

## ANALISIS KELAYAKAN PEMBANGUNAN PACKAGING HOUSE UNTUK USAHA HOUSE OF FARM DITINJAU DARI ASPEK PASAR, ASPEK TEKNIS, DAN ASPEK FINANSIAL

Wahyu Bijaksana<sup>1</sup>, Budi Praptono<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Teknik Industri, Fakultas Rekayasa Industri, Universitas Telkom

### Abstrak

House of Farm merupakan sebuah usaha yang bergerak di bidang agribisnis dengan konsep corporate farming yang memproduksi beberapa macam komoditi sayuran. Konsep corporate farming yang digunakan oleh House of Farm harus ditunjang oleh aspek packaging agar dapat meningkatkan nilai jual dari komoditi yang akan dipasarkan.

Rumah kemasan (packaging house) dapat menjadi sarana sebagai pusat informasi pengemasan, pusat konsultasi desain, serta pelayanan pengemasan. Dalam penelitian ini akan dibahas secara mendalam kelayakan sebuah packaging house yang akan didirikan di Kecamatan Ciparay, Kabupaten Bandung dengan target pasar berada di Kota Depok. Analisis dilakukan dengan meninjau kelayakan dari aspek pasar, aspek teknis dan aspek finansial.

Aspek pasar ditempuh melalui penyebaran kuesioner kepada 270 responden yang berada di Kota Depok, kuesioner ini digunakan untuk mengetahui berapa pasar potensial, pasar tersedia, dan pasar sasaran. Sedangkan untuk pengujian dari aspek teknis dan finansial digunakan data sekunder yang didapat dari berbagai sumber. Hasil penelitian menunjukkan besarnya pasar potensial untuk produk yang ditawarkan oleh House of Farm adalah sebesar 100%. Sedangkan pasar tersedianya adalah 100% untuk kelompok produk 1, 84% untuk kelompok produk 2, 68% untuk kelompok produk 3, dan 33% untuk kelompok produk 4. Sedangkan untuk pasar sasaran, perusahaan membidik 0.01% dari pasar tersedia.

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa nilai NPV untuk periode 2015-2019 adalah Rp 7,758,913,730 IRR=71,07% , PBP=1.891 tahun . IRR yang diperoleh lebih besar dari nilai MARR dan NPV bernilai positif. Dari parameter tersebut pendirian packaging house untuk usaha House of Farm di Kecamatan Ciparay, Kabupaten Bandung ini dapat dikatakan layak.

**Kata Kunci :** House of Farm, packaging house, corporate farming, NPV, IRR, PBP, analisis kelayakan

### Abstract

House of Farm is an agriculture business with corporate farming concept and produces several commodities of vegetables. The corporate farming concept should be supported with packaging aspect in order to increase the selling value of the products.

Packaging house can be a facility of packaging process, as an information center, counseling center design, and packaging services. This research will discuss about the feasibility of a packaging house development in the District of Ciparay, Bandung regency with the market target in Depok city. The analysis was conducted by reviewing the feasibility of market aspect, technical aspect and financial aspect.

The data of market aspect is obtained through questionnaires to 270 respondents who live in Depok. The questionnaire was used to determine the amount of potential market, available market, and target market. The technical and financial aspects use secondary data which obtained from various sources. The results show amount of the potential market for the products offered by House of Farm is 100%. While the available market is 100% for the product group 1, 84% for product group 2, 68% for the product group 3, and 33% for group 4. While the target market, the company is aiming for 0.01% of the available market. Calculation shows that with the NPV value for 2015-2019 is Rp 12,557,469,870.90, IRR=38,67%, PBP=2,834 Rp 7,758,913,730 IRR=71,07% , PBP=1.891 years. IRR value is greater than MARR, and The NPV value is positive. The packaging house development of House of Farm business in District Ciparay, Bandung regency is feasible

**Keywords :** House of Farm, packaging house, corporate farming, NPV, IRR, PBP, feasibility study.

## BAB I

### Pendahuluan

#### I.1 Latar Belakang

*House of Farm* merupakan sebuah usaha dengan konsep *corporate farming* yang diimplementasikan di Kabupaten Bandung. *Corporate farming* adalah sebuah sistem pertanian yang menerapkan cara penggarapan lahan yang relatif luas secara bersama-sama dalam satu sistem pengelolaan oleh sebuah perusahaan atau korporasi. Konsep *corporate farming* diterapkan dalam usaha ini karena dapat meningkatkan kesejahteraan bagi para petani. Dengan sistem ini, jalur distribusi produk dari produsen (petani) ke konsumen yang biasanya merugikan pihak petani, dapat diperpendek sehingga para petani memiliki peluang untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar.

Tabel I.1 Tabel perbandingan harga petani dan harga pasar

Komoditi	Harga Petani	Harga Pasar
Cabai Keriting	Rp 4.500,00	Rp 7.000,00
Wortel	Rp 2.300,00	Rp 6.000,00
Kol	Rp 2.300,00	Rp 3.500,00
Kentang	Rp 7.200,00	Rp 7.800,00
Bawang Daun	Rp 3.000,00	Rp 7.000,00

Namun konsep *Corporate Farming* harus ditunjang dengan beberapa aspek yang mendukung kelancaran usaha ini. Salah satunya adalah *packaging* dari komoditi yang harus dibuat menarik agar dapat meningkatkan nilai jual dari komoditi yang akan dipasarkan. Saat ini, masalah *packaging* menjadi bagian penting bagi kehidupan masyarakat terutama dalam hubungannya dengan produk pangan. Ruang lingkup bidang *packaging* juga sudah semakin luas, mulai dari bahan yang bervariasi, hingga bentuk dan teknologi *packaging* yang semakin modern.

Rumah kemasan (*packaging house*) dapat menjadi sarana bagi para pelaku IKM (Industri Kecil Menengah) sebagai pusat informasi pengemasan, pusat

konsultasi desain, serta pelayanan pengemasan. Sehingga para pengusaha kecil memiliki tempat berlabuh untuk menggali banyak informasi.

Dalam kurun waktu 2006-2007, Satuan Pelaksana dari Program Pendanaan Kompetisi Indeks Pembangunan Manusia atau PPK IPM Bandung telah mengembangkan sedikitnya 6 unit rumah kemasan atau *packaging house* yang tersebar di Desa Cibodas Kecamatan Lembang 4 unit, Desa Wangunsari dan Desa Cigugur Girang Kecamatan Parongpong masing-masing 1 unit.

Dalam penelitian ini akan dibahas secara mendalam kelayakan sebuah *packaging house* yang akan didirikan di Kecamatan Ciparay, Kabupaten Bandung. Analisis dilakukan hingga penjualan dilakukan (end user) yang mengambil Kota Depok sebagai pasar yang akan dituju. Analisis dilakukan dengan meninjau kelayakan dari aspek pasar, aspek teknis dan aspek finansial. Hasil analisis kelayakan ini diharapkan dapat berguna untuk pengembangan usaha dan menarik para investor serta memberikan keuntungan ekonomis.

## **I.2 Perumusan Masalah**

Menganalisis pembangunan *Packaging House* pada usaha *House of Farm* di Kecamatan Ciparay, Kabupaten Bandung dapat dilihat dari berbagai aspek, yaitu:

- a. Bagaimana analisis pembangunan *Packaging House* pada usaha *House of Farm* dilihat dari aspek pasar ?
- b. Bagaimana analisis investasi pembangunan *Packaging House* pada usaha *House of Farm* dari aspek teknis dan aspek finansial ?
- c. Bagaimana kelayakan investasi pembangunan *Packaging House* pada usaha *House of Farm* dilihat dari *Net Present Value*, *Internal Rate of Return* dan *Pay Back Period*?
- d. Bagaimana analisis sensitivitas usaha investasi pembangunan *Packaging House* pada usaha *House of Farm*?

## **I.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, ditetapkan tujuan dilakukannya penelitian ini adalah :

- a. Mengetahui besarnya pasar dari pembangunan *Packaging House* pada usaha *House of Farm*

- b. Mengetahui manfaat pembangunan *Packaging House* pada usaha *House of Farm* dengan melihat aspek teknis dan aspek finansial.
- c. Mengetahui tingkat kelayakan investasi pembangunan *Packaging House* pada usaha *House of Farm* dilihat dari *Net Present Value*, *Internal Rate of Return* dan *Pay Back Period*.
- d. Mengetahui tingkat sensitivitas dari investasi pembangunan *Packaging House* pada usaha *House of Farm*.

#### **I.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat, diantaranya adalah :

- a. Membantu pihak investor untuk mengetahui kelayakan pembangunan *Packaging House* pada usaha *House of Farm* melalui berbagai analisa yang telah dilakukan.
- b. Sebagai acuan bagi pihak investor mengenai keputusan investasi yang akan diberikan.

#### **I.5 Batasan Penelitian**

Dalam pelaksanaannya, penulis merumuskan batasan masalah dalam penelitian ini, diantaranya adalah:

- a. Penelitian dilakukan di Kecamatan Ciparay, Kabupaten Bandung.
- b. Analisis pasar dilakukan di kota Depok
- c. Suku bunga, inflasi, dan kondisi ekonomi lainnya dianggap normal dan stabil selama penelitian dilakukan.
- d. *Interest* dianggap stabil selama penelitian dilakukan
- e. Harga sayur stabil dan mengalami kenaikan 4% per tahun terhitung tanggal 25 Juli 2014.

#### **I.6 Sistematika Penulisan**

##### **BAB I       Pendahuluan**

Bab ini berisi uraian dari latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, pembatasan dan sistematika penulisan.

**BAB II Tinjauan Pustaka**

Pada bab ini diuraikan teori-teori pendukung yang berhubungan dengan penelitian analisis kelayakan usaha yang dari penelitian ini.

**BAB III Metodologi Penelitian**

Merupakan bagian yang menjelaskan tahapan dalam memecahkan masalah dalam penelitian guna mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

**BAB IV Pengumpulan dan Pengolahan Data**

Merupakan tahapan yang berisi mengenai proses pengumpulan serta pengolahan seluruh data yang digunakan untuk menyelesaikan masalah dalam penelitian ini.

**BAB V Analisis**

Merupakan bagian yang menjelaskan analisis terhadap data yang digunakan dalam penelitian.

**BAB VI Kesimpulan dan Saran**

Merupakan akhir dari penelitian yang memaparkan kesimpulan dari seluruh tahapan dan proses yang telah dilakukan dan saran untuk perbaikan bagi penelitian selanjutnya.

## BAB VI

### Kesimpulan dan Saran

#### VI.1 Kesimpulan

Hasil dari penelitian Analisis Kelayakan Pembangunan *Packaging House* untuk Usaha *House Of Farm* ini dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

##### 1. Aspek Pasar dan Aspek Teknis

###### a) Aspek Pasar

- Pasar potensial

Berdasarkan hasil kuesioner yang disebarakan kepada 270 responden. Diketahui bahwa seluruh responden (270 orang) menyatakan berminat untuk membeli produk sayuran kemasan yang ditawarkan. Besarnya Presentase dari pasar potensial adalah 100%.

- Pasar tersedia

Berdasarkan hasil survei terhadap pasar tersedia dari sayuran kemasan *House of Farm* ini, didapatkan presentase 100% yang memiliki kemampuan untuk membeli kelompok produk 1 (wortel 250 gr, bawang daun 250 gr, cabai keriting 250 gr, kentang 500 gr dan kol 1 kg), 84% yang memiliki kemampuan untuk membeli kelompok produk 2 (wortel 500 gr, bawang daun 500 gr, cabai keriting 500 gr, kentang 500 gr dan kol 1 kg), 68% yang memiliki kemampuan untuk membeli kelompok produk 3 (wortel 1 kg, bawang daun 1 kg, cabai keriting 1 kg, kentang 1 kg dan kol 1 kg), dan 33% yang memiliki kemampuan untuk membeli kelompok produk 4 (wortel 2 kg, bawang daun 2 kg, cabai keriting 2 kg, kentang 2 kg dan kol 1 kg).

- Pasar sasaran

Dengan melakukan analisis persaingan usaha dan berdasarkan kemampuan produksi *packaging house*, usaha ini akan menyasar sebesar 0.01% dari total pasar yang tersedia. Hal ini tidak menutup kemungkinan untuk melakukan perluasan pasar yang masih terbuka sangat lebar.

b) Aspek Teknis

Aspek teknis dari pembangunan *packaging house* untuk usaha House of Farm sudah dianggap layak karena memproyeksikan dari beberapa aspek penting yang ada, untuk kapasitas produk selama 5 tahun kedepan diperkirakan sudah dapat dipenuhi, bahkan sangat leluasa dalam pengembangan kapasitas produksi. Lokasi proyek yang dipilih merupakan lokasi yang terdekat dari sumber material utamanya yaitu produk sayuran itu sendiri yang berasal dari kecamatan Kertasari, Kabupaten Bandung. Lay Out bangunan telah dirancang efektif dan efisien demi mendapatkan kemudahan dalam bekerja. Sistem yang telah terbentuk di tahun pertama, dapat diperluas dengan cara duplikasi pada tahun berikutnya, tanpa harus ada penyesuaian lagi.

2. Apek Finansial

Dalam penelitian ini, aspek finansial yang dihitung berupa kebutuhan dana investasi, perkiraan pendapatan, biaya operasional, *income state*, *cash flow* dan *balance sheet* untuk menilai tingkat investasi seperti PBP, NPV dan IRR. Periode dalam pembuatan proyeksi keuangan ditetapkan selama 5 tahun. Dari perhitungan yang ada, pembangunan *packaging house* pada usaha House of Farm dapat dikatakan layak.

3. Analisis Sensitivitas

Setelah dilakukan analisis sensitivitas pada aspek finansial penelitian ini, dapat ditarik kesimpulan bahwa aspek yang berpengaruh paling besar pada pendapatan perusahaan adalah perubahan harga bahan baku.

## VI.2 Saran

1. Dari penelitian yang telah dilakukan, saran untuk pelaku bisnis yang akan mendirikan *packaging house* :

a) Pemilik harus lebih memperhatikan tingkat daya saing maupun peningkatan kapasitas produksi, karena pasar yang tersedia masih sangat luas dan competitor belum terlalu banyak. Perluasan usaha masih sangat mungkin dilakukan.

- b) Ada beberapa faktor penting yang dapat mempengaruhi keberlangsungan usaha ini, diantaranya adalah suplai sayur yang kurang akibat cuaca yang ekstrim, atau persaingan untuk mendapatkan suplai sayur dengan tengkulak-tengkulak yang ada.
  - c) Pemilik juga harus mewaspadaikan tingkat fluktuasi harga sayuran yang perubahannya dapat sangat ekstrim. Untuk mengamankan stabilitas perusahaan, perlu ada pertimbangan-pertimbangan dalam penentuan harga agar semua stakeholder pada usaha ini sama-sama mendapatkan keuntungan.
  - d) *House of Farm* juga harus mempertimbangkan untuk membuka lahan tanam sendiri agar lebih bisa mengamankan *supply* sayurannya dengan harapan dapat mengurangi persaingan dengan tengkulak.
2. Saran untuk penelitian selanjutnya adalah:
- a) Perlu dipertimbangkan untuk mencari data sekunder lebih banyak sebagai bahan perbandingan dalam melakukan kajian, seperti data kompetitor.
  - b) Perlu mencari banyak alternatif agar dapat ditemukan sebuah komposisi terbaik untuk pembangunan *packaging house* ini.
  - c) Untuk penelitian berikutnya skalanya harus lebih luas contohnya untuk pasar Nasional maupun Internasional, karena tidak menutup kemungkinan bahwa untuk produk-produk sayuran dalam kemasan produksi dalam negeri dapat eksis sampai ke mancanegara.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik. Produksi Sayuran di Indonesia.  
[http://www.bps.go.id/tab\\_sub/view.php?kat=3&tabel=1&daftar=1&id\\_subyek=55&notab=70](http://www.bps.go.id/tab_sub/view.php?kat=3&tabel=1&daftar=1&id_subyek=55&notab=70) (Diakses tanggal 14 April 2014)
- Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Depok. Proful Data Kependudukan Kota Depok s/d 25 Maret 2014.  
<http://disdukcapil.depok.go.id/profil-data-kependudukan-kota-depok-sd-25-maret-2014/> (Diakses Juli 2014)
- Hakim, Muhammad Fadly. 2014. ANALISIS KELAYAKAN BISNIS PENDIRIAN RUMAH GALERI ASOSIASI PENGOLAHAN HASIL PERTANIAN DI KOTA BANDUNG. Bandung: Universitas Telkom
- Ibrahim, M. Y. 2003. Studi Kelayakan. Jakarta: Rineka Cipta
- Kasmir, S.E., M.M. dan Jakfar, S.E., M.M. 2003. Studi Kelayakan Bisnis. Edisi 2. Jakarta: Prenada Media Group
- Lina, Mutia. STATISTIK KONSUMSI PANGAN TAHUN 2012.  
[http://www.academia.edu/4926609/Statistik\\_Konsumsi\\_2012?login=&email\\_was\\_taken=true](http://www.academia.edu/4926609/Statistik_Konsumsi_2012?login=&email_was_taken=true) (Diakses tanggal 14 April 2014)
- Mandala, Fajar. 2013. Analisis Kelayakan Investasi Pembukaan Cabang RUMAH MAKAN AYAM MADU SIBANGKONG Ditinjau Dari Aspek Pasar, Teknis Dan Finansial Untuk Pasar Di Kota Bandung. Bandung: Institut Teknolgi Telkom
- Muhammad, Suwarsono dan Husnan, Suad. 2005, Studi Kelayakan Proyek, Edisi 4. Yogyakarta: UPP AMPYKPN
- Nadlillah, Giany. 2012. Analisis Kelayakan FEMTOCELL PT. TELKOM Ditinjau Dari Aspek Pasar, Teknis Dan Finansial Untuk Pasar Perumahan Di Kota Bandung. Bandung: Institut Teknolgi Telkom