

STUDI KELAYAKAN PENENTUAN LOKASI KAWASAN RELOKASI UMKM HOME INDUSTRI ROKOK KECIL KOTA KEDIRI



Tim Peneliti:
Subagyo
Rino Sardanto
Badrus Zaman

**KERJASAMA
DINAS KOPERASI DAN UMKM KOTA KEDIRI
DENGAN
FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS NUSANTARA PGRI KEDIRI
2010**

KATA PENGANTAR

Studi kelayakan ini disusun berdasarkan pada keprihatinan terhadap UMKM home industri rokok kecil dengan keluarnya Surat Edaran Dirjen Bea Cukai Nomor SE-02/BC/2009 tentang batasan luas tempat usaha bagi UMKM Home Industri Rokok kecil minimal 200 m² yang diperlakukan mulai tanggal 13 Januari 2009 dan batas waktu akhir pelaksanaan Desember 2011. Hal tersebut dikarenakan 14 dari 15 UMKM Home Industri Rokok Kecil yang masih eksis, rata-rata hanya memiliki luas tempat usaha kurang dari 100 m². Jikalau hal tersebut dibiarkan, tidak lama lagi home industri rokok kecil, yang padat karya ini tidak lama lagi gulung tikar, pada hal potensi untuk dikembangkan masih ada.

Dengan berdasarkan pada hal-hal tersebut, maka diadakan studi kelayakan penentuan lokasi kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil yang meliputi kelayakan dari aspek lingkungan, pasar dan pemasaran, sosial ekonomi dan keuangan.

Hasil kajian terhadap aspek-aspek tersebut disimpulkan, sehingga diperoleh lokasi yang layak untuk dikembangkan menjadi kawasan home industri rokok kecil

Ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kami sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu, hingga tersesunnya laporan studi kelayakan ini. Terima kasih.

Kediri, Desember 2009

Ketua Tim Kajian

Drs. Subagyo, M.M.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL		
KATA PENGANTAR		
DAFTAR ISI.....	iii	
DAFTAR TABEL.....	v	
.		
BAB I	Pendahuluan	
	1.1 Latar Belakang	1
	1.2 Perumusan Masalah	2
	1.3 Maksud.....	2
	1.4 Tujuan	3
	1.5 Manfaat Kegiatan.....	3
BAB II	Tinjauan Pustaka	
	3.1 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis	4
	3.2 Manfaat Studi kelayakan Bisnis.....	5
	3.3 Aspek-aspek Studi kelayakan	6
	3.4 Tahapan Studi kelayakn Bisnis.....	9
	3.5 Hubungan Studi kelayakan Proyek dengan Investasi	11
	3.6 SE Nomor SE-02/BC/2009	13
BAB III	Metodologi Penelitian	
	3.1 Lokasi Penelitian.....	20
	3.2 Ruang Lingkup.....	20
	3.3 Metode Kajian.....	20
	3.4 Kerangka Pikir.....	21
	3.5 Kebutuhan dan Sumber Data.....	22
	3.6 Tehnik Pengumpulan dan Pengelolaan Data.....	24
BAB IV	Profil Lokasi Kawasan Relokasi UMKM	
	Hiome Industri Rokok Kecil.....	25

BAB V	ANALISIS KELAYAKAN	
5.1	Analisis Fisik dan Lingkungan Relokasi UMKM	28
5.2	Analisis Pasar dan Pemasaran.....	32
5.3	Analisis Sosial dan Ekonomi	34
5.4	Analisis Aspek Keuangan	35
BAB VI	Kesimpulan dan Rekomendasi	
6.1	Kesimpulan.....	48
6.2	Rekomendasi.....	49
Daftar Pustaka	50

DAFTAR TABEL

Tabel

4.1	Banyaknya Penduduk Menurut Jenis Kelamin.....	25
4.2	Jumlah Penduduk, Luas Wilayah dan Kepadatan Penduduk, Kecamatan Pesantren-Kota Kediri	26
5.1	Nilai investasi Untuk Relokasi Kawasan UMKM Home Industri Rokok di Kel. Ketami	34
5.2	Nilai investasi Untuk Relokasi Kawasan UMKM Home Industri Rokok di Kel. Ngletih.....	36
5.3	Nilai investasi Untuk Relokasi Kawasan UMKM Home Industri Rokok di Kel. Bawang	37
5.4	Prediksi Arus Kas Masuk	38
5.5	Perhitungan NPV Investasi di Kel. Ketami	39
5.6	Perhitungan payback Period Investasi di Kel. Ketami	40
5.7	Perhitungan IRR Investasi di Kel. Ketami	41
5.8	Perhitungan NPV Investasi di Kel. Ngletih	42
5.9	Perhitungan payback Period Investasi di Kel. Ngletih	43
5.10	Perhitungan IRR Investasi di Kel. Ngetih	44
5.11	Perhitungan NPV Investasi di Kel. Bawang	45
5.12	Perhitungan payback Period Investasi di Kel. Bawang	46
5.13	Perhitungan IRR Investasi di kel. Bawang	47

DAFTAR GAMBAR

Gambar

3.1 Alur Pikir Kegiatan	22
5.1 Peta Kecamatan Pesantren	28
5.2 Peta Kelurahan Bawang	29
5.2 Peta Kelurahan Ketami	29
5.2 Peta Kelurahan Ngeltih	30

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Kediri merupakan wilayah yang sangat dikenal oleh masyarakat di Indonesia, bahkan di dunia dengan industri rokoknya. Keberadaan industri besar tersebut mendorong tumbuhnya home industri-home industri rokok skala kecil di kota Kediri, baik yang legal maupun ilegal. Tidak dapat dipungkiri, bahwa sumbangan industri rokok terhadap perekonomian kota Kediri sangatlah besar, hal tersebut bukan hanya karena daya serap pasar kerja yang begitu besar, tetapi juga kontribusi cukai yang dibayarkan oleh industri rokok.

Keberadaan UMKM Home Industri Rokok Kecil saat ini rata-rata masih berada di tengah-tengah perumahan dengan padat penduduk. Di satu sisi dapat menyerap tenaga kerja di sekitar lokasi usaha, tetapi disisi lain dampak negatifnya adalah mengganggu kesehatan akibat pencemaran polusi udara. Oleh sebab itu, dalam upaya mewujudkan kota Kediri yang bersih, sehat dan indah, maka perlu adanya penataan lokasi usaha.

Dari sisi lokasi usaha, tampaknya ada masalah yang akan dihadapi oleh UMKM Home Industri Rokok pasca keluarnya Surat Edaran Dirjen Bea Cukai Nomor SE-02/BC/2009 tentang batasan luas tempat usaha bagi UMKM Home Industri Rokok kecil minimal 200 m² yang diperlakukan mulai tanggal 13 Januari 2009 dan batas waktu akhir pelaksanaan Desember 2011. Hal tersebut dikarenakan 14 dari 15 UMKM Home Industri Rokok Kecil yang masih eksis, rata-rata hanya memiliki luas tempat usaha kurang 100 m².

Mendasarkan pada kondisi tersebut, agar keberadaan UMKM Home Industri Rokok Kecil terus eksis dan berkembang maka perlu kiranya untuk menjajagi kemungkinan dibuatnya lokasi kawasan relokasi UMKM Industri

rokok kecil. Untuk itulah maka dibuat studi kelayakan penentuan lokasi kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil kota Kediri, agar para pelaku UMKM industri rokok kecil dapat memenuhi ketentuan dalam SE Dirjen Bea Cukai Nomor SE-02/BC/2009. Relokasi tersebut sebagai solusi pemecahan ada keterbatasan luas tempat usaha bagi 15 unit UMKM Home Industri Rokok Kecil. Di samping itu juga diharapkan dapat meningkatkan perkembangan produksi pengusaha dan dapat terciptanya perluasan lapangan pekerjaan serta bermanfaat bagi peningkatan pendapatan asli daerah kota Kediri.

1.2 Perumusan Masalah

Untuk menciptakan kota Kediri yang bersih dan sehat sesuai dengan semboyan Kediri “Bersemi” dari polusi udara, salah satunya untuk merelokasi UMKM home industri rokok kecil yang ada disekitar atau di tengah-tengah perumahan penduduk. Berdasarkan kondisi tersebut maka permasalahan pokok dalam studi kelayakan ini adalah :

“Apakah pendirian atau pembangunan kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil layak atau tidak layak untuk dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelayakan lingkungan, pasar, sosial -ekonomi, dan keuangan?”

1.3 Maksud

Maksud dari kegiatan ini adalah untuk memperoleh data dan informasi akurat dalam rangka merencanakan pendirian atau pembangunan gedung kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil di kota Kediri – Jatim.

1.4 Tujuan

Menyusun Studi Kelayakan pendirian atau pembangunan gedung kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil.

1.4.1 Tujuan Umum

1. Memberikan gambaran obyektif bagi pihak yang berkepentingan dalam menilai kelayakan pendirian atau pembangunan kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil.
2. Memberikan gambaran apakah UMKM home industri rokok kecil dapat dijadikan percontohan ekonomi kerakyatan secara bermutu dan mandiri dan lebih jauh dapat terus mengembangkan dirinya.

1.4.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengkaji aspek regulasi yang berkaitan dengan pendirian atau pembangunan gedung kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil.
2. Untuk mengkaji kelayakan relokasi UMKM home industri rokok kecil, ditinjau dari aspek lingkungan, sosial ekonomi, pemasaran dan keuangan.

1.5 Manfaat Kegiatan

Hasil studi ini merupakan dokumen yang diharapkan dapat bermanfaat bagi:

1. Pemerintah kota Kediri dalam mengambil kebijakan pembangunan industri UMKM home industri rokok kecil khususnya.
2. Investor, guna mendapatkan informasi secara jelas dan benar tentang kelayakan pendirian atau pembangunan gedung kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

3.1 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis

Yang dimaksud dengan studi kelayakan atau sering pula disebut dengan studi kelayakan proyek adalah suatu penelitian tentang layak atau tidaknya suatu proyek bisnis- yang biasanya merupakan proyek investasi itu dilaksanakan. Maksud layak (atau tidak layak) disini adalah prakiraan bahwa proyek akan dapat (atau tidak dapat) menghasilkan keuntungan yang layak bila tengah dioperasionalkan.

Mengenai pengertian untung itu sendiri berbeda antara pihak yang berorientasi pada keuntungan ekonomi seperti pengusaha dan yang berorientasi pada non-ekonomi, seperti pemerintah dan lembaga-lembaga nirlaba lainnya.

Di Indonesia, istilah proyek sudah tidak asing lagi didengar oleh masyarakat seiring dengan pesatnya pembangunan di segala bidang, walau mungkin dengan pengertian yang berbeda-beda. Pada mulanya proyek hanya menyangkut investasi sejumlah uang, tetapi sekarang pengertiannya diasosiasikan dengan setiap usaha yang memerlukan atau memberikan uang. Beberapa ahli telah memberikan definisi mengenai proyek. Mereka menyatakan bahwa proyek merupakan suatu usaha yang direncanakan sebelumnya dan memerlukan sejumlah pembiayaan serta penggunaan masukan lain, yang ditujukan untuk mencapai tujuan tertentu, dan dilaksanakan dalam waktu tertentu pula. Karena itu, suatu proyek memperhatikan segala aspek yang relevan sehingga tujuan dapat tercapai secara efektif dan efisien.

Selanjutnya menurut ahli lain, proyek juga didefinisikan sebagai suatu pendirian usaha baru atau pengenalan suatu usaha baru ke dalam suatu bauran produk yang sudah ada dengan menginventasikan sumber daya yang bisa dinilai secara independent

3.2 Manfaat Studi Kelayakan Bisnis

Jika laporan studi kelayakan bisnis yang telah dibuat dinyatakan layak untuk direalisasikan, maka ada pihak-pihak tertentu yang memerlukan laporan tadi sebagai bahan masukan utama dalam rangka pengkajian ulang, untuk turut serta menyetujui atau sebaliknya menolak kelayakan laporan tadi sesuai dengan kepentingannya. Dapat saja terjadi bahwa suatu hasil studi kelayakan yang telah dinyatakan layak pada akhirnya tidak dilaksanakan. Misalnya, pengambil keputusan akhirnya menolak, bukan saja karena laporan tadi merupakan hasil rekayasa atau tidak obyektif, tetapi dapat saja karena intervensi pihak lain yang merasa kepentingannya tidak dipenuhi.

Terlepas dari persoalan diatas, pihak-pihak yang membutuhkan laporan studi kelayakan bisnis itu dapat dijelaskan dibawah ini.

1. Pihak Investor

Jika hasil studi kelayakan yang telah dibuat ternyata layak untuk direalisasikan, pendanaan dapat dimulai dicari, misalnya dengan mencari investor atau pemilik modal yang mau menanamkan modalnya pada proyek yang akan dikerjakan itu. Sudah tentu calon investor ini akan mempelajari laporan studi kelayakan bisnis yang telah dibuat karena calon investor mempunyai kepentingan langsung sehubungan dengan keuntungan yang akan diperoleh serta jaminan keselamatan atas modal yang akan ditanamkannya.

2. Pihak Kreditor

Pendanaan proyek dapat juga didapat dari bank. Pihak bank perlu mengkaji ulang studi kelayakan bisnis yang telah dibuat tersebut termasuk mempertimbangkan sisi-sisi lain, misalnya bonafiditas dan

tersedianya agunan yang dimiliki perusahaan sebelum memutuskan untuk memberikan kredit atau tidak.

3. Pihak Manajemen Perusahaan

Pembuatan suatu studi kelayakan bisnis dapat dilakukan oleh pihak eksternal perusahaan selain dibuat sendiri oleh pihak internal perusahaan. Terlepas dari siapa yang membuat, jelas bagi manajemen bahwa pembuatan proposal ini merupakan suatu upaya dalam rangka merealisasikan ide proyek yang ujung-ujungnya bermuara pada peningkatan usaha dalam rangka meningkatkan laba perusahaan. Sebagai pihak yang menjadi *project leader*, sudah tentu ia perlu mempelajari studi kelayakan itu, misalnya dalam hal pendanaan, berapa alokasi dari modal sendiri, rencana dari investor dan dari kreditor.

4. Pihak Pemerintah dan Masyarakat

Studi kelayakan bisnis yang disusun perlu memperhatikan kebijakan-kebijakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah karena bagaimanapun pemerintah secara langsung maupun tidak langsung dapat mempengaruhi kebijakan perusahaan. Penghematan devisa Negara, penggalakkan ekspor nonmigas dan pemakaian tenaga kerja missal merupakan contoh-contoh kebijakan pemerintah di sector ekonomi. Proyek-proyek bisnis yang membantu kebijakan pemerintah inilah yang diprioritaskan untuk dibantu, misalnya dengan subsidi dan keringanan lain.

5. Bagi Tujuan Pembangunan Ekonomi

Dalam menyusun studi kelayakan bisnis perlu juga menganalisis manfaat yang akan didapat atau biaya yang akan ditimbulkan oleh proyek terhadap perekonomian nasional. Aspek-aspek yang perlu dianalisis untuk mengetahui biaya dan manfaat tersebut antara lain, ditinjau dari aspek Rencana Pembangunan Nasional, distribusi nilai,

tambah pada seluruh masyarakat, nilai investasi per tenaga kerja, pengaruh social dan analisis kemanfaatan maupun beban sosial.

3.3 Aspek-aspek Studi Kelayakan

Aspek-aspek studi kelayakan bisnis telah disinggung sedikit di bagian depan. Pada bagian ini akan dijelaskan tujuan-tujuan dari tiap aspek, karena penjelasannya akan membantu pembaca untuk masuk ke inti dari buku ini, yaitu mempelajari secara detail aspek-aspek tersebut.

1. Aspek Teknis

Evaluasi aspek teknis ini mempelajari kebutuhan-kebutuhan teknis proyek, seperti penentuan kapasitas produksi, jenis teknologi yang dipakai, pemakaian peralatan mesin, lokasi proyek dan letak pabrik yang paling menguntungkan. Lalu dari kesimpulannya dapat dibuat rencana jumlah biaya pengadaan harta tetapnya.

2. Aspek Pasar dan Pemasaran

Evaluasi aspek pasar dan pemasaran sangat penting dilakukan karena tidak ada proyek bisnis yang berhasil tanpa adanya permintaan atas barang/jasa yang dihasilkan oleh proyek tersebut. Pada dasarnya, analisis pasar dan pemasaran bertujuan untuk mengetahui berapa besar luas pasar, pertumbuhan permintaan dan pangsa pasar (*market share*) dari produk bersangkutan. Analisis dapat dilakukan dengan cara deskriptif maupun inferensial; sedangkan jenis datanya dapat menggunakan data kuantitatif maupun kualitatif.

3. Aspek Yuridis

Evaluasi terhadap aspek yuridis perlu dilakukan. Bagi pemilik proyek, evaluasi ini berguna antara lain untuk kelangsungan hidup proyek serta dalam rangka menyakinkan para kreditur dan investor bahwa proyek yang akan dibuat tidak menyimpang dari aturan yang berlaku. Seperti diketahui, dalam suatu proyek dimana banyak pihak-pihak yang

berkepentingan bernaung dapat saja terjadi pelanggaran-pelanggaran terhadap kewajiban dari masing-masing pihak, sehingga penegakan aturan menjadi penting untuk dilaksanakan.

4. Aspek Manajemen

Aspek manajemen yang dievaluasi ada dua macam, yang pertama manajemen saat pembangunan proyek, dan kedua manajemen saat proyek sudah dioperasionalkan. Banyak terjadi proyek-proyek gagal dibangun maupun dioperasionalkan bukan disebabkan karena aspek lain, tetapi karena lemahnya manajemen.

Dalam pembangunan proyek, telaah manajemennya antara lain menyusun rencana kerja, siapa saja yang terlibat, bagaimana mengkoordinasikan dan mengawasi pelaksanaan proyek dengan sebaik-baiknya. Sedangkan untuk telaah operasional proyek antara lain menentukan secara efektif dan efisien mengenai bentuk badan usaha, jenis-jenis pekerjaan, struktur organisasi serta pengadaan tenaga kerja yang dibutuhkan.

5. Aspek Lingkungan

Pertumbuhan dan perkembangan tidak dapat dilepaskan dari lingkungan sekitarnya. Lingkungan ini dapat berpengaruh positif maupun negatif pada perusahaan, sehingga dalam studi kelayakan aspek ini perlu dianalisis pula. Faktor lingkungan tidak bersifat statis melainkan dinamis. Misalnya, hal-hal yang ada pada saat ini suatu kondisi tertentu berpengaruh positif pada perusahaan, di waktu yang akan datang bisa saja berpengaruh negative, begitu pula sebaliknya, sehingga seseorang pembuat studi kelayakan dituntut untuk jeli dalam menganalisis dinamika lingkungan ini. Sistem nilai masyarakat, system birokrasi, iklsim politik dan perekonomian, lingkungan alam dan lingkungan hidup, merupakan beberapa contoh dari faktor lingkungan yang perlu diperhatikan.

6. Aspek Finansial

Dari sisi keuangan, proyek dikatakan sehat apabila dapat memberikan keuntungan yang layak dan mampu memenuhi kewajiban finansialnya. Kegiatan ini dilakukan setelah aspek lain selesai dilaksanakan. Kegiatan pada aspek finansial ini antara lain menghitung perkiraan jumlah dana yang diperlukan untuk keperluan modal kerja awal dan untuk pengadaan harta tetap proyek. Juga dipelajari struktur pembiayaan bagaimana yang paling menguntungkan, yaitu dengan menentukan berapa dana yang harus disiapkan lewat pinjaman dari pihak lain dan berapa dana dari modal sendiri.

3.4 Tahapan Studi Kelayakan Bisnis

Dalam melaksanakan studi kelayakan bisnis, ada beberapa tahapan studi yang dikerjakan. Tahapan-tahapan yang disajikan dibawah ini bersifat umum.

1. Penemuan Ide Proyek

Produk yang akan dibuat haruslah berpotensi untuk laku dijual dan menguntungkan. Karena itu, penelitian terhadap kebutuhan pasar dan jenis produk dari proyek harus dilakukan. Penelitian jenis produk dapat dilakukan dengan kriteria-kriteria bahwa suatu produk dibuat untuk memenuhi kebutuhan manusia tetapi produk tersebut belum ada, dan untuk mengganti produk yang sudah ada dengan produk lain yang mempunyai nilai lebih. Sedangkan mengenai kebutuhan pasar, hasil penelitian yang diharapkan adalah bahwa produk yang akan dihasilkan dapat dijual di pasar yang cukup sehat (permintaan terhadap produk itu cukup baik dalam jangka panjang).

Selanjutnya, untuk menghasilkan ide proyek tadi perlu melakukan penelitian yang terorganisasi dengan baik, serta dukungan sumber daya yang memadai. Ide proyek yang dipilih oleh pengambil keputusan biasanya tergantung pada tiga faktor, pertama bahwa ide proyek cocok

dengan *kata hati*-nya; kedua, mampu melibatkan diri dalam hal-hal teknis; dan ketiga, keyakinan akan kemampuan proyek untuk menghasilkan laba. Pada tahapan ini ide proyek dapat saja lebih dari satu buah, akan tetapi pada gilirannya akan dipilih sesuai dengan prioritasnya.

2. Tahap Penelitian

Setelah ide-ide proyek dipilih, selanjutnya dilakukan penelitian yang lebih mendalam dengan memakai metode ilmiah. Proses itu dimulai dengan mengumpulkan data, lalu mengolah data dengan memasukkan teori-teori yang relevan, menganalisis dan menginterpretasikan hasil pengolahan data dengan alat-alat analisis yang sesuai, menyimpulkan hasil sampai pada pekerjaan membuat laporan hasil penelitiannya.

3. Tahap Evaluasi Proyek Bisnis

Ada tiga macam evaluasi proyek. Pertama, mengevaluasi usulan proyek yang akan didirikan. Kedua, mengevaluasi proyek yang sedang beroperasi. Dan ketiga, mengevaluasi proyek baru selesai dibangun. Pada buku ini yang dibicarakan adalah evaluasi terhadap usulan proyek yang akan didirikan (sering diistilahkan dengan *project appraisal*), sehingga kegiatan ini sebenarnya sebagian telah dicakup pada tahap penelitian di atas.

Evaluasi berarti membandingkan anatar sesuatu dengan satu atau lebih estándar atau kriteria, dimana estándar atau kriteria ini dapat bersifat kuantitatif maupun kualitatif. Untuk evaluasi proyek, yang dibandingkan adalah seluruh ongkos yang ditimbulkan oleh usulan proyek serta manfaat atau *benefit* yang akan diperoleh.

4. Tahap Pengurusan Usulan yang Layak

Jika terhadap lebih dari satu usulan proyek bisnis yang dianggap layak dan terdapat keterbatasan-keterbatasan yang dimiliki manajemen untuk merealisasikan semua proyek tersebut, maka perlu dilakukan pemilihan proyek yang dianggap paling penting untuk direalisasikan. Sudah tentu,

proyek yang diprioritaskan itu mempunyai skor tertinggi jika dibandingkan dengan usulan proyek yang lain berdasarkan kriteria-kriteria penilaian yang telah ditentukan.

5. Tahap Rencana Pelaksanaan Proyek Bisnis

Setelah suatu usulan proyek dipilih untuk direalisasikan, perlu dibuat suatu rencana kerja pelaksanaan pembangunan proyek itu sendiri. Mulai dari menentukan jenis pekerjaan, waktu yang dibutuhkan untuk tiap jenis pekerjaan, jumlah dan kualifikasi tenaga pelaksana, ketersediaan dana dan sumber daya lain, kesiapan manajemen dan lain-lain.

6. Tahap Pelaksanaan Proyek Bisnis

Setelah semua persiapan yang harus dikerjakan selesai disiapkan, tahap pelaksanaan proyek pun dimulai. Semua tenaga pelaksana proyek, mulai dari pemimpin proyek sampai pada tingkat yang paling bawah, harus bekerja sama dengan sebaik-baiknya sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Memang pada kenyataannya sulit ditemukan bahwa rencana yang dibuat sama persis dengan realisasinya.

3.4 Hubungan Studi Kelayakan Proyek dengan Investasi

Investasi atau penanaman modal di dalam perusahaan tidak lain adalah menyangkut penggunaan sumber-sumber yang diharapkan akan memberikan imbalan (pengembalian) yang menguntungkan di masa yang akan datang. Downes dan Goodman (1991:209) memberikan pengertian investasi sebagai berikut:

"... Investment can refer to financial investment (where an investor puts money into a vehicle) or to an investment of effort and time on the part of individual who wants to reap profits from the success of his labor.."

Dari pengertian di atas menunjukkan bahwa investasi pada prinsipnya adalah penggunaan sumber keuangan atau usaha dalam waktu tertentu dari setiap orang yang menginginkan keuntungan darinya. Dari sudut pandang

jangka waktu penanamannya, investasi di dalam perusahaan dapat dibagi menjadi dua tipe yakni investasi jangka pendek dan investasi jangka panjang. Investasi jangka pendek biasanya kurang dari satu periode (satu tahun). Investasi semacam ini biasanya bersifat sementara yang bertujuan untuk mendayagunakan atau memanfaatkan dana yang sementara menganggur. Contoh investasi ini adalah pembelian surat-surat berharga dalam bentuk saham. Oleh karena itu biasanya investasi ini bersifat marketable (mudah diperjualbelikan) dan harganya pun relatif stabil. Investasi jangka panjang adalah investasi yang ukuran jangka waktu lebih dari satu periode (satu tahun). Dengan demikian harapan (expected) keuntungan di masa mendatang akan lebih dari satu periode. Investasi semacam ini biasanya tidak mudah diperjualbelikan. Karena, investasi ini menyangkut kelangsungan hidup perubahan di masa yang akan datang. Salah satu konsep investasi adalah penganggaran modal, sebab penganggaran modal merupakan konsep penggunaan dana di masa yang akan datang yang diharapkan akan memperoleh keuntungan. Karakteristik investasi dalam perusahaan biasanya adalah (1) bahwa sebagian besar investasi mencakup aktiva yang dapat didepresiasi dan (2) bahwa keuntungan atas sebagian besar investasi meluas di atas periode waktu yang panjang. Aktiva yang dapat didepresiasi menunjukkan bahwa aktiva tersebut umumnya mempunyai nilai jual kembali yang murah atau tidak mempunyai nilai jual kembali pada akhir masa manfaatnya. Keuntungan atas sebagian besar investasi meluas di atas periode waktu yang panjang menunjukkan bahwa perlu penggunaan teknik-teknik penilaian investasi yang mengakui nilai waktu uang.

Konsep nilai waktu uang, berlaku semacam ketentuan bahwa akan lebih baik menerima uang tunai awal ketimbang menerima uang tunai kemudian. Hal ini juga berlaku investasi. Investasi yang menjanjikan keuntungan lebih awal akan lebih disukai daripada yang menjanjikan keuntungan kemudian. Konsep tersebut berlaku karena dihadapkan pada

dua alasan yakni (1) satu juta rupiah yang diterima hari ini lebih berharga dari pada satu juta rupiah yang akan diterima setahun kemudian, dan (2) masa mendatang mengandung ketidakpastian. Dari alasan tersebut menunjukkan bahwa investasi banyak mengandung resiko dan ketidakpastian. Dari alasan tersebut menunjukkan bahwa investasi banyak mengandung resiko dan ketidakpastian. Karakteristik investasi akan dapat memberikan petunjuk untuk menggolongkan investasi ke dalam beberapa golongan antara lain (1) investasi yang dapat diukur labanya; (2) investasi yang tidak menghasilkan laba; (3) investasi yang dapat diukur labanya, Untuk jenis yang dapat diukur labanya perlu dilakukan studi kelayakan yang melihat dari berbagai aspek. Ini tidak berarti bahwa jenis investasi yang lain tidak perlu studi kelayakan. Studi kelayakan tetap diperlukan namun intensitas dan penekanan untuk masing-masing aspek berbeda dengan investasi yang dapat diukur labanya. Perbedaan intensitas dan penekanan masing-masing juga terjadi pada investasi yang dapat diukur labanya, hal ini disebabkan perbedaan sifat/karakteristik dari masing-masing proyek investasi yang akan dilakukan. Intensitas dan penekanan pada masing-masing aspek dalam studi kelayakan untuk masing-masing jenis investasi yang dapat diukur labanya dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti yang dinyatakan oleh Suad Husnan dan Suwarsono (1994:9) yakni (1) jumlah dana, (2) ketidakpastian estimasi, dan (3) kompleksitas proyek tersebut. Semakin besar dana yang tertanam dalam proyek investasi, semakin tidak pasti estimasi yang dibuat, dan semakin kompleks faktor-faktor yang mempengaruhinya maka semakin intens/mendalam studi/ penelitian yang dilakukan. Dengan demikian apapun bentuk investasi yang akan dilakukan diperlukan studi kelayakan meskipun intensitasnya berbeda. Hal ini mengingat masa mendatang mengandung penuh ketidakpastian.

3.6 Surat Edaran Nomor SE-02/BC/2009 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Nomor Pokok Pengusaha Kena Cukai Untuk Pengusaha Pabrik dan Importir Hasil Tembakau.

Sehubungan dengan telah diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2008 tentang Nomor Pokok Pengusaha BARang Kena Cukai dan ditetapkannya Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 200/PMK.04/2008 tentang Tata Cara Pemberian, Pembekuan, dan Pencabutan Nomor Pokok Pengusaha Barang Kena Cukai Untuk Pengusaha Pabrik dan Importir Hasil Tembakau, dipandang perlu untuk mengatur petunjuk pelaksanaan lebih lanjut dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Bea dan Cukai sebagai berikut:

3.6.1 Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 200/PMK.04/2008, diatur hal-hal yang baru berkaitan dengan pemberian NPPBKC hasil tembakau antara lain:

1. Perubahan ketentuan luas bangunan yang dapat digunakan sebagai bangunan pabrik hasil tembakau yang sebelumnya paling sedikit 50m² menjadi paling sedikit 200m².
2. Ketentuan tentang kegiatan wawancara terhadap pemohon NPPBKC yang dilakukan oleh pejabat Bea dan Cukai dengan dibuatkan Berita Acara wawancara.
3. Jangka waktu berlakunya Berita Acara Pemeriksaan (BAP) atas lokasi, bangunan, atau tempat usaha yang digunakan sebagai persyaratan untuk memperoleh NPPBKC (sebagai lampiran PMCK-6) yaitu 3 (tiga) bulan sejak tanggal Berita Acara Pemeriksaan (BAP). Dalam hal permohonan NPPBKC (PMCK-6) tidak diajukan dalam jangka waktu 3 bulan, maka BAP tersebut dianggap gugur.
4. Perjanjian sewa-menyewa atas bangunan yang digunakan sebagai pabrik hasil tembakau untuk jangka waktu paling singkat 5 (lima) tahun dan disahkan oleh notaris.

5. Untuk importir hasil tembakau persyaratan permohonan NPPBKC harus dilampiri dengan Nomor Identitas Kepabeanan (NIK) atas nama importir yang bersangkutan.
6. Pengusaha pabrik atau importer hasil tembakau yang telah mendapat NPPBKC, harus memasang papan nama perusahaan dan mengisi formulir isian registrasi cukai.
7. Memperjelas tindak lanjut atas ketentuan pembekuan NPPBKC dalam bentuk:
 - a. Pemberlakuan kembali NPPBKC; atau
 - b. Pencabutan NPPBKC

3.6.2 Penegasan atas kegiatan penelitian permohonan dan pemeriksaan lokasi

1. Melakukan penelitian secara lebih seksama terhadap berkas permohonan NPPBKC yang diajukan dan memastikan bahwa:
 - a. Persyaratan administrasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 200/PMK.04/2008 telah terpenuhi dan memperhatikan konsistensi pencantuman tulisan pada berkas-berkas yang dilampirkan dalam permohonan, antara lain nama pemilik/penanggung jawab, alamat pemilik/penanggung jawab, nama perusahaan dan alamat lokasi
 - b. Bangunan yang digunakan sebagai pabrik atau tempat usaha importir hasil tembakau sesuai dengan peraturanya yang dapat dilihat dari Surat Ijin Mendirikan Bangunan (peruntukan bangunan yang tercantum dalam IMB bukan sebagai rumah tinggal)
 - c. Pemohon secara sah berhak menggunakan lokasi / bangunan yang akan dimohonkan NPPBKC sebagai pabrik atau tempat usaha importir hasil tembakau.

2. Melakukan kegiatan wawancara secara langsung terhadap pemohon sebelum dilakukan pemeriksaan lokasi, bangunan atau tempat usaha, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Wawancara dilakukan dalam rangka memeriksa kebenaran data pemohon sebagai penanggung jawab dan kebenaran data dalam lampiran permohonan.
 - b. Wawancara berkaitan juga dengan kesungguhan dari pemohon untuk menjalankan kegiatan sebagai pengusaha pabrik atau importir hasil tembakau. sesuai ketentuan di bidang cukai, terutama terkait ketentuan pidana di bidang cukai.
 - c. Memberikan pemahaman terkait dengan hak dan kewajiban yang bersangkutan sebagai pengusaha pabrik atau importir hasil tembakau. sesuai ketentuan di bidang cukai, terutama terkait ketentuan pidana di bidang cukai.
 - d. Hasil wawancara tersebut dituangkan dalam Berita Acara Wawancara (BAW) dan ditandatangani oleh Pejabat Bea dan Cukai dan Pemohon.
3. Melakukan pemeriksaan fisik terhadap lokasi, bangunan, atau tempat usaha, dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Memastikan dipenuhinya persyaratan fisik terhadap lokasi, bangunan, atau tempat usaha sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 200/PMK.04/2008,
 - Dalam hal lokasi/bangunan pabrik atau tempat usaha importir hasil tembakau bersebelahan dengan rumah tinggal, kedua bangunan tersebut tidak ada hubungan langsung.
 - Dalam hal terdapat pintu/jendela/lubang yang semacam itu yang menghubungkan kedua bangunan tersebut, pintu/jendela/lubang yang semacam tersebut telah ditutup secara permanen.

- b. Melengkapi Berita Acara Pemeriksaan lokasi, bangunan atau tempat usaha dengan gambar denah lokasi, bangunan atau tempat usaha dan foto bangunan atau tempat usaha yang diperiksa.
- c. Menuliskan alamat lokasi, bangunan atau tempat usaha, selengkap mungkin:
 - Menyebutkan nama jalan dan nomor bangunan, dalam hal terdapat nama jalan dan nomor bangunan; dan
 - Sekurang-kurangnya menyebutkan RT, RW, nama Desa/Kelurahan, nama Kecamatan, dan nama Kabupaten/Kota, dalam hal tidak terdapat nama jalan dan/atau nomor bangunan.

3.6.3 Penagasan atas kegiatan pengawasan terhadap Pabrik atau

Importir Hasil Tembakau

1. Dalam rangka pengawasan, Kepala Kantor agar lebih meningkatkan kegiatan pemeriksaan lapangan secara berkala dan berkesinambungan antara lain lokasi pabrik atau tempat usaha importir hasil tembakau, kewajiban pencatatan/pembukuan dan kegiatan produksi barang kena cukai.
2. Apabila dalam pemeriksaan tersebut ditemukan bukti yang cukup sehingga persyaratan NPPBKC tidak lagi dipenuhi, maka NPPBKC yang bersangkutan dibekukan sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 200/PMK.04/2008.

3.6.4 Pembaharuan NPPBKC Pengusaha Pabrik atau Impotir Hasil Tembakau

1. NPPBKC yang telah diterbitkan sebelumnya (berdasarkan PP Nomor 5 Tahun 1997), wajib diperbaharui oleh pemegang NPPBKC dengan mengajukan permohonan dan wajib memenuhi persyaratan yang

diatur dalam ketentuan baru (berdasarkan PP Nomor 27 Tahun 2008 jo. PMK 200/PMK.04/2008), dalam waktu paling lama 3 (tiga) tahun sejak PP Nomor 72 Tahun 2008 diberlakukan (paling lama sampai dengan tanggal 10 Desember 2011). Dan apabila sampai batas waktu tersebut NPPBKC Pengusaha Pabrik atau Importir hasil tembakau tidak diperbaharui, maka NPPBKC-nya dicabut karena tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan misalnya luas bangunan yang tidak memenuhi syarat.

2. Proses penyelesaian dan tata cara pemberian NPPBKC dilakukan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 200/PMK.04/2008 tentang Tata Cara Pemberian, Pembekuan, dan Pencabutan Nomor Pokok Pengusaha Barang Kena Cukai Untuk Pengusaha Pabrik dan Importir Hasil Tembakau.

3.6.5 Penomoran NPPBKC

Penomoran NPPBKC untuk Pengusaha Pabrik atau Importir hasil tembakau terdiri dari 10 (sepuluh) digit:

- 4 (empat) digit pertama merupakan kode penerbit NPPBKC
Tabel kode Kantor Penerbit NPPBKC sebagaimana tercantum dalam Lampiran Surat Edaran Direktur Jenderal Bea dan Cukai ini.
- 1 (satu) digit kedua merupakan kode jenis usaha.
Untuk Pabrik Barang Kena Cukai menggunakan kode angka 1 (satu)
Untuk Importir Barang Kena Cukai menggunakan kode angka 2 (dua)
- 1 (satu) digit ketiga merupakan kode jenis Barang Kena Cukai
Untuk Barang Kena Cukai berupa Hasil Tembakau menggunakan kode angka 3 (tiga).
- 4 (empat) digit keempat merupakan nomor urut untuk Pengusaha atau Importir Hasil Tembakau yang bersangkutan

Dalam rangka kelancaran pelayanan dan menunjang kelancaran sistem aplikasi cukai sentralisasi (SAC Sentralisasi), maka pemberian nomor urut NPPBKC mengikuti ketentuan sebagai berikut:

1. Pemberian nomor atas permohonan NPPBKC baru, nomor urut untuk 4 (empat) digit keempat dimulai dengan angka 5000 (lima ribu) dan terhadap KPPBC yang telah menerbitkan NPPBKC yang dimulai dengan angka 5000 maka penomoran berlanjut.
2. Pemberian nomor atas pembaharuan NPPBKC, nomor urut untuk 4 (empat) digit keempat sama dengan nomor NPPBKC yang telah diberikan.

3.6.6 Pemutakhiran Data Base NPPBKC

1. Untuk menghindari kesamaan nama perusahaan untuk Pengusaha Pabrik atau Importir hasil tembakau (kesamaan nama baik tulisan maupun pengucapannya) maka Kepala Kantor dapat mengakses data base NPPBKC melalui homepage Bea dan Cukai [Http://www.beacukai.go.id](http://www.beacukai.go.id)
2. Kepala Kantor agar segera mengirimkan tembusan keputusan Pemberian NPPBKC, pembekuan NPPBKC, Pencabutan Pembekuan NPPBKC, Pencabutan NPPBKC yang telah diterbitkan kepada Direktur Cukai – KP DJBC melalui faksimili nomor 021-4897544, untuk pemutakhiran database NPPBKC di Direktorat Cukai.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan mengambil obyek penelitian di tiga kelurahan di kecamatan Pesantren kota Kediri, yaitu kelurahan Ketami, Bawang dan Ngletih dengan pertimbangan:

- Jumlah penduduk yang masih belum terlalu padat.
- Lahan untuk pengembangan usaha masih tersedia cukup luas.
- Lingkungan yang masih banyak persawahan dan udara yang masih segar serta bersih.
- Letaknya dari pusat perkotaan cukup jauh, tapi masih masuk wilayah kota Kediri.

3.2 Ruang Lingkup (Pembahasan)

Agar dalam pembahasan ini tidak terlalu kabur, tidak terlalu luas dan pembahasannya lebih terarah serta lebih mendalam, maka dibuat pembatasan lingkup pembahasan yaitu:

- Secara substansial kegiatan ini menganalisis mengenai kelayakan pendirian atau pembangunan gedung kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil di kota Kediri.
- Pembahasan ini hanya ditinjau dari aspek sosial dan lingkungan, pemasaran dan financial.

3.3 Metode Kajian

Kajian ini menggunakan metode survey guna menjangkau data dan informasi langsung dari masyarakat, disamping metode *desk research*. Adapun pendekatan yang digunakan adalah:

a. Pendekatan Lingkungan

Dimanfaatkan untuk menganalisis sejauh mana kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil akan berdampak pada lingkungan sekitarnya dan bagaimana cara mengantisipasi atau meminimalkan kondisi negative yang akan muncul.

b. Pendekatan Sosial

Digunakan untuk mengetahui sejauh mana kehidupan sosial kemasyarakatan terpengaruh oleh adanya kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil.

c. Pendekatan Ekonomi

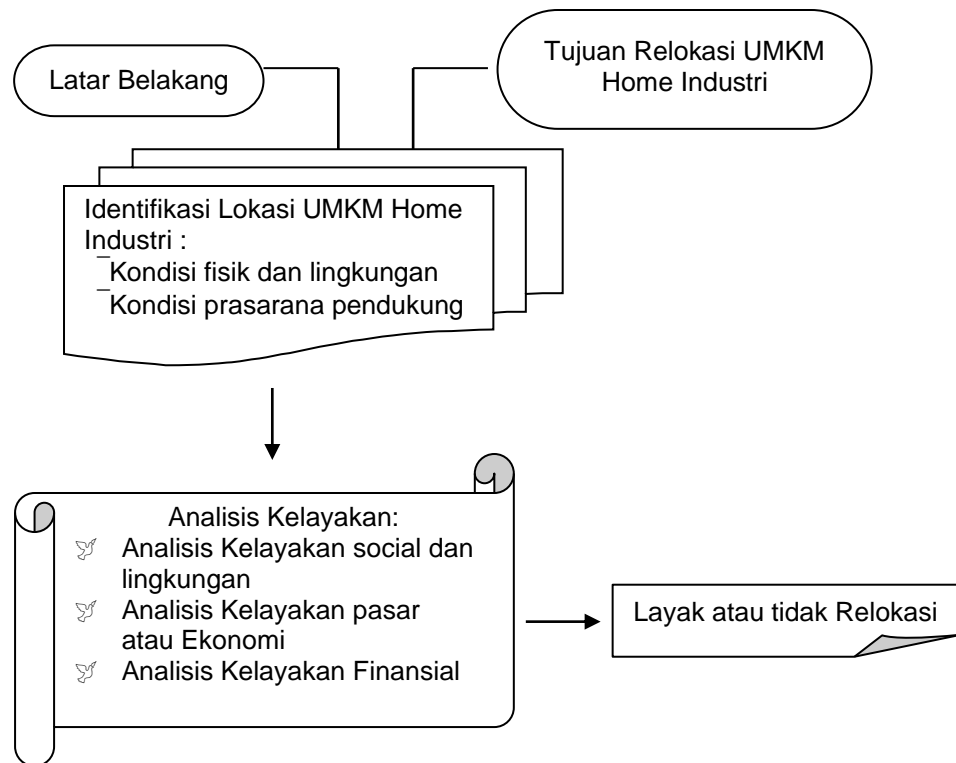
Digunakan untuk menilai kelayakan secara ekonomi (aspek pasar dan keuangan) pendirian atau pembangunan kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil.

Dalam studi ini unit analisisnya adalah kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil itu sendiri.

3.4 Kerangka Pikir

Alur pikir yang menjadi landasan prosedur kegiatan ini disajikan dalam diagram alur sebagaimana terlihat pada gambar di bawah ini:

Gambar 3.1
Alur Pikir Kegiatan



3.5 Kebutuhan dan Sumber Data

Data yang dibutuhkan terdiri dari:

3.5.1 Data Primer

Data primer diperoleh langsung dari narasumber yang terdiri atas:

1. Pejabat Pemerintah terkait (Pemda, Kantor Kelurahan, Disperindag, Dinkop dan UMKM, ASPEROKKI, dll.), untuk mengetahui kebijakan yang akan diambil dalam relokasi UMKM Home Industri Rokok Kecil Kediri.
2. Pengusaha rokok, untuk mengetahui respons dan *feedback* pengusaha dengan adanya rencana relokasi UMKM home industri

rokok kecil Kediri. Juga untuk mengetahui tingkat kemampuan pengusaha menyewa/membayar distribusi.

3. Masyarakat, untuk mengetahui atau mendapatkan informasi tentang ketersediaan lahan, harapan-harapan dan faktor penghambat.
4. Investor, untuk mendapatkan informasi mengenai berapa besar dana yang dibutuhkan dan cara pengembaliannya yang akan digunakan relokasi UMKM home industri rokok kecil Kediri.

3.5.2 Data Sekunder

Data Sekunder diperoleh melalui bahan publikasi yang diterbitkan oleh instansi terkait dan berhubungan langsung dengan studi ini, antara lain:

1. Undang-undang RI Nomor 20 tahun 2008; tentang Usaha, Mikro, dan Menengah.
2. Peraturan Pemerintah RI Nomor 72 tahun 2006; tentang Nomor Pokok Pengusaha Barang Kena Cukai.
3. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 84/PMK.07/2008; tentang Penggunaan Dana Bagi Hasil Cukai Hasil Tembakau dan Sanksi Atas Penyalahgunaan DBHCHT, sebagaimana telah di ubah dengan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 20/PMK.07/2009
4. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 200/PMK.04/2008; tentang tata cara pemberian, pembekuan, dan pencabutan Nomor Pokok Barang Kena Cukai (NPPBKC)
5. Surat Edaran Dirjen Bea Cukai Nomor SE/02/BC/2009 tentang petunjuk pelaksanaan pemberian NPPBKC untuk Pengusaha Rokok dan Importir Hasil Tembakau.
6. Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 1 tahun 2009 tentang APBD Kota Kediri tahun 2009.

3.6 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

3.6.1 Studi ini dibagi dalam dua tahap tehnik pengumpulan data:

1. Difokuskan kepada aktifitas *desk research* yang meliputi telaah pustaka dan pencarian data sekunder.
2. Memfokuskan pada pencarian data primer melalui wawancara mendalam (*in depth interview*) dengan narasumber terpilih baik dari kalangan pejabat pemerintah, pengusaha rokok maupun masyarakat dengan metode random sampling.

3.6.2 Adapun tehnik pengolahan data didasarkan kepada aspek-aspek analisis kelayakan yang antara lain:

1. Aspek kelayakan lingkungan diterapkan secara deskriptif untuk mengetahui dan mengukur kemanfaatan dan kerugian yang diprediksi akan muncul dengan adanya fasilitas industri rokok di sekitar bangunan relokasi UMKM Home Industri Rokok Kecil.
2. Aspek kelayakan pasar. Analisis ini memberikan arahan tentang volume permintaan dan penawaran rokok sekarang dan masa yang akan datang.
3. Aspek kelayakan sosial ekonomi digunakan untuk menilai kelayakan dari segi dampak sosial ekonomi setelah adanya kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil
4. Aspek kelayakan finansial, menilai kelayakan usaha dengan menggunakan metode Payback Period; Net Present Value (NPV); dan Internal Rate of Returns (IRR).

BAB IV

PROFIL LOKASI KAWASAN RELOKASI UMKM HOME INDUSTRI ROKOK KECIL

Kota Kediri memiliki 3 kecamatan dengan 48 kelurahan. Ke tiga kecamatan tersebut adalah kecamatan Mojoroto (kota barat), kecamatan kota (kota tengah) dan kecamatan Pesantren (kota timur). Dari tiga kecamatan tersebut yang memungkinkan untuk dijadikan lokasi kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil adalah kecamatan Pesantren (kota timur) dengan alasan :

- Wilayah masih luas dan memungkinkan untuk pengembangannya.
- Tingkat kepadatan penduduk masih lebih rendah jika dibandingkan dengan dua kecamatan lainnya.
- Masih terdapat areal persawahan yang cukup luas

Table 4.1 menunjukkan banyaknya penduduk menurut jenis kelamin per kecamatan di wilayah kota Kediri.

Tabel 4.1
Banyaknya Penduduk Menurut Jenis Kelamin
Per Kecamatan Hasil Registrasi Penduduk, 2007

Kecamatan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
(1)	(2)	(3)	(4)
1. Mojoroto	46.740	46.270	93.010
2. Kota	40.291	44.030	84.321
3. Pesantren	36.644	35.776	71.420
Jumlah	122.675	126.076	248.751
2006	118.545	122.585	241.130
2005	118.650	122.603	241.253

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Kediri

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa jumlah penduduk di kecamatan Pesantren tahun 2007 tercatat 71.420 jiwa, yang merupakan jumlah penduduk paling sedikit dibandingkan dengan dua kecamatan yang lain.

Secara lengkap jumlah penduduk, luas wilayah, dan kepadatan penduduk kelurahan-kelurahan di kecamatan Pesantren disajikan dalam tabel di 4.2 di bawah ini:

Tabel 4.2
Jumlah Penduduk, Luas Wilayah dan Kepadatan
Penduduk, Kecamatan Pesantren-Kota Kediri
Hasil Registrasi Penduduk, 2007

KELURAHAN	Penduduk	Luas	Kepadatan
	(jiwa)	(km ²)	(jiwa/km ²)
(1)	(2)	(3)	(4)
Blabak	5.069	3,354	1.511
Bawang	5.034	3,449	1.460
Betet	4.210	1,691	2.490
Tosaren	5.240	1,361	3.850
Banaran	3.868	0,974	3.971
Ngletih	2.018	1,237	1.631
Tempurejo	3.748	1,864	2.011
Ketami	3.832	1,894	2.023
Pesantren	4.961	1,356	3.659
Bangsals	5.566	1,029	5.409
Burengan	4.569	1,283	3.561
Tinalan	4.784	0,926	5.166
Pakunden	5.713	1,024	5.579
Singonegaran	7.650	0,99	7.727
Jamsaren	5.158	1,471	3.506
Jumlah	71.420	23,903	2.988
2006	69.727	23,903	2.917
2005	69.601	23,903	2.912

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Kediri

Kecamatan pesantren memiliki luas 23,903 km², dengan batas wilayah administrasi sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan kecamatan Gurah
Kabupaten Kediri
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan kecamatan Kandat
Kabupaten Kediri
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan kecamatan Wates
kabupaten Kediri
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan kecamatan kota Kediri

Dari 15 kelurahan di kecamatan Pesantren tersebut, terdapat 3 (tiga) kelurahan yang akan dijadikan obyek studi kelayakan, yaitu kelurahan Ketami, Ngelih dan Bawang. Sebagai dasar pertimbangan penentuan 3 kelurahan tersebut disamping kepadatan penduduk adalah ketersediaan lahan yang memungkinkan untuk dijadikan lokasi kawasan relokasi UMKM home Industri Rokok Kecil.

BAB V

ANALISA KELAYAKAN

5.1 Analisis Fisik dan Lingkungan

Lokasi kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil belum ditentukan secara pasti. Namun, pemilihan lokasi tetap harus mempertimbangkan beberapa faktor, misalnya ketersediaan lahan, kepadatan penduduk, kemungkinan pengembangan di masa yang akan datang, dan penerimaan masyarakat lingkungan.

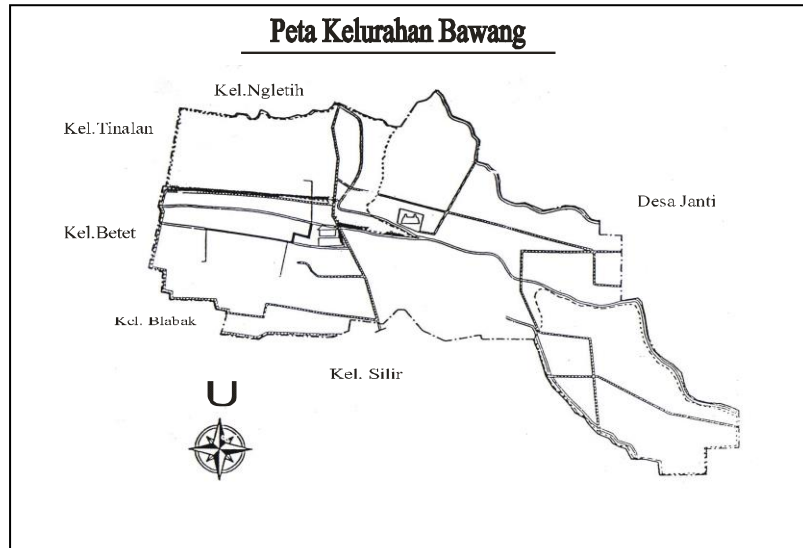
Keberadaan ke tiga kelurahan yang dijadikan obyek studi kelayakan, yaitu kelurahan Ketami, Bawang dan Ngletih, ketiganya mempunyai potensi yang tidak jauh berbeda. Ketiganya memiliki ketersediaan lahan yang cukup, ketersediaan tenaga kerja dan akses jalan yang sangat memungkinkan. Di bawah ini adalah peta kecamatan Pesantren, yang didalamnya memperlihatkan lokasi kelurahan Ketami, Bawang dan Ngletih.

Gambar 5.1 Peta Kecamatan Pesantren, Kota Kediri

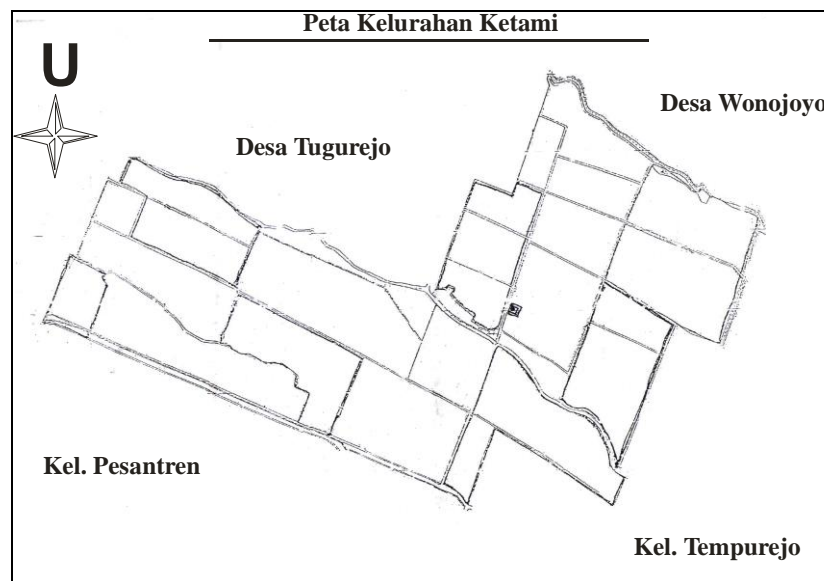


Sedangkan peta masing-masing kelurahan yang dijadikan obyek studi kelayakan sebagai-berikut:

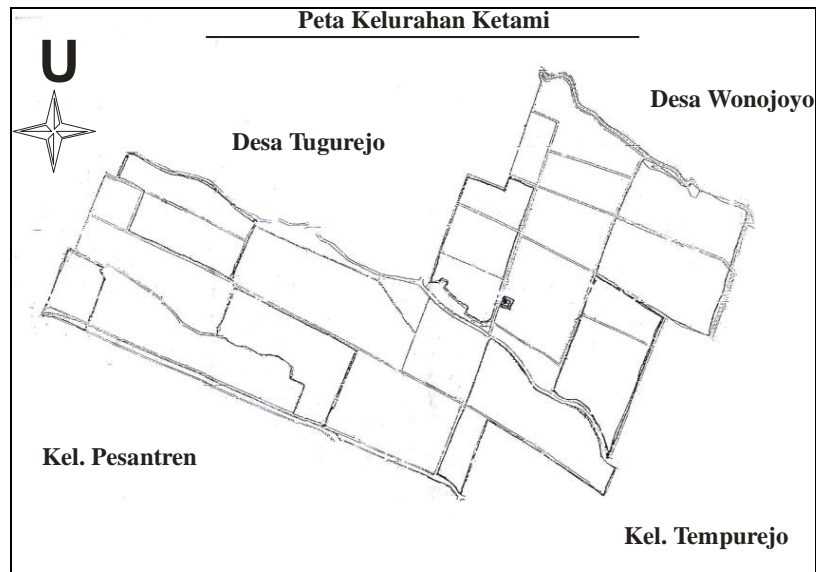
Gambar 5.2 Peta Kelurahan Bawang



Gambar 5.3 Peta Kelurahan Ketami



Gambar 5.4 Peta Kelurahan Ngletih



Hasil FGD dengan masyarakat di tiga kelurahan tersebut yang menyangkut tanggapan masyarakat atas akan dijadikannya lokasi kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil sebagai-berikut:

FGD di Kelurahan Ketami

FGD di kelurahan Ketami diikuti oleh 11 orang. Beberapa hal yang terungkap dalam Fokus Group discussion (FGD) sebagai-berikut:

Setujukah jika di kelurahan Ketami dijadikan alternatif lokasi relokasi kawasan UMKM home industri rokok

Setuju Dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat	Tidak setuju Menimbulkan polusi udara dan mencemari lingkungan
Setuju Dapat mengurangi tingkat pengangguran	
Setuju Sektor ekonomi lain akan ikut meningkat	

FGD di Kelurahan Ngletih

Setujukah jika di kelurahan Ketami dijadikan alternatif lokasi relokasi kawasan UMKM home industri rokok

Setuju Asalkan dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat, khususnya masyarakat desa Ngletih	Tidak Setuju Menimbulkan polusi udara dan pencemaran lingkungan
Setuju Dapat mengurangi tingkat pengangguran	Tidak Setuju Merubah budaya masyarakat setempat
Setuju Sektor ekonomi lain akan ikut meningkat	

FGD di Kelurahan Bawang

Setujukah jika di kelurahan Ketami dijadikan alternatif lokasi relokasi kawasan UMKM home industri rokok.

Setuju Dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat	
Setuju Dapat mengurangi tingkat pengangguran	
Setuju Sektor ekonomi lain akan ikut meningkat	

5.2 Analisis Pasar dan Pemasaran

Kota Kediri memiliki dua klasifikasi industri rokok yaitu (1) Klasifikasi besar seperti Gudang Garan dan (2) Klasifikasi home industri. Pada saat awal berdirinya, perusahaan rokok kecil berdiri berdasarkan kemudahan yang diberikan oleh Pemerintah terutama Pemerintah Kota Kediri melalui kemudahan perolehan izin. Selain itu yang mendorong berdirinya perusahaan rokok kecil karena pada daerah pemasaran yang dapat dikuasai oleh perusahaan rokok kecil.

Perusahaan rokok kecil di Kota Kediri umumnya memproduksi Sigaret Kretek Tangan (SKT), yang mulai marak sekitar tahun 2003. Perusahaan rokok kecil tersebut memiliki daerah pemasaran seperti Kediri, Nganjuk, Trenggalek, Tulungagung, Kalimantan dan Sulawesi. Sejak bermunculannya, awal tahun 2003 sampai pada tahun 2005 pemasaran perusahaan rokok kecil mengalami perkembangan yang signifikan, dimana permintaan pasar cenderung meningkat.

Pada tahun 2004, perusahaan rokok kecil mulai mengalami penurunan dalam produksi Sigaret Kretek Tangan (SKT) dikarenakan adanya Peraturan Pemerintah No 81/1999 pasal 4 menetapkan sesuai dengan WHO

bahwa kadar nikotin tidak boleh 1,5 mg dan tar 20 mg. Sedangkan produk SKT masih memiliki kadar 60 mg dan Tar 3 mg.

Beberapa pabrik rokok kecil masih mampu bertahan walaupun di tengah dominasi pabrik rokok besar seperti PT HM Sampoerna, PT Gudang Garam, dan PT Djarum Kudus. Padahal, persaingan juga datang dari pabrik rokok kecil lainnya. Berbagai strategi pun dilakukan, mulai dari menjajakan langsung rokoknya ke konsumen, sampai mencari pasar baru.

Pada tahun 2008 perusahaan rokok kecil mulai merasakan penurunan pasar karena adanya kenaikan cukai rokok per 1 Januari 2008 sehingga ada pabrik rokok kecil yang menyatakan diri bangkrut (kolaps). Dengan kenaikan harga BBM ini maka potensi kembali bangkrutnya sejumlah pabrik rokok kecil kembali muncul, kenaikan harga BBM menyebabkan daya beli masyarakat terhadap rokok turun. Jika biasanya mereka mengkonsumsi rokok kelas menengah ke atas, mereka mengalihkan konsumsi pada rokok kelas menengah bawah. Di satu sisi permintaan bertambah, di sisi lain kompetisi pada pasar rokok menengah ke bawah semakin ketat. Persaingan bukan hanya dengan perusahaan sekelas, karena perusahaan besar sudah memasuki pasaran rokok kecil dengan memproduksi rokok yang mempunyai harga sama yang diterapkan oleh perusahaan rokok kecil. Seperti Bentoel Malang memproduksi Sejati, Djarum Kudus dengan produksinya Kembang Jati.

Pada saat ini sejumlah kebijakan pemerintah merugikan perusahaan rokok kecil, di antaranya Permenkeu No 203/PMK 001/2008 tanggal 9 Desember 2008 tentang "Kenaikan Pita Cukai sebesar Rp 45/batang" dan Permenkeu No 200/2008 tentang "Luas Bangunan untuk Perusahaan Rokok minimal 200 m²".

Pada saat ini pabrik rokok tidak bisa berproduksi secara kontinu karena belum menerima pesanan. Untuk saat ini, produksinya kecil: tidak sampai 1.000 batang per hari. Dengan proses manual, pabrik rokok itu

memiliki dua sampai delapan orang buruh liting. Untuk 200 batang, masing-masing buruh mendapat upah Rp 15.000. Dengan kondisi saat ini perusahaan rokok kecil hanya memasarkan produknya di wilayah Kediri sekitarnya dan hanya berdasarkan permintaan. Kondisi seperti ini, bila berlanjut terus maka perusahaan rokok kecil tidak dapat memiliki celah untuk bertahan sehingga akhirnya terjadi Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) untuk karyawannya.

5.3 Analisis Sosial Ekonomi

Analisis ekonomi suatu proyek tidak hanya memperhatikan manfaat yang dinikmati dan pengorbanan yang ditanggung oleh perusahaan, tetapi oleh semua pihak dalam perekonomian.

Pembangunan relokasi kawasan industri kecil rokok akan menimbulkan perubahan pola kehidupan masyarakat. Hal tersebut akan tampak perubahan perilaku masyarakat antara sebelum dan sesudah adanya industri. Pembangunan relokasi dapat menimbulkan persepsi dari masyarakat daerah tersebut, selain itu pandangan terhadap masyarakat pendatang. Pandangan itu dapat dilihat dalam hubungan sosial masyarakat berupa interaksi sosial seperti hubungan kerjasama (*Cooperation*), persaingan (*competition*) maupun pertentangan (*conflict*). Dalam hubungan kerjasama dapat dilihat dengan kerjasama dalam bidang pertanian, atau membangun desa serta kerjasama dalam kegiatan sosial kemasyarakatan seperti pemakaman, penyelenggaraan perkawinan. Sedangkan dalam bidang persaingan dapat dilihat dari beberapa aspek di antaranya memperoleh tenaga kerja, dalam bidang produksi dan bidang pemasaran. Bentuk pertentangan akan terlihat dari perselisihan masyarakat seperti pertentangan budaya masyarakat asli dengan masyarakat pendatang.

Secara umum masyarakat yang hidup di sekitar lokasi industri akan merasakan dampak dari pendirian tersebut karena kebutuhan tenaga kerja dapat diambil dari lokasi tersebut sehingga dapat mengurangi pengangguran,

sehingga dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat pengangguran. Di samping itu juga ditandai oleh semakin maju dan bertambah lengkapnya sarana dan prasarana sosial baik berupa fasilitas kesehatan, pendidikan maupun fasilitas sosial.

Dengan adanya relokasi pembangunan home industri kecil rokok akan meningkatkan pendapatan perkapita keluarga di daerah tersebut. Hal ini ditunjukkan dengan penciptaan lapangan pekerjaan baru yang mendukung keberadaan relokasi, seperti usaha pertokoan, transportasi dan pasar.

Potensi konflik yang paling nyata dalam masyarakat daerah ini adalah kecemburuan sosial masyarakat setempat terhadap masyarakat pendatang yang mungkin mendominasi perekonomian. Namun demikian sampai saat ini sikap cemburu tersebut masih terbatas pada bentuk persaingan ekonomi tetapi karena masyarakat itu mengalami suatu proses perubahan sosial, maka tidak mustahil sikap cemburu yang menjadi bibit persaingan itu melahirkan bentuk-bentuk pertikaian atau konflik.

Faktor lain yang berdampak pada lingkungan terjadi pada saat pra konstruksi dan pada saat pembangunan. Dampak yang ditimbulkan adanya relokasi industri rokok kecil seperti polusi udara (bau tembakau dan debu), kebisingan dari relokasi saat pembangunan.

5.4 Analisis Aspek Keuangan

Kajian aspek keuangan berupa analisis untuk mengetahui berapa besarnya investasi yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan fisik baik gedung, gudang dan pembebasan tanahnya dibandingkan dengan arus kas masuk jika investasi tersebut dilaksanakan.

5.4.1 Kebutuhan Investasi

Kebutuhan investasi, antara kelurahan satu dengan yang lain tidak sama, hal tersebut dikarenakan oleh harga pasar tanah yang akan dijadikan sebagai kawasan relokasi berbeda.

Di bawah ini menunjukkan harga investasi yang dibutuhkan untuk pembangunan kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil di kelurahan Ketami, Ngetih dan Bawang.

Tabel 5.1

Nilai Investasi Untuk Relokasi Kawasan UMKM Home Industri Rokok
Di Kelurahan Ketami

Keterangan		Jumlah (Rp)
(1)		(2)
1.	Belanja Modal Tanah	720.000.000
2.	Gedung	6.000.000.000
3.	Gudang	1.000.000.000
Jumlah		7.720.000.000

Sumber : Data primer, diolah

Tabel 5.2

Nilai Investasi Untuk Relokasi Kawasan UMKM Home Industri Rokok
Di Kelurahan Ngetih

Keterangan		Jumlah (Rp)
(1)		(2)
1.	Belanja Modal Tanah	1.000.000.000
2.	Gedung	6.000.000.000
3.	Gudang	1.000,000.000
Jumlah		8.000.000.000

Sumber : Data primer, diolah

Tabel 5.3
Nilai Investasi Untuk Relokasi Kawasan UMKM Home Industri Rokok
Di Kelurahan Bawang

Keterangan		Jumlah (Rp)
(1)		(2)
1.	Belanja Modal Tanah	680.000.000
2.	Gedung	6.000.000.000
3.	Gudang	1.000.000.000
Jumlah		7.680.000.000

Sumber : Data primer, diolah

Sumber pembiayaan untuk seluruh investasi tersebut semuanya berasal dari Dana Bagi Hasil Cukai Hasil Tembakau (DBHCHT) tahun 2009 dan (DPPA SKPD) Dinas Koperasi dan UMKM tahun anggaran 2009 nomer: 10 tanggal 21 Agustus 2009.

5.4.2 Estimilasi Aliran Kas Bersih

Proyeksi arus kas (*cash flow*) disusun berdasarkan kemampuan rata-rata pengusaha membayar sewa setiap bulannya. Berdasarkan interview dan didukung dengan omzet penjualan per tahunnya, kemampuan membayar sewa saat ini maksimal Rp 1.000.000 per bulan. Untuk tahun ke dua, dan seterusnya sampai dengan tahun ke 10, diasumsikan ada kenaikan omzet per tahun sebesar 20%, sehingga kemampuan sewa juga naik 20%.

Saat ini jumlah pengusaha home industri rokok kecil di kota Kediri berjumlah 15 pengusaha. Sehingga arus kas masuk tahun pertama adalah Rp 180.000.000 (15 pengusaha x Rp 1.000.000 per bulan x 12 bulan). Dengan kawasan yang baru, pembinaan secara intensif dari dinasi terkait akan memotivasi pengusaha untuk bekerja lebih giat dalam meningkatkan kualitas hasil produksinya dan pemasarannya. Oleh sebab itu, tahun ke dua

dan seterusnya diasumsikan ada kenaikan omzet penjualan dan kemampuan bayar sewa naik sebesar 20% per tahun. Dengan asumsi tersebut dapat disusun prediksi arus kas tahun pertama hingga tahun ke sepuluh sebagai-berikut:

Tabel 5.4
Prediksi Arus Kas Masuk

Tahun Ke	Arus Kas Masuk (Rp)
1	180.000.000
2	216.000.000
3	259.200.000
4	311.040.000
5	373.248.000
6	447.897.600
7	537.477.120
8	644.972.544
9	773.967.053
10	928.760.463

Sumber : Data primer, diolah

5.4.3 Analisis Kelayakan Investasi

Untuk menilai apakah investasi yang ditanamkan dalam pembangunan kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil kota Kediri dapat menghasilkan *return* yang sesuai dengan yang diharapkan atau tidak, maka digunakan beberapa metode penilaian investasi, antara lain yaitu:

- Net Present Value
- Payback Period

➤ Internal Rate of Return

1. Analisis Kelayakan Investasi di Kelurahan Ketami

a. Net Present Value (NPV)

Tabel 5.5

Perhitungan Net Present Value Investasi di Kelurahan Ketami

Tahun Ke	Arus Kas (Rp)	DF (8%)	PV Dari Arus Kas (Rp)
1	180.000.000	0,9259	166.662.000
2	216.000.000	0,8573	185.176.800
3	259.200.000	0,7938	205.752.960
4	311.040.000	0,7350	228.614.400
5	373.248.000	0,6806	254.029.186
6	447.897.600	0,6302	282.265.068
7	537.477.120	0,5835	313.617.900
8	644.972.544	0,5403	348.478.666
9	773.967.053	0,5002	387.138.320
10	928.760.463	0,4632	430.201.846
Total PV dari Arus Kas			2.801.937.145
Total Investasi			7.720.000.000
Net Present Value			- 3.357.943.811

Hasil perhitungan tersebut menunjukkan nilai Net Present value (NPV) negative sebesar Rp. – 3.357.943.811, yang berarti usulan investasi tidak layak dilakukan.

b. Payback Period

Tabel 5.6

Perhitungan Peyback Periode

Tahun Ke	Keterangan	Jumlah (Rp)
0	Investasi Awal	8.000.000.000
1	Arus kas masuk	180.000.000
	Sisa	7.820.000.000
2	Arus kas masuk	216.000000
	Sisa	7.604.000.000
3	Arus kas masuk	259.200.000
	Sisa	7.344.800.000
4	Arus kas masuk	311.040.000
	Sisa	7.03.760.000
5	Arus kas masuk	373.243.000
	Sisa	6.660.517.000
6	Arus kas masuk	447.897.600
	Sisa	6.212.619.400
7	Arus kas masuk	537.477.120
	Sisa	5.675.142.280
8	Arus kas masuk	644.972.544
	Sisa	5.030.169.736
9	Arus kas masuk	773.967.053
	Sisa	4.256.202.683
10	Arus kas masuk	928.760.463
	Sisa	3.327.442.220

Berdasarkan analisis payback, diketahui bahwa dalam jangka waktu 10 tahun masih ada Rp 3.327.442.220 dana yang belum kembali, investasi tidak layak dilakukan, karena masa kembalinya investasi lebih dari 10 tahun.

c. Internal Rate of Return / IRR

Tabel 5.7
Perhitungan IRR

Tahun Ke	Arus Kas	DF (8%)	PV Dari Arus Kas (Rp)	DF (1%)	PV Dari Arus Kas (Rp)
1	180.000.000	0,9259	166.662.000	0,990	178.200.000
2	216.000.000	0,8573	185.176.800	0,980	211.680
3	259.200.000	0,7938	205.752.960	0,971	251.683.200
4	311.040.000	0,7350	228.614.400	0,961	298.909.440
5	373.248.000	0,6806	254.029.186	0,951	354.954.093
6	447.897.600	0,6302	282.265.068	0,942	421.919.539
7	537.477.120	0,5835	313.617.900	0,933	501.466.153
8	644.972.544	0,5403	348.478.666	0,923	595.309.658
9	773.967.053	0,5002	387.138.320	0,914	707.405.886
10	928.760.463	0,4632	430.201.846	0,905	840.528.219
Total PV dari Arus Kas			2.801.937.145		4.362.056.189
Total Investasi			7.720.000.000		7.720.000.000
Net Present Value			- 4.918.062.855		- 3.357.943.811

Dengan tingkat bunga 4%, UMKM belum mapu menghasilkan NPV yang positif. Padahal menurut metode IRR, suatu usulan investasi akan diterima jika IRR nya lebih besar dari tingkat bunga bank. Dengan demikian aspek keuangan ditinjau dari IRR usulan investasi tidak layak dilakukan.

2. Analisis Kelayakan Investasi di Kelurahan Ngletih

a. Net Present Value (NPV)

Tabel 5.8

Perhitungan Net Present Value Investasi di Kelurahan Ngletih

Tahun Ke	Arus Kas (Rp)	DF (8%)	PV Dari Arus Kas (Rp)
1	180.000.000	0,9259	166.662.000
2	216.000.000	0,8573	185.176.800
3	259.200.000	0,7938	205.752.960
4	311.040.000	0,7350	228.614.400
5	373.248.000	0,6806	254.029.186
6	447.897.600	0,6302	282.265.068
7	537.477.120	0,5835	313.617.900
8	644.972.544	0,5403	348.478.666
9	773.967.053	0,5002	387.138.320
10	928.760.463	0,4632	430.201.846
Total PV dari Arus Kas			2.801.937.145
Total Investasi			9.220.000.000
Net Present Value			- 4.418.062.855

Hasil perhitungan tersebut menunjukkan nilai Net Present value (NPV) negative sebesar Rp. – 4.418.062.000, yang berarti usulan investasi tidak layak dilakukan.

b. Payback Period

Tabel 5. 9

Perhitungan Peyback Periode

Tahun Ke	Keterangan	Jumlah (Rp)
0	Investasi Awal	7.720.000.000
1	Arus kas masuk	180.000.000
	Sisa	7.540.000.000
2	Arus kas masuk	216.000000
	Sisa	7.324.000.000
3	Arus kas masuk	259.200.000
	Sisa	7.064.800.000
4	Arus kas masuk	311.040.000
	Sisa	6.753.760.000
5	Arus kas masuk	373.243.000
	Sisa	6.380.517.000
6	Arus kas masuk	447.897.600
	Sisa	5.932.619.400
7	Arus kas masuk	537.477.120
	Sisa	5.395.142.280
8	Arus kas masuk	644.972.544
	Sisa	4.750.169.736
9	Arus kas masuk	773.967.053
	Sisa	3.976.202.683
10	Arus kas masuk	928.760.463
	Sisa	3.047.442.220

Berdasarkan analisis payback, diketahui bahwa dalam jangka waktu 10 tahun masih ada Rp 3.047.442.220 dana yang belum kembali, investasi

tidak layak dilakukan, karena masa kembalinya investasi lebih dari 10 tahun.

c. Internal Rate of Return / IRR

Tabel 5.10
Perhitungan IRR

Tahun Ke	Arus Kas	DF (8%)	PV Dari Arus Kas (Rp)	DF (4%)	PV Dari Arus Kas (Rp)
1	180.000.000	0,9259	166.662.000	0,990	178.200.000
2	216.000.000	0,8573	185.176.800	0,980	211.680.000
3	259.200.000	0,7938	205.752.960	0,971	251.683.200
4	311.040.000	0,7350	228.614.400	0,961	298.909.440
5	373.248.000	0,6806	254.029.186	0,951	354.954.093
6	447.897.600	0,6302	282.265.068	0,942	421.919.539
7	537.477.120	0,5835	313.617.900	0,933	501.466.153
8	644.972.544	0,5403	348.478.666	0,923	595.309.658
9	773.967.053	0,5002	387.138.320	0,914	707.405.886
10	928.760.463	0,4632	430.201.846	0,905	840.528.219
Total PV dari Arus Kas			2.801.937.145		4.362.056.189
Total Investasi			7.720.000.000		8.000.000.000
Net Present Value			- 4.918.062.855		- 3.637.943.811

Dengan tingkat bunga 1%, UMKM belum mampu menghasilkan NPV yang positif. Padahal menurut metode IRR, suatu usulan investasi akan diterima jika IRR nya lebih besar dari tingkat bunga bank. Dengan demikian aspek keuangan ditinjau dari IRR usulan investasi tidak layak dilakukan.

3. Analisis Kelayakan Investasi di Kelurahan Bawang

a. Net Present Value (NPV)

Tabel 5.11
Perhitungan Net Present Value Investasi di Kelurahan Bawang

Tahun Ke	Arus Kas (Rp)	DF (8%)	PV Dari Arus Kas (Rp)
1	180.000.000	0,9259	166.662.000
2	216.000.000	0,8573	185.176.800
3	259.200.000	0,7938	205.752.960
4	311.040.000	0,7350	228.614.400
5	373.248.000	0,6806	254.029.186
6	447.897.600	0,6302	282.265.068
7	537.477.120	0,5835	313.617.900
8	644.972.544	0,5403	348.478.666
9	773.967.053	0,5002	387.138.320
10	928.760.463	0,4632	430.201.846
Total PV dari Arus Kas			2.801.937.145
Total Investasi			7.680.000.000
Net Present Value			- 4.418.062.855

Hasil perhitungan tersebut menunjukkan nilai Net Present value (NPV) negative sebesar Rp. – 4.418.062.000, yang berarti usulan investasi **DITOLAK**.

b. Payback Period

Tabel 5.12

Perhitungan Payback Periode

Tahun Ke	Keterangan	Jumlah (Rp)
0	Investasi Awal	7.680.000.000
1	Arus kas masuk	180.000.000
	Sisa	7.500.000.000
2	Arus kas masuk	216.000000
	Sisa	7.284.000.000
3	Arus kas masuk	259.200.000
	Sisa	7.004.800.000
4	Arus kas masuk	311.040.000
	Sisa	6.713.760.000
5	Arus kas masuk	373.243.000
	Sisa	6.340.517.000
6	Arus kas masuk	447.897.600
	Sisa	5.892.619.400
7	Arus kas masuk	537.477.120
	Sisa	5.355.142.280
8	Arus kas masuk	644.972.544
	Sisa	4.710.169.736
9	Arus kas masuk	773.967.053
	Sisa	3.936.202.683
10	Arus kas masuk	928.760.463
	Sisa	3.007.442.220

Berdasarkan analisis payback, diketahui bahwa dalam jangka waktu 10 tahun masih ada Rp 3.077.442.220 dana yang belum kembali, investasi

tidak layak dilakukan, karena masa kembalinya investasi lebih dari 10 tahun.

c. Internal Rate of Return / IRR

Tabel 5.13
Perhitungan IRR

Tahun Ke	Arus Kas	DF (8%)	PV Dari Arus Kas (Rp)	DF (4%)	PV Dari Arus Kas (Rp)
1	180.000.000	0,9259	166.662.000	0,990	178.200.000
2	216.000.000	0,8573	185.176.800	0,980	211.680.000
3	259.200.000	0,7938	205.752.960	0,971	251.683.200
4	311.040.000	0,7350	228.614.400	0,961	298.909.440
5	373.248.000	0,6806	254.029.186	0,951	354.954.093
6	447.897.600	0,6302	282.265.068	0,942	421.919.539
7	537.477.120	0,5835	313.617.900	0,933	501.466.153
8	644.972.544	0,5403	348.478.666	0,923	595.309.658
9	773.967.053	0,5002	387.138.320	0,914	707.405.886
10	928.760.463	0,4632	430.201.846	0,905	840.528.219
Total PV dari Arus Kas			2.801.937.145		4.362.056.189
Total Investasi			7.680.000.000		7.680.000.000
Net Present Value			- 4.918.062.855		- 3.317.943.811

Dengan tingkat bunga 4%, UMKM belum mampu menghasilkan NPV yang positif. Padahal menurut metode IRR, suatu usulan investasi akan diterima jika IRR nya lebih besar dari tingkat bunga bank. Dengan demikian aspek keuangan ditinjau dari IRR usulan investasi tidak layak dilakukan.

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Berikut ini adalah kesimpulan hasil analisis kelayakan relokasi kawasan UMKM home industri rokok kecil

1. Dari aspek Fisik dan Lingkungan

Dari aspek fisik dan lingkungan, ke tiga kelurahan baik kelurahan Ketami, Ngetih maupun Bawang layak untuk dijadikan lokasi kawasan relokasi UMKM home industri kecil pabrik rokok, karena ketersediaan lahan yang cukup, meskipun dengan catatan pengelolaan kawasan dan dampak limbah harus dikelola dengan baik.

2. Dari aspek pasar dan pemasaran

Dari aspek pasar dan pemasaran, pada dasarnya potensi UMKM home industri rokok kecil dapat dikembangkan, tetapi harus dapat memenuhi aturan-aturan yang diterapkan oleh pemerintah, disamping itu juga harus kerja keras di sektor produksi dan pemasaran, karena harus bersaing dengan industri-industri rokok besar, yang mulai masuk pada segmen menengah ke bawah. Oleh sebab itu perbaikan-perbaikan ke dalam serta pembinaan-pembinaan dari instansi terkait sangat diperlukan untuk dapat berkembangnya industri rokok kecil ini.

3. Dari Aspek Sosial Ekonomi

Tidak ada kendala yang berarti dari segi aspek sosial ekonomi, baik di kelurahan Ketami, Ngetih maupun Bawang. Hal tersebut ditandai dari hasil FGD dengan masyarakat, hampir semua masyarakat yang hadir menyetujui jika wilayah mereka dijadikan kawasan relokasi home industri rokok. Harapan masyarakat dengan adanya pembangunan lokasi

kawasan home industri rokok adalah dapat menyerap pasar kerja, tingkat perekonomian akan semakin meningkat, dan akhirnya tingkat kemiskinan akan semakin berkurang.

4. Dari Aspek Keuangan

Dari aspek keuangan, baik ditinjau dari Net Present Value, Payback Period, maupun Internal Rate of Return, bahwa pembangunan kawasan relokasi UMKM home Industri rokok kecil di kelurahan Ketami, Ngletih maupun Bawak tidak layak dilaksanakan. Dari sisi NPV, hasilnya negatif, dari sisi Payback Period selama 10 tahun investasi belum kembali, dan dari sisi IRR, tanpa bunga pun, selama 10 tahun investasi belum bisa kembali.

Berdasarkan analisis ke empat faktor tersebut, secara umum dapat disimpulkan bahwa, dari aspek fisik dan lingkungan, aspek pasar dan pemasaran, dan aspek sosial ekonomi pembangunan lokasi kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil layak dilakukan. Sedangkan dari aspek keuangan, relokasi kawasan UMKM home industri rokok kecil tidak layak dilakukan.

6.2 Rekomendasi

Beberapa hal yang dapat dijadikan rekomendasi antara lain sebagai berikut:

1. Dengan adanya surat edaran dari departemen keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Bea dan Cukai, jika pemerintah Kota Kediri tetap menghendaki home industri rokok tetap exis, meskipun secara ekonomi (keuangan) tidak layak dilakukan, pemerintah kota Kediri perlu mencarikan alternatif pendanaan agar home industri rokok tetap

eksis. Misalnya lokasi bangunan di tanah kas desa, sehingga dapat mengurangi biaya investasi.

2. Dari ketiga desa yang ditunjuk yaitu Ketami, Ngetih dan Bawang, meskipun ketiga-tiganya layak, tetapi yang paling layak dijadikan sebagai lokasi kawasan relokasi UMKM home industri rokok kecil adalah kelurahan bawang. Hal tersebut didasarkan pada (1) Ketersediaan lahan (tanah kas desa), (2) akses jalan yang bagus, dukungan dari masyarakat setempat, (3) harga pasar tanah yang lebih murah dibandingkan dengan dua desa lainnya dan (4) pasar tenaga kerja yang cukup tersedia.
3. Perlunya dibuat studi tersendiri mengenai aspek lingkungan untuk memenuhi aspek surat edaran di bidang lingkungan maupun untuk menjamin pengelolaan dampak lingkungan yang memadai.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Sartono, 2003, *Manajemen Keuangan*, BPFE, Yogyakarta.
- Husain Umar, Studi Kelayakan Bisnis, 1999, *Manajemen, Metode dan Kasus*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Manurung, Adler Haymans, 1990, *Teknik Bisnis dan Ekonomi*. Rineka Cipta. Jakarta
- Sigel, Sidney, 1986, *Statistik Nonparametrik untuk Ilmu-Ilmu Sosial*. PT. Gramedia. Jakarta
- Suad Husnan dan Enny Pudjiasstuti, 2006, *Dasar-dasar Manajemen Pemasaran*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Sugiono, 2003, *Meode Penelitian Bisnis*, CV Alfa Beta, Bandung.
- Sutojo, Siswanto, 1995, *Studi Kelayakan Proyek: Teori dan Praktek*, Jakarta, Lembaga PPM dan PT. Pustaka Binaman Presindo.
- Suratman, Studi Kelayakan proyek, 2009, *Teknik dan Prosedur Penyusunan laporan*, J&J Learning, Yogyakarta.
- Wonnacot, Thomas H. and Ronald J. Wonnacott, (1996). *Introduction Statistics for Business and Economics*, Ontario Canada 2nd edition

