

**STUDI KELAYAKAN PENDIRIAN USAHA HOT MENDO'S BEEF
DI YOGYAKARTA**



Disusun Oleh

Nama : Lovia Saputri

NIM : 11084672

**PROGAM STUDI MANAJEMEN FAKULTAS BISNIS
UNIVERSITAS KRISTEN DUTA WACANA YOGYAKARTA**

2011

STUDI KELAYAKAN PENDIRIAN USAHA HOT MENDO'S BEEF

DI YOGYAKARTA

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Bisnis Jurusan Manajemen

Universitas Kristen Duta Wacana Yogyakarta

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-syarat

Guna Memperoleh Gelar

Sarjana Ekonomi

Disusun oleh :

Lovia Saputri

11084672



FAKULTAS BISNIS JURUSAN MANAJEMEN

UNIVERSITAS KRISTEN DUTA WACANA

YOGYAKARTA

2011

HALAMAN PERSETUJUAN



Yogyakarta, Desember 2011

Telah Diperiksa dan Disetujui

Dosen pembimbing Skripsi

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Umi Murtini', is written above the printed name.

Umi Murtini, S.E., Msi

Dipertahankan di depan Dewan Penguji Skripsi Fakultas Bisnis Jurusan
Manajemen Program Studi Manajemen Keuangan

Universitas Kristen Duta Wacana Yogyakarta

dan Diterima untuk Memenuhi Sebagian

Syarat-syarat Guna Memperoleh Gelar

Sarjana Ekonomi

pada tanggal

6 JAN 2012

Mengesahkan

Dekan,



Dra. Insiwijati Prasetyaningsih, MM



Dosen Penguji :

1. Umi Murtini, SE.,MSi
2. Perminas Pangeran, MSi., Ph.D
3. Insiwijati Prasetyaningsih, Dra.,MM

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan untuk :

Allah SWT

Bapak Wasit Wasono dan Ibu Sriyani tercinta

My beloved sista indah & ike

Khafid khasangali

All my best friends



UKDW

HALAMAN MOTTO

*Jika kita lunak pada diri sendiri maka dunia akan keras pada kita, jika kita
keras pada diri sendiri maka dunia akan lunak kepada kita*

—Andrie Wongso

Do the best 4 God... 4 All....

SEMANGAT!



UNKDOWN

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat, nikmat, cinta dan bimbinganNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar. Tujuan dari penulisan skripsi ini yaitu untuk memenuhi sebagian syarat-syarat guna memperoleh gelar Sarjana pada Fakultas Bisnis Universitas Kristen Duta Wacana Yogyakarta.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis tidak mengandalkan kemampuan sendiri, tetapi banyak pihak yang telah membantu dan mendukung penyelesaian skripsi ini. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Umi Murtini, S.E., Msi selaku dosen pembimbing yang telah bersedia memberikan waktu, tenaga, ilmu, bimbingan dan dukungannya dalam penyusunan skripsi ini sehingga skripsi dapat terselesaikan dengan baik.
2. Para dosen dan staff lainnya yang telah mendidik dan memberikan bimbingan, petunjuk serta saran yang sangat bermanfaat bagi penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Universitas Kristen Duta Wacana Yogyakarta.
3. Universitas Kristen Duta Wacana tempat suka dukaku dalam menuntut ilmu
4. YAD yang sudah sangat berjasa untuk kuliahku yang tak akan aku lupakan...
5. Bapak dan ibuku yang selalu mendukung dan menyertaiku dalam doanya. Love you soooooo...
6. My beloved sista indah dan mba ike yang udah melewati suka duka bersama dari kecil...
7. My love khafid khasangali makasih uda jadi pacar, kakak, sekaligus bisa jadi sahabat yang selalu ada buat aku. Luv u...
8. Saudara-saudara semua di Kebumen yang udh mendukung dan memberi doa sampe saat ini....

9. Sahabat-sahabat yang aku sayang Sonya sahabat dari SMA senasib seperjuangan di awal kuliah sampe akhir, sedih, susah, senang kita lewati bareng, miss family (Sonya, Richson, Rio) sahabat yang selalu ada buat aku, sahabat ketawa bareng ga jelas yg bs melupakan semua beban yang ada, sahabat yang udah buat aku merasa berarti, naboru(yesi) teman sekamarku yang baik hati, suka buat ketawa, kadang dewasa dg nasihat yang dikasih & suka bgt ma buah, uthe & nindy 2 nona cantik yang baik hati teman curhat, teman sepermainan yang menyenangkan, tante (andre) yang jauh disana teman menggila bersama, GG (Sonya, veny , Tues) sahabat dari SMA sahabat kumpul bareng, cerita bareng, curhat bareng, liburan bareng semoga akan seperti ini seterusnya. Terima kasih buat semua sahabatku yang uda memberi warna di hidupku....LUV u All...
10. Teman-teman dari Great Finance, dari management 08 ga da kalian ga RAME!
11. Buat eloi, makasih banget udah sabar ngajarin aku sampe akhirnya aku bisa nyelesin skripsi ini
12. Teman- teman dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan kontribusi dan dukungan bagi penulis, yang memberi masukan ide atau informasi-informasi yang mendukung terselesaikannya skripsi ini.
13. Thx for All....thx for everything.....

Setiap kata dalam tulisan ini yang tersusun menjadi kalimat, paragraf, bab dan akhirnya menjadi satu bandel skripsi, entah sudah berapa banyak orang yang tulus dan baik hati terlibat di dalamnya. Saya benar-benar bersyukur dan berterimakasih untuk semuanya. Semoga Tuhan selalu menyertai. Penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, Desember 2011

Lovia Saputri

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGAJUAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
ABSTRAK	xvi
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Batasan Masalah	2
1.4 Tujuan Penelitian	3
1.5 Manfaat Penelitian	3
BAB II : LANDASAN TEORI	
2.1 Pengertian Studi Kelayakan Proyek.....	4
2.2 Manfaat Studi Kelayakan Proyek	5
2.3 Tujuan Dilakukan Studi Kelayakan Proyek	5
2.4 Aspek-aspek Studi Kelayakan	6

2.4.1 Aspek Pasar	6
2.4.2 Aspek Teknis	8
2.4.3 Aspek Sumber Daya Manusia.....	9
2.4.4 Aspek Hukum dan AMDAL	10
2.4.5 Aspek Keuangan	11
2.4.6 Aspek Ekonas	18
 BAB III : METODA PENELITIAN	
1.1 Jenis dan Sumber Data	19
3.1.1 Data Primer	19
3.1.2 Data Sekunder	19
1.2 Metode Analisis Data.....	19
3.2.1 Aspek Pasar	19
3.2.2 Aspek Teknis	20
3.2.3 Aspek Managemen Sumber Daya Manusia	21
3.2.4 Aspek Keuangan	21
3.2.2 Aspek Hukum, AMDAL, dan Ekonas.....	26
 BAB IV : ANALISIS DATA	
4.1 Aspek Pasar	27
4.1.1 Definisi Pasar.....	27
4.1.2 Perhitungan Pasar	28
4.1.3 Analisis Pesaing	30

4.1.4 Market share	31
4.1.5 Estimasi Budget Penjualan	32
4.1.6 Strategi Pemasaran dan Pelayanan	33
4.2 Aspek Teknis	36
4.2.1 Lokasi Proyek	36
4.2.2 Rincian Modal	37
4.2.3 Layout Produksi	38
4.3 Aspek Sumber Daya Manusia.....	39
4.3.1 Bentuk Badan Usaha	39
4.3.2 Kebutuhan Karyawan	40
4.3.3 Sumber Tenaga Kerja	41
4.3.4 Pengembangan Keterampilan	41
4.3.5 Bonus Gaji dan pesangon	41
4.3.6 Kebutuhan Dana	42
4.4 Aspek Keuangan	43
4.4.1 Kebutuhan Dana	43
4.4.2 Laporan Keuangan	43
4.4.3 Penilaian Investasi	43
4.5 Aspek Hukum dan AMDAL	50
4.5.1 Hukum	50
4.5.6 AMDAL	50

4.6 Aspek Ekonas	54
4.6.1 Manfaat Alokasi Proyek,.....	55
4.1 BAB V : SIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Simpulan	56
5.2 Saran	57
DAFTAR PUSTAKA	58
LAMPIRAN	

© UKDW

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Hasil proyeksi penduduk	28
Tabel 4.2 Hasil proyeksi penduduk usia 15-59 tahun	29
Tabel 4.3 Proyeksi Penjualan	30
Tabel 4.4 Market Share	31
Tabel 4.5 Estimasi Penjualan	32
Tabel 4.6 Net Present Value	44
Tabel 4.7 Internal Rate of Return	45
Tabel 4.8 Profitability Index	47
Tabel 4.9 ROA	48
Tabel 4.10 Inventory Asset Turnover	48



DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Struktur Organisasi	41
--------------------------------------	----

© UKDW

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1	i
LAMPIRAN 2	iii
LAMPIRAN 3	v
LAMPIRAN 4	vii
LAMPIRAN 5	x
LAMPIRAN 6	xii

© UKDW

ABSTRAK

Kesibukan manusia yang semakin kompleks membuat manusia cenderung lebih senang membeli makanan yang siap saji. Jajanan-jajanan di pinggir jalan banyak menjadi alternatif untuk memenuhi kebutuhan makanan. Selain inovasi rasa harga juga menjadi pertimbangan konsumen. Kebanyakan konsumen menginginkan kualitas dengan harga yang dapat dijangkau. Rata-rata mahasiswa cenderung lebih suka memilih makanan dengan harga yang terjangkau. Dengan melihat kondisi yang seperti itu mendorong penulis untuk melakukan Studi Kelayakan Pendirian Usaha Hot Mendo's Beef di Yogyakarta.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menilai kelayakan usaha pendirian Hot Mendo's Beef di Yogyakarta.

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa pendirian usaha Hot Mendos Beef ini layak untuk didirikan dengan melihat penilaian investasi PP, NPV, IRR, PI yang menunjukkan hasil positif.

Kata kunci : Aspek pemasaran, teknis, SDM, keuangan, hukum, ekonas



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Makanan merupakan suatu kebutuhan utama yang tidak bisa lepas dari kehidupan manusia dan akan terus ada. Kebutuhan makanan yang semakin kompleks membuat orang mencari berbagai kreasi menu makanan yang berbeda, tidak hanya sekedar mengenyangkan perut saja tetapi manusia membutuhkan sebuah inovasi baik dari rasa maupun inovasi dari menu makanan itu sendiri. Kesibukan manusia yang semakin kompleks membuat manusia cenderung lebih senang membeli makanan yang siap saji daripada memasak sendiri. Oleh karena itu jajanan-jajanan di pinggir jalan banyak menjadi alternatif untuk memenuhi kebutuhan makanan.

Selain inovasi rasa harga juga menjadi pertimbangan konsumen. Kebanyakan konsumen menginginkan kualitas dengan harga yang dapat dijangkau. Rata-rata mahasiswa cenderung lebih suka memilih makanan dengan harga yang terjangkau. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut penulis ingin membuka sebuah usaha yaitu makanan tradisional dengan konsep modern yaitu tempe mendo yang di kemas seperti kebab, dengan kombinasi seperti burger namun dengan campuran yang berbeda yaitu sambal kecap atau saus sambal, beef dan slada, tentunya dengan harga yang terjangkau. Namun

dalam mendirikan sebuah usaha, prospek dari bisnis yang kita jalankan tidak selalu menguntungkan. Jika proyek gagal, dana yang kita tanam pada usaha tersebut tidak dapat ditarik kembali, akhirnya kerugianlah yang akan kita dapat. Untuk menghindari resiko kegagalan pada pendirian Usaha Hot Mendo's Beef ini penulis perlu membuat studi kelayakan. Oleh karena itulah penulis mengajukan skripsi dengan judul Studi Kelayakan Pendirian Usaha Hot Mendo's Beef di Yogyakarta.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini yaitu apakah pendirian usaha Hot Mendo's Beef di Yogyakarta layak untuk dilaksanakan?

1.3 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, masalah dibatasi pada :

1. Lokasi proyek yang akan diteliti dalam studi kelayakan berada di Kota Yogyakarta.
2. Aspek kelayakan yang akan dianalisis :
 - a. Aspek Pasar
 - b. Aspek Teknis
 - c. Aspek Manajemen Sumber Daya Manusia
 - d. Aspek Keuangan
 - e. Aspek Hukum dan AMDAL
 - f. Aspek Ekonomi Nasional

1.4 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menilai kelayakan usaha pendirian Hot Mendo's Beef di Yogyakarta.

1.5 Manfaat Penelitian

1. Bagi Calon Investor

Untuk mengetahui seberapa besar keuntungan yang akan diperoleh dalam usaha tersebut.

2. Bagi Kreditor

Sebagai pertimbangan apakah proyek ini bila didanai dapat mengembalikan pokok pinjaman dan bunga tepat waktu.

3. Pemerintah

Pemasukan pemerintah dalam bentuk pajak, penyerapan tenaga kerja, pemanfaatan sumber daya dan kesejahteraan masyarakat, juga sebagai pertimbangan bagi pemerintah dalam pemberian ijin usaha..

4. Akademis

Sebagai bahan bacaan dalam penyusunan studi kelayakan yang lain.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Dari analisis data yang telah dibuat pada bab IV diperoleh kesimpulan bahwa pendirian usaha Hot Mendos Beef layak untuk dilaksanakan. Indikator kelayakan proyek yang didasarkan pada hasil payback period yaitu 2 bulan 4 minggu 8 hari, ini berarti modal yang sudah ditanamkan pada investasi hot mendos beef sebesar Rp13,196,300 akan kembali di bulan kedua, minggu keempat lebih delapan hari. Ini menunjukkan bahwa laba yang dihasilkan proyek sangat bagus, sehingga investasi dapat kembali sangat cepat. NPV yang dihasilkan proyek ini bernilai positif sebesar Rp444,224,776.84 sehingga proyek layak untuk dilaksanakan. IRR yang diperoleh sangat tinggi yaitu sebesar 486.53 %, lebih besar dari tingkat suku bunga yang disyaratkan yaitu 6,50% yang menggunakan suku bunga SBI, maka dari segi tingkat bunga proyek ini jauh lebih menguntungkan dari Suku Bunga Indonesia. Indikator lain yang digunakan adalah profitability index yaitu sebesar 15,152 jauh lebih dari 1 yang berarti proyek layak untuk dilaksanakan. Kemudian dengan melihat laporan keuangan dengan laba yang meningkat setiap tahunnya, maka dapat disimpulkan bahwa proyek hot mendos beef layak untuk dilaksanakan.

5.2 Saran

Rencana pendirian proyek hot mendos beef di Yogyakarta menghasilkan keputusan bahwa proyek tersebut layak untuk dilaksanakan. Adapun kelemahan yang terdapat pada proyek hot mendos beef yaitu pengelolaan asset yang kurang optimal dikarenakan laba ditahan yang terlalu banyak, sehingga menyebabkan perolehan laba juga tidak optimal. Disarankan apabila usaha sudah direalisasikan, pengelolaan asset lebih dioptimalkan, misal dengan membuka cabang yang lebih banyak sehingga perusahaan dapat meningkatkan labanya lebih besar lagi dengan asset yang dimiliki. Kelemahan yang lain tidak menaruh unsur resiko keuangan dalam proyek ini, sehingga disarankan untuk penelitian studi kelayakan selanjutnya dihitung juga resiko keuangannya, dan kelemahan yang terakhir yaitu mudahnya pesaing baru yang masuk karena modal yang dibutuhkan untuk membuka usaha relatif kecil sedangkan keuntungan yang diperoleh besar, sehingga disarankan pemilik usaha membuat brand atau hak paten untuk produk hot mendos beef ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Jain, Subhash C 2001. *Manajemen Pemasaran International*, Jakarta : Erlangga.
- Kotler, Philip 1986, *Manajemen Pemasaran* , Jakarta : Erlangga.
- Herjanto,Eddy, 1997, *Manajemen Operasi dan Produksi*,Jakarta : Gramedia.
- Husnan,Suad, 1991, *Studi Kelayakan Proyek*, Yogyakarta : UPP AMP YKPN.
- Husnan,Suad, 1986, *Manajemen Keuangan*, Yogyakarta : BPFE.
- Tjiptono,Fandly, 1995, *Strategi Pemasaran* , Yogyakarta : Andi Offset.
- Widowati, Erna, 2004, *Studi Kelayakan Pendirian Kedai Coffe, Ice cream & Cake Coming Love di Yogyakarta*, Universitas Kristen Duta Wacana.
- <http://anitawulan.wordpress.com/page/2/>
- <http://www.bps.go.id/>
- http://id.wikipedia.org/wiki/Analisis_Mengenai_Dampak_Lingkungan

