

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) merupakan salah satu provinsi yang menjadi tujuan wisata di Indonesia. DIY tidak hanya menjadi tujuan wisata bagi wisatawan nusantara, namun juga merupakan tujuan para wisatawan mancanegara. Jumlah wisatawan mancanegara dan nusantara yang berkunjung ke DIY selama tahun 2008 sampai dengan tahun 2013 terus mengalami peningkatan (Dinas Pariwisata DIY, 2014).

Meningkatnya wisatawan yang datang ke DIY ini berarti meningkat pula jumlah pasar yang dapat menjadi target beberapa peluang usaha di DIY, salah satunya adalah peluang usaha perdagangan ritel bidang makanan khas (toko oleh-oleh). Berdasarkan fakta-fakta tersebut, pendirian usaha ritel makanan khas menjadi salah satu bisnis yang banyak dilirik oleh investor. Salah satu investor yang tertarik menjalankan bisnis ini adalah Yudi Tri Sanjaya, yang merupakan produsen Bakpia 29 di Yogyakarta.

Sejak tahun 2005, perusahaan hanya sebatas memproduksi dan mendistribusikan produk Bakpia 29 Aneka Rasa kepada para distributor dan pengecer yang ada di Yogyakarta dan sekitarnya. Pada awal tahun 2013 perusahaan menambah jenis produk bakpia yaitu Bakpia 29 Kacang Hijau. Melihat peningkatan penjualan pada distributor dan pengecer, pemilik berencana mengembangkan usahanya, tidak hanya sebatas memproduksi dan mendistribusikan produk, namun juga menjual langsung kepada konsumen dengan mendirikan usaha ritel Bakpia 29. Sesuai dengan visinya, usaha ritel Bakpia 29 akan mengusahakan kelengkapan produk dengan menyediakan berbagai macam produk hasil konsinyasi hasil kerjasama terhadap beberapa *supplier*. Rencana awal pendirian usaha ritel Bakpia 29 ini adalah dengan menyewa lokasi usaha di Jalan Pasar Kembang Yogyakarta.

Tidak ada perusahaan yang ingin menanggung kerugian, termasuk usaha skala kecil, sehingga diperlukan studi untuk menghindari kerugian tersebut. Studi kelayakan bisnis yang ditinjau dari aspek pasar, teknis, legal, manajerial, lingkungan, dan finansial dapat dilakukan untuk mengetahui kelayakan pendirian sebuah usaha. Berdasarkan fakta-fakta tersebut, investor usaha ritel Bakpia 29

berkeinginan untuk mengetahui kelayakan usahanya. Melalui studi kelayakan ini, diharapkan investor dapat mengetahui dengan lebih jelas dan detail mengenai gambaran usaha di masa yang akan datang.

1.2. Perumusan Masalah

Rumusan masalah yang diperoleh berdasarkan uraian latar belakang adalah adanya keinginan investor untuk mendirikan usaha ritel Bakpia 29. Permasalahan yang akan dibahas adalah apakah usaha ritel Bakpia 29 di Jalan Pasar Kembang Yogyakarta ini layak didirikan.

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini ialah untuk menentukan kelayakan pendirian usaha ritel Bakpia 29 berdasarkan aspek pasar, teknis, legal, manajerial, lingkungan, dan finansial. Jika tidak terbukti layak, analisis perlu dilanjutkan dengan memberikan usulan kepada investor.

1.4. Batasan Masalah

Batasan masalah yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Aspek sosial tidak dibahas.
- b. Analisis yang dilakukan untuk 2 tahun (periode sewa yang disediakan pemilik lokasi usaha maksimal 2 tahun dan perpanjangan periode dapat dilakukan dengan penyesuaian harga sewa).
- c. Analisis aspek finansial hanya menggunakan *Net Present Value* (NPV), *Payback Period* (PP), *Internal Rate of Return* (IRR), dan analisis sensitivitas.