

STUDI KELAYAKAN USAHA KECIL RITEL BAKPIA 29

TUGAS AKHIR

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Teknik Industri



PUTRI ARUM SARI

10 06 06152

**PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI
FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
YOGYAKARTA
2014**

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir berjudul

STUDI KELAYAKAN USAHA KECIL RITEL BAKPIA 29

yang disusun oleh

Putri Arum Sari

10 06 06152

dinyatakan telah memenuhi syarat pada tanggal 24 November 2014

Dosen Pembimbing 1

Dosen Pembimbing 2


Ag. Gatot Bintoro, S.T., M.T.


V. Ariyono, S.T., M.T.

Tim Penguji,
Penguji 1,


Ag. Gatot Bintoro, S.T., M.T.

Penguji 2,

Penguji 3,


Baju Bawono, S.T., M.T.


The Jin Ai, D.Eng.

Yogyakarta, 24 November 2014

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Fakultas Teknologi Industri

Dekan,





PERNYATAAN ORIGINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Putri Arum Sari

NPM : 10 06 06152

Dengan ini menyatakan bahwa tugas akhir saya yang berjudul "Studi Kelayakan Usaha Kecil Ritel Bakpia 29" merupakan hasil penelitian saya pada Tahun Akademik 2013/2014 yang bersifat original dan tidak mengandung *plagiasi* dari karya manapun.

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku termasuk untuk dicabut gelar Sarjana yang telah diberikan Universitas Atma Jaya Yogyakarta kepada saya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan dengan sebenarnya.

Yogyakarta, 24 November 2014

Yang menyatakan,



Putri Arum Sari

Atas pengertaaan Tuhan Yesus Kristus,
untuk orang-orang yang sangat kukasihi:

*Mama di Surga, Papa tercinta,
Ci Nina, Ko Sia, lovely nieces Livina & Giselle,
Ci Kiki, Ko Yadi, little but big bro Edo,
and Martin*

Kesuksesan yang luar biasa memerlukan perjuangan yang luar biasa
dan untuk itu kita harus membayar harganya. Jadi tetaplah berjuang, dan berpengharapan padaNya.

-A.M.T.S.-

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas penyertaan dan berkat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik. Tugas Akhir ini disusun oleh penulis sebagai salah satu syarat untuk mencapai derajat kesarjanaan pada Program Studi Teknik Industri Fakultas Teknologi Industri Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam penelitian dan penyusunan Tugas Akhir ini, tentunya tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. A. Teguh Siswanto selaku Dekan Fakultas Teknologi Industri Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Yosef Daryanto, S.T., M.Sc., selaku Ketua Program Studi Teknik Industri Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ag. Gatot Bintoro, S.T., M.T. selaku dosen pembimbing 1 yang telah banyak memberikan pengarahan, saran, serta motivasi selama proses penyelesaian Tugas Akhir ini.
4. V. Ariyono, S.T., M.T. selaku dosen pembimbing 2 yang telah memberi pengarahan dan saran untuk penyelesaian Tugas Akhir ini.
5. Baju Bawono, S.T., M.T. dan The Jin Ai, M.T., D.Eng. selaku anggota tim penguji yang telah memberikan masukan yang membangun dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
6. Segenap dosen Fakultas Teknologi Industri yang telah mendidik serta berbagi ilmu selama penulis berada di bangku perkuliahan.
7. Papa, Ci Nina, Ko Siu, Ci Kiki, Ko Yudi, dan Edo yang selalu mendoakan, memberi semangat dan nasihat kepada penulis, serta kedua keponakan (Livina dan Giselle) yang menjadi penghibur di tengah-tengah perjuangan penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
8. Alfonsus Marthin Tryadika Suhartono, S.E. yang senantiasa mendoakan, memberikan masukan, dan menjadi motivator yang hebat bagi penulis terutama dalam proses penyelesaian Tugas Akhir ini.
9. Sahabat-sahabat terbaik: Vera, Maria, Nadia, Gorry, dan Monna yang sama-sama berjuang untuk menyelesaikan Tugas Akhir. Terimakasih atas keceriaan, kebersamaan, doa dan motivasi yang selalu diberikan kepada penulis.

10. Seluruh teman-teman terhebat dari Teknik Industri angkatan 2010 yang telah memberikan saran dan semangat bagi penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
11. Keluarga dalam laboratorium Analisis dan Perancangan Sistem Kerja: Pak Dar, dan segenap Asisten Dosen Praktikum Statistika semester genap T.A. 2013/2014 yang telah memberikan doa dan motivasi untuk penyelesaian Tugas Akhir ini.
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namun telah banyak membantu dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya. Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna. Semua kritik dan saran yang bersifat membangun akan diterima demi hasil yang lebih baik lagi.

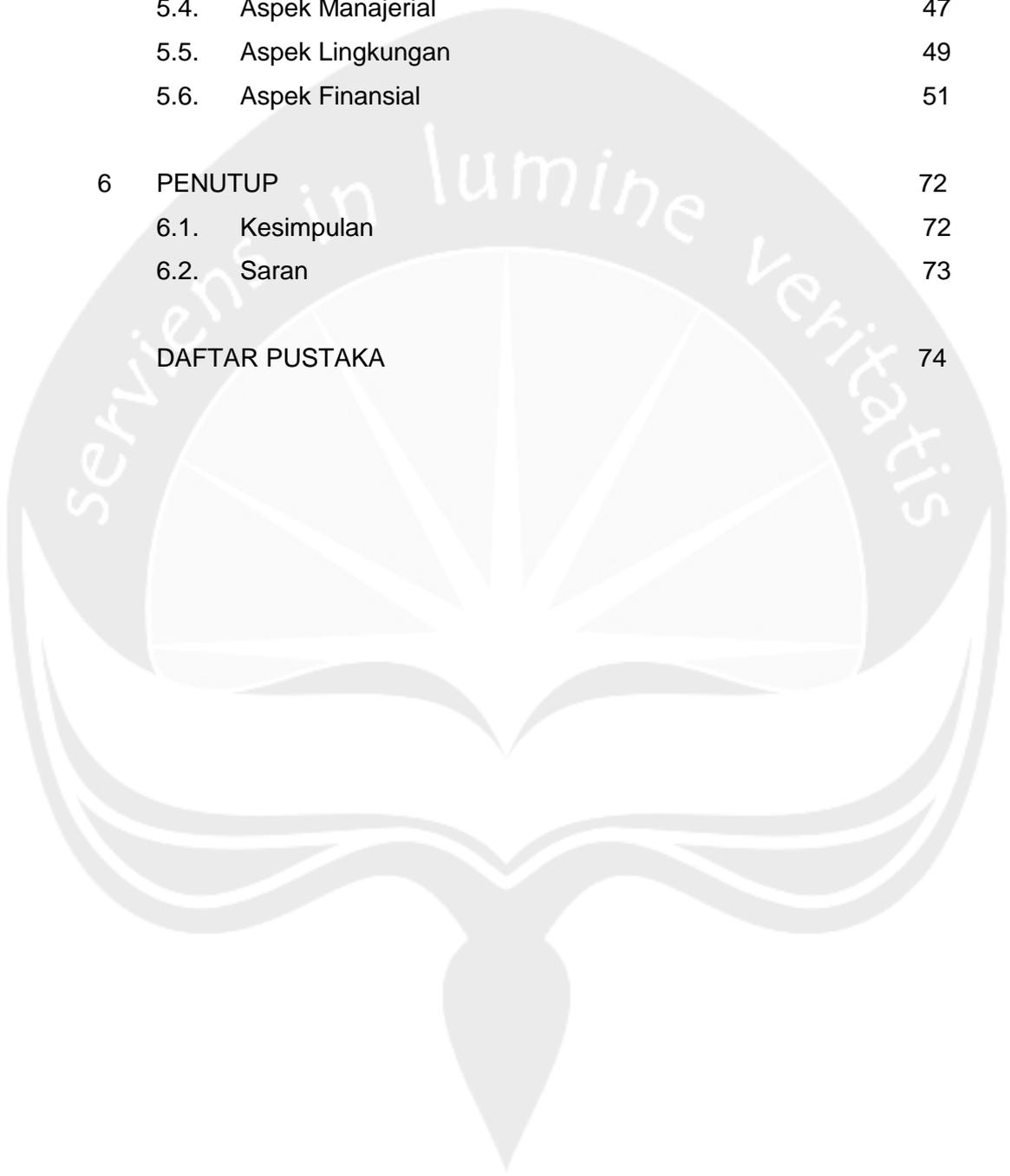
Yogyakarta, 24 November 2014

Putri Arum Sari

DAFTAR ISI

BAB	JUDUL	HAL
	HALAMAN JUDUL	i
	HALAMAN PENGESAHAN	ii
	PERNYATAAN ORIGINALITAS	iii
	HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
	KATA PENGANTAR	v
	DAFTAR ISI	vii
	DAFTAR TABEL	ix
	DAFTAR GAMBAR	x
	DAFTAR LAMPIRAN	xi
	INTISARI	xii
1	PENDAHULUAN	1
	1.1. Latar Belakang	1
	1.2. Perumusan Masalah	2
	1.3. Tujuan Penelitian	2
	1.4. Batasan Masalah	2
2	TINJAUAN PUSTAKA DAN DASAR TEORI	3
	2.1. Tinjauan Pustaka	3
	2.2. Dasar Teori	5
3	METODOLOGI PENELITIAN	22
	3.1. Studi Lapangan	22
	3.2. Studi Pustaka	22
	3.3. Perumusan Masalah dan Tujuan Penelitian	22
	3.4. Pengumpulan Data	22
	3.5. Analisis Data dan Pembahasan	23
	3.6. Kesimpulan dan Saran	23
4	DATA	26
	4.1. Data Aspek Pasar	26
	4.2. Data Aspek Teknis	29
	4.3. Data Aspek Finansial	30

5	ANALISIS DAN PEMBAHASAN	31
5.1.	Aspek Pasar	31
5.2.	Aspek Teknis	39
5.3.	Aspek Legal	45
5.4.	Aspek Manajerial	47
5.5.	Aspek Lingkungan	49
5.6.	Aspek Finansial	51
6	PENUTUP	72
6.1.	Kesimpulan	72
6.2.	Saran	73
	DAFTAR PUSTAKA	74



DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Pertumbuhan Kunjungan Wisatawan ke DIY	26
Tabel 4.2. Jumlah Kunjungan Wisatawan ke Daya Tarik Wisata DIY	27
Tabel 4.3. Omset Penjualan Toko Bakpia 65	28
Tabel 4.4. Jumlah Penjualan Produk Bakpia 29	28
Tabel 4.5. Tingkat Inflasi Tahunan	30
Tabel 4.6. UMK Yogyakarta	30
Tabel 5.1. Korelasi Variabel <i>Dependent</i> dengan Variabel <i>Independent</i>	36
Tabel 5.2. Harga Beli dan Harga Jual Produk 29	39
Tabel 5.3. Fasilitas Pendukung	40
Tabel 5.4. Kebutuhan Daya Listrik	41
Tabel 5.5. <i>Job Description</i>	47
Tabel 5.6. <i>Job Specification</i>	48
Tabel 5.7. Proyeksi Pendapatan	52
Tabel 5.8. Biaya Investasi	53
Tabel 5.9. Komponen Biaya 6 Bulanan	55
Tabel 5.10. Perhitungan Biaya 6 Bulanan	55
Tabel 5.11. Biaya Tahunan	56
Tabel 5.12. Nilai Sisa Fasilitas	56
Tabel 5.13. <i>Net Present Value</i>	64
Tabel 5.14. Sensitivitas Omset Penjualan	66
Tabel 5.15. Sensitivitas Margin Profit Produk Bakpia	67
Tabel 5.16. Sensitivitas Investasi	68
Tabel 5.17. <i>Net Present Value</i> Perpanjangan Periode	69
Tabel 5.18. Sensitivitas Investasi Perpanjangan Periode	71

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Struktur Organisasi Usaha Ritel Skala Kecil	16
Gambar 3.1. Diagram Alir Metodologi Penelitian	24
Gambar 4.1. PDRB DIY 2007-2013 dan Pertumbuhan Ekonomi	27
Gambar 4.2. Denah Lokasi Usaha Ritel Bakpia 29	29
Gambar 5.1. Diagram Kausalitas Perdagangan	32
Gambar 5.2. Pertumbuhan Kunjungan Wisatawan Mancanegara ke DIY	32
Gambar 5.3. Pertumbuhan Kunjungan Wisatawan Nusantara ke DIY	33
Gambar 5.4. Pola Pertumbuhan Indeks Penjualan Riil Kelompok Makanan, Minuman, & Tembakau	35
Gambar 5.5. Penjualan Produk Bakpia 29	35
Gambar 5.6. <i>Layout</i> Usaha Ritel Bakpia 29	41
Gambar 5.7. Aliran Informasi dan Produk	43
Gambar 5.8. Struktur Organisasi Usaha Ritel Bakpia 29	47
Gambar 5.9. Mekanisme Pembuatan SPPL	49
Gambar 5.10. Aliran Kas	64
Gambar 5.11. Sensitivitas Omset Penjualan	66
Gambar 5.12. Sensitivitas Margin Profit Produk Bakpia	67
Gambar 5.13. Sensitivitas Investasi	68
Gambar 5.14. Aliran Kas Perpanjangan Periode	70
Gambar 5.15. Sensitivitas Investasi Perpanjangan Periode	71

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: PDRB DIY menurut Sektor	77
Lampiran 2: Indeks Penjualan Eceran DIY menurut Kategori	78
Lampiran 3: Data Penjualan Tahun 2012 dan 2013 Toko Bakpia 65	79
Lampiran 4: Proyeksi Pertumbuhan <i>Market Size</i> Sektor Ekonomi	85
Lampiran 5: Tarif Tenaga Listrik	86
Lampiran 6: Jenis Produk Paling Laku Hasil Klasifikasi ABC	87
Lampiran 7: Kapasitas Penjualan Produk	89
Lampiran 8: Format Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL)	91
Lampiran 9: Format Uraian Rencana Usaha/kegiatan	92
Lampiran 10: Rincian Biaya Renovasi	94
Lampiran 11: Rincian Biaya Fasilitas	95
Lampiran 11: Rincian Biaya Fasilitas	95
Lampiran 12: Rincian Biaya Pengurusan Legalitas	96
Lampiran 13: Rincian Biaya Bulanan	97
Lampiran 14: Perhitungan Depresiasi Komputer	98
Lampiran 15: Perhitungan Depresiasi Program Penjualan	99
Lampiran 16: Perhitungan Depresiasi Etalase Kaca	100
Lampiran 17: Perhitungan Depresiasi Meja Komputer	101
Lampiran 18: Perhitungan Depresiasi Rak Panjang	102
Lampiran 19: Perhitungan Depresiasi Rak Besi Merah	103
Lampiran 20: Perhitungan Depresiasi Rak Tinggi	104
Lampiran 21: Perhitungan Depresiasi Rak Besi Putih	105
Lampiran 22: Perhitungan Depresiasi Televisi	106
Lampiran 23: Perhitungan Depresiasi Timbangan	107
Lampiran 24: Perhitungan Depresiasi Meja <i>Display</i>	108
Lampiran 25: Perhitungan Depresiasi Dispenser	109
Lampiran 26: Perhitungan Depresiasi <i>Handphone</i>	110
Lampiran 27: Perhitungan Depresiasi Alat Penempel Label	111
Lampiran 28: Perhitungan Depresiasi Kursi Plastik	112
Lampiran 29: Aliran Kas	113
Lampiran 30: Aliran Kas Perpanjangan Periode	114

INTISARI

Sektor perdagangan sebagai penopang utama pertumbuhan ekonomi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) terus mengalami peningkatan. Hal ini tidak terlepas dari jumlah peningkatan wisatawan ke DIY setiap tahunnya. Bakpia merupakan salah satu makanan khas DIY yang pertumbuhan penjualannya terus meningkat seiring dengan pertumbuhan wisatawan tersebut. Secara khusus, penjualan Bakpia 29 pada distributor dan pengecer di Yogyakarta dan sekitarnya menunjukkan tren peningkatan. Hal ini mendorong keinginan investor untuk mendirikan usaha ritel Bakpia 29. Penelitian ini bertujuan untuk menentukan kelayakan pendirian usaha ritel Bakpia 29 berdasarkan aspek pasar, teknis, legal, manajerial, lingkungan, dan finansial, serta sensitivitasnya terhadap kemungkinan perubahan komponen biaya yang ada. Pengumpulan data primer dilakukan dengan pengamatan langsung kondisi lokasi usaha dan wawancara terhadap pihak terkait, sedangkan pengumpulan data sekunder dilakukan dengan proses dokumentasi catatan yang diperoleh dari pihak terkait. Usaha ritel Bakpia 29 memiliki batasan periode sewa awal selama 2 tahun, sehingga perlu dilakukan analisis untuk memberikan gambaran usaha selama periode tersebut. Berdasarkan analisis aspek pasar, aspek teknis, aspek legal, aspek manajerial, aspek lingkungan, serta aspek finansial menunjukkan bahwa secara keseluruhan, rencana pendirian usaha ritel Bakpia 29 layak dilakukan dengan *Net Present Value* (NPV) yang dihasilkan menunjukkan nilai positif yaitu Rp 14.638.668. *Payback Period* (PP) yang dihasilkan selama 14 bulan 27 hari, serta *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 4,03%.

Kata kunci: studi kelayakan, usaha kecil, ritel