MXH	5	1 set	Rp 178.000	Rp 178.000	Rp 178.000	Rp 178.000	Rp -	Rp -	Rp 35.600	Rp 35.600
8	Kipas Angin	Cosmos	WADESTA	5	1 buah	Rp 300.000	Rp 300.000	Rp 300.000	Rp 300.000	Rp -	Rp -	Rp 60.000	Rp 60.000
	FURNITURE												
9	Ruang Kantor			5	4 set	Rp 750.000	Rp 3.000.000	Rp 750.000	Rp 3.000.000	Rp 75.000	Rp 300.000	Rp 135.000	Rp 540.000
10	Instalasi Listrik			5	1 set	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp -	Rp -	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000
11	Instalasi Air			5	1 set	Rp 4.000.000	Rp 4.000.000	Rp 4.000.000	Rp 4.000.000	Rp -	Rp -	Rp 800.000	Rp 800.000
	Mesin Fabrikasi												
12	Penggerak diesel	Mitsubishi	D14	5	1 unit	Rp 20.000.000	Rp 20.000.000	Rp 20.000.000	Rp 20.000.000	Rp 8.000.000	Rp 8.000.000	Rp 2.400.000	Rp 2.400.000
13	Pengupas kulit gabah	YANMAR	LM-24	5	1 unit	Rp 7.500.000	Rp 7.500.000	Rp 7.500.000	Rp 7.500.000	Rp 750.000	Rp 750.000	Rp 1.350.000	Rp 1.350.000
14	Penyosoh (polisher)	ICHI	N-70	5	1 unit	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 500.000	Rp 500.000	Rp 900.000	Rp 900.000
15	Pemuth (polisher)	ICHI	N-70	5	1 unit	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 500.000	Rp 500.000	Rp 900.000	Rp 900.000
16	Instalasi Mesin			5	4 set	Rp 4.000.000	Rp 16.000.000	Rp 4.000.000	Rp 16.000.000	Rp -	Rp -	Rp 800.000	Rp 3.200.000
17	Jahit Karung	Newlong	NP-7A	5	1 buah	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000	Rp 100.000	Rp 100.000	Rp 180.000	Rp 180.000
18	Alat Tester Kadar Air			5	1 buah	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000	Rp 150.000	Rp 150.000	Rp 270.000	Rp 270.000
19	Timbangan	Cahaya Adil		5	2 buah	Rp 1.500.000	Rp 3.000.000	Rp 1.500.000	Rp 3.000.000	Rp 150.000	Rp 300.000	Rp 270.000	Rp 540.000
						Total		Rp 567.371.296	Rp 381.874.849	Rp 382.249.849	Rp 33.949.289	Rp 37.024.289	

Tabel 11. Investasi Usaha Penggilingan Padi PD. Ancol Jaya Kondisi Optimis (*Kenaikan Produksi 25% per tahun*)

No	Jenis Aktiva	Merek	Sepsifikasi	Umur Ekonomis (Tahun)	Satuan	Harga Beli		Harga Perolehan Saat Ini		Nilai Sisa		Depresiasi	
						Per Satuan	Total	Per Satuan	Total	Per Satuan	Total	Per Satuan	Total
1	Tanah (1900 m2)				1 unit	Rp 30.000.000	Rp 30.000.000	Rp 293.120.884	Rp 293.120.884	Rp 293.120.884	Rp 293.120.884	Rp -	Rp -
2	Bangunan Pabrik			10	1 unit	Rp 50.000.000	Rp 50.000.000	Rp 121.322.412	Rp 121.322.412	Rp 48.528.965	Rp 48.528.965	Rp 14.558.689	Rp 14.558.689
4	Mobil	Mitsubishi	T120ss	5	1 unit	Rp 75.000.000	Rp 75.000.000	Rp 75.000.000	Rp 75.000.000	Rp 30.000.000	Rp 30.000.000	Rp 9.000.000	Rp 9.000.000
5	Komputer	HP Pavilion 20	B100I	5	1 Set	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp -	Rp -	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000
6	Printer	Epson	L 110	5	1 set	Rp 1.450.000	Rp 1.450.000	Rp 1.450.000	Rp 1.450.000	Rp -	Rp -	Rp 290.000	Rp 290.000
7	Telepon	PANASONIC	KX-TS50SMXH	5	1 set	Rp 178.000	Rp 178.000	Rp 178.000	Rp 178.000	Rp -	Rp -	Rp 35.600	Rp 35.600
8	Kipas Angin	Cosmos	WADESTA	5	1 buah	Rp 300.000	Rp 300.000	Rp 300.000	Rp 300.000	Rp -	Rp -	Rp 60.000	Rp 60.000
	FURNITURE										Rp -		Rp -
9	Ruang Kantor			5	4 set	Rp 750.000	Rp 3.000.000	Rp 750.000	Rp 3.000.000	Rp 75.000	Rp 300.000	Rp 135.000	Rp 540.000
10	Instalasi Listrik			5	1 set	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp -	Rp -	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000
11	Instalasi Air			5	1 set	Rp 4.000.000	Rp 4.000.000	Rp 4.000.000	Rp 4.000.000	Rp -	Rp -	Rp 800.000	Rp 800.000
	Mesin Fabrikasi										Rp -		Rp -
12	Penggerak diesel	Mitsubishi	D16	5	1 unit	Rp 30.000.000	Rp 30.000.000	Rp 30.000.000	Rp 30.000.000	Rp 12.000.000	Rp 12.000.000	Rp 3.600.000	Rp 3.600.000
13	Pengupas kulit gabah	YANMAR	LM-24	5	2 unit	Rp 7.500.000	Rp 15.000.000	Rp 7.500.000	Rp 15.000.000	Rp 750.000	Rp 1.500.000	Rp 1.350.000	Rp 2.700.000
14	Penyosoh (<i>polisher</i>)	ICHI	N-70	5	1 unit	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 500.000	Rp 500.000	Rp 900.000	Rp 900.000
15	Pemutih (<i>polisher</i>)	ICHI	N-70	5	1 unit	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 5.000.000	Rp 500.000	Rp 500.000	Rp 900.000	Rp 900.000
16	Mesin Pengerang Padi		4 TON	5	1 unit	Rp 35.000.000	Rp 35.000.000	Rp 35.000.000	Rp 35.000.000	Rp 14.000.000	Rp 14.000.000	Rp 4.200.000	Rp 4.200.000
17	Instalasi Mesin			5	4 set	Rp 4.000.000	Rp 16.000.000	Rp 4.000.000	Rp 16.000.000	Rp -	Rp -	Rp 800.000	Rp 3.200.000
18	Jahit Karung	Newlong	NP-7A	5	1 buah	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000	Rp 100.000	Rp 100.000	Rp 180.000	Rp 180.000
19	Alat Tester Kadar Air			5	1 set	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000	Rp 150.000	Rp 150.000	Rp 270.000	Rp 270.000
20	Timbangan	Cahaya Adil		5	2 buah	Rp 1.500.000	Rp 3.000.000	Rp 1.500.000	Rp 3.000.000	Rp 150.000	Rp 300.000	Rp 270.000	Rp 540.000
	Total								Rp 619.871.296	Rp 399.874.849	Rp 400.999.849	Rp 39.349.289	Rp 43.774.289

D. Analisis Kelayakan Investasi

Dalam menganalisis kelayakan investasi pengembangan usaha penggilingan padi di perusahaan PD. Ancol Jaya digunakan kriteria investasi seperti *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Net Benefit-Cost Ratio (B/C)*, dan *Payback Periode (PP)*. Hasil analisis pada tabel berikut:

Tabel 12. Rekapitulasi Hasil Perhitungan Kriteria Investasi Kondisi Normal (*Kenaikan Produksi 10% per tahun*)

URAIAN	NILAI
<i>Net Present Value (NPV) 13,5%</i>	Rp 1.088.835.228,83
<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	64%
<i>Net Benefit/Cost (B/C)</i>	2,919
<i>Pay Back Periode (tahun)</i>	2,04

Tabel 13. Rekapitulasi Hasil Perhitungan Kriteria Investasi Kondisi Optimis (*Kenaikan Produksi 25% per tahun*)

URAIAN	NILAI
<i>Net Present Value (NPV) 13,5%</i>	Rp 1.640.304.738,04
<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	76%
<i>Net Benefit/Cost (B/C)</i>	3,646
<i>Pay Back Periode (tahun)</i>	1,84

Untuk lebih jelasnya, analisis kelayakan kriteria investasi dapat dilihat melalui perhitungan *cashflow* yang tertera pada Lampiran.

1. *Net Present Value (NPV)*

Perhitungan *Net Present Value* (NPV) dilakukan untuk mengetahui nilai sekarang (*Present Value*) manfaat bersih yang diperoleh selama periode usaha. Pada perhitungan analisa kelayakan usaha dalam kondisi normal diperoleh nilai *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp. 1.088.835.228,83 yang berarti usaha penggilingan padi di perusahaan PD. Ancol Jaya menghasilkan manfaat bersih sebesar Rp. 1.088.835.228,83 yang diperoleh selama umur usaha (5 tahun).

Sedangkan pada perhitungan analisa kelayakan usaha dalam kondisi optimis, diperoleh nilai *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp. 1.604.304.738,04 yang berarti bahwa usaha penggilingan padi di perusahaan PD. Ancol Jaya akan menghasilkan manfaat bersih sebesar Rp. 1.604.304.738,04 yang diperoleh selama umur usaha (5 tahun) dalam kondisi optimis atau produksi beras mengalami kenaikan sebesar 25%.

Dari uraian tersebut dapat diketahui usaha penggilingan padi di perusahaan PD. Ancol Jaya layak untuk dilaksanakan baik dalam kondisi normal maupun dalam kondisi optimis, karena dalam kedua analisa tersebut diperoleh nilai *Net Present Value* (NPV) lebih besar dari nol ($NPV > 0$).

2. *Net Benefit Cost Ratio (Net B/C)*

Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) adalah rasio antara manfaat bersih yang bernilai positif dengan manfaat bersih yang bernilai negatif, artinya manfaat bersih yang menguntungkan bisnis yang dihasilkan setiap satuan kerugian dari usaha tersebut. Jika hasil nilai *Net Benefit Cost Ratio (Net B/C)* bernilai positif maka ketika perusahaan mengeluarkan sedikit biaya tambahan maka nilai manfaat tambahan yang diperolehnya akan lebih banyak (sebesar nilai *Net B/C* yang dihasilkan). Pada perhitungan *Net Benefit Cost Ratio (Net B/C)* dalam analisis kriteria investasi diperoleh nilai *Net B/C* sebesar 2,919 dalam kondisi normal, serta 3,646 dalam kondisi optimis. Hal ini menunjukkan bahwa setiap tambahan biaya sebesar Rp1,00 dapat menghasilkan tambahan manfaat bersih sebesar Rp. 2,919 pada kondisi normal serta Rp. 3,646 pada kondisi optimis. Nilai *Net Benefit Cost Ratio (Net B/C)* usaha penggilingan padi di perusahaan PD. Ancol Jaya ini lebih besar dari satu, sehingga usaha ini layak untuk dilaksanakan *Net Benefit Cost Ratio (Net B/C > 1)*.

3. *Internal Rate of Return (IRR)*

Untuk mengetahui kelayakan suatu usaha melalui nilai *Internal Rate of Return* (IRR), maka tersebut harus dibandingkan dengan *cost of capital*. Nilai *cost of capital* yang digunakan sebesar 13,5%. Dari hasil perhitungan kriteria kelayakan investasi usaha penggilingan padi di perusahaan PD. Ancol Jaya, dalam kondisi normal diperoleh nilai *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 64%. sedangkan dalam kondisi optimis diperoleh nilai *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 76% . Nilai tersebut mengartikan bahwa tingkat pengembalian usaha penggilingan padi di perusahaan PD. Ancol Jaya terhadap investasi yang ditanamkan sebesar 66% dalam kondisi normal serta 77% dalam kondisi optimis.

Nilai *Internal Rate of Return* (IRR) yang diperoleh pada kedua analisis dalam kriteria investasi ini memiliki nilai yang lebih besar dibandingkan dengan nilai *cost of capital* yang telah ditentukan yaitu sebesar 13,5% ($IRR > DR$), sehingga usaha penggilingan padi di perusahaan PD. Ancol Jaya layak untuk dilaksanakan. Hal ini menunjukkan bahwa usaha dengan proyeksi keadaan normal (kenaikan produksi 10% per tahun) serta dalam keadaan optimis (kenaikan produksi 25% per tahun) dengan melakukan penambahan teknologi masih layak untuk diusahakan terus dijalankan.

4. *Payback Period (PP)*

Payback Period (PP) digunakan untuk melihat jangka waktu pengembalian modal. *Payback Period* usaha penggilingan padi di perusahaan PD. Ancol Jaya ini yakni selama 2,04 tahun pada kondisi normal serta 1,84 tahun dalam kondisi optimis. Nilai tersebut menunjukkan bahwa seluruh biaya investasi dapat dikembalikan dalam jangka sekitar dua tahun lima belas hari dalam kondisi normal serta satu tahun sepuluh bulan tiga hari dalam kondisi optimis. Bila dibandingkan dengan umur usaha yakni selama 5 tahun, maka jangka waktu pengembalian modal usaha lebih cepat dibandingkan dengan umur usaha. Dengan demikian, usaha penggilingan padi di perusahaan PD. Ancol Jaya layak untuk dilaksanakan karena memiliki nilai *Payback Period (PP)* kurang dari umur usaha/investasi.

Dari nilai perhitungan berbagai kriteria kelayakan investasi dalam dua kondisi berbeda pada usaha penggilingan padi di perusahaan PD. Ancol Jaya dapat dikatakan layak untuk dijalankan, karena memiliki nilai *Net Present Value (NPV)* lebih dari nol ($NPV > 0$), *Net Benefit-Cost Ratio (B/C)* lebih dari satu ($Net B/C > 1$), *Internal Rate of Return (IRR)* lebih dari tingkat *discount rate (IRR > DR)* dan *Payback Periode (PP)* kurang dari umur usaha ($PP < Umur Usaha$).

Adapun analisis manfaat bersih yang diperoleh dari hasil analisis *cashflow* pada tahun 1 nilai *Present Value (PV)* bernilai negatif, hal ini menunjukkan bahwa penerimaan/ manfaat usaha belum mampu menutupi semua biaya yang dikeluarkan sehingga usaha tersebut belum mampu melakukan pengembalian investasi (usaha masih mengalami kerugian pada tahun pertama). Hal ini dapat dipahami karena pada tahun ke-0 perusahaan mengeluarkan biaya investasi yang besar dan pada tahun ke-1 mulai mengeluarkan biaya operasional, sedangkan perusahaan belum mampu memproduksi maksimal pada tahun pertama sehingga penerimaan yang diperoleh perusahaan belum mampu menutupi biaya yang dikeluarkan. Pada tahun ke-2 sampai tahun akhir umur usaha, produksi perusahaan mengalami peningkatan sehingga manfaat yang diterima perusahaan lebih besar daripada biaya yang dikeluarkan. Oleh sebab itu, pada tahun ke-2 sampai tahun umur usaha, nilai *Present Value (PV)* positif, yang bahwa perusahaan sudah mendapatkan keuntungan.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil analisis yang telah dilakukan pada usaha penggilingan padi PD. Ancol Jaya dapat diambil beberapa kesimpulan yaitu:

1. Berdasarkan analisis dari aspek non finansial, usaha penggilingan padi PD. Ancol Jaya layak untuk dijalankan, meskipun pada aspek lingkungan masih terdapat dampak negatif yang ditimbulkan seperti suara bising, ataupun polusi udara akibat dari proses produksi yang masih bisa ditolerir atau masih dalam batas wajar.
2. Hasil analisis aspek finansial pada usaha penggilingan padi PD. Ancol Jaya layak untuk dijalankan pada dua proyeksi atau kondisi yang berbeda yakni pada keadaan normal (kenaikan produksi 10%) serta keadaan optimis (kenaikan produksi 25%). Hal itu terlihat dari nilai *Net Present Value (NPV)* lebih dari nol yaitu sebesar Rp. 1.088.835.228,83 pada keadaan normal dan Rp. 1.604.304.738,04 pada keadaan optimis, nilai *Internal Rate of Return (IRR)* lebih dari tingkat *discount rate (13,5%)* yaitu sebesar 64% pada keadaan normal dan 76% pada keadaan optimis, serta nilai *Net Benefit/Cost (B/C)* lebih besar dari satu, yakni 2,919 pada keadaan normal dan 3,646 pada keadaan optimis. Sedangkan *Payback Periode (PP)* kurang dari umur usaha yaitu selama dua tahun lima belas hari untuk keadaan normal dan satu tahun sepuluh bulan tiga hari untuk keadaan optimis. Jadi secara finansial layak untuk dijalankan baik dalam proyeksi/ keadaan normal

(kenaikan produksi 10%) maupun proyeksi/ keadaan optimis (kenaikan produksi 25%).

B. Saran

Sesuai hasil analisis kelayakan pengembangan usaha penggilingan usaha padi di perusahaan PD. Ancol Jaya, disarankan:

1. Perlu upaya perbaikan pada aspek non finansial yakni pada aspek lingkungan yang berkaitan dengan dampak negatif yang ditimbulkan, seperti suara bising dan debu yang ditimbulkan akibat dari proses produksi, ada baiknya perusahaan lebih serius dalam menangani dampak negatif yang ditimbulkan dari kegiatan usahanya. Hal tersebut bertujuan agar dampak terhadap lingkungan bisa ditekan/diminimalisir, dan tidak menimbulkan keresahan bagi masyarakat setempat.
2. Dalam pemilihan proyeksi analisis usaha penggilingan padi tersebut, perlu adanya pertimbangan yang matang seperti terjaminnya pasokan bahan baku serta keadaan keuangan perusahaan dalam kegiatan investasi yang dilakukan di awal tahun pendirian usaha tersebut. Selain itu perlu adanya komitmen pemilik perusahaan untuk menjalankan usaha tersebut dengan sebaik-baiknya guna tercapainya target keuntungan yang ingin diperoleh dimasa akhir umur usaha.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- [1] Blanc, Leland PE., Tarquin, Anthony PE. 2008. *Basic Engineering Economy*, New York: Mc Graw Hill. Co.
- [2] Cliffton, David, Jr., *Feasibility Study*. Singapore: John Wiley and Sons.
- [3] Sayuti, M. 2008. *Analisis Kelayakan Pabrik*, Semarang: Penerbit Graha Ilmu.
- [4] Siswanto, *Studi Kelayakan Proyek*, Jakarta: PPM.
- [5] Hayzer, Jay and Render, Barry. 2008. *Operational Management*. 9th ed. New Jersey: Pearson Education Edition.
- [6] Umar, Husein.2001. *Analisis Kelayakan Usaha*. Edisi 3. Jakarta: Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama.
- [7] Thomson, Alan. 2005. *Business Entrepreneurship and Innovation, the Art of Business Start-ups and Business Planning*.