

# ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI DENGAN PENDEKATAN ASPEK FINANCIAL DAN STRATEGI PEMASARAN PADA PROGRAM AYAM PETELUR DI BUM DESA BUMI MAKMUR

Muhammad Qomaruddin<sup>1)</sup>, Febrita Kusuma Wardana<sup>2)</sup>, dan Wisudanto Mas Soeroto<sup>3)</sup>

<sup>1,2</sup>Magister Manajemen Teknologi, Institut Teknologi Sepuluh Nopember

<sup>3</sup>Departemen Manajemen, Universitas Airlangga

<sup>1,2</sup> Jl. Teknik Kimia, Keputih, Kec. Sukolilo, Surabaya-Jawa timur, 60111

<sup>3</sup>Jl. Airlangga 4-6 Surabaya - 60285

E-mail: muh.qomaruddin@gmail.com<sup>1)</sup>, febrita.wardana@gmail.com<sup>2)</sup>, wisudanto@feb.unair.ac.id<sup>3)</sup>

## ABSTRAK

PT Pertamina EP Cepu (PEPC) menginisiasikan Program Peningkatan Ekonomi Masyarakat melalui Optimalisasi Peran BUM Desa. Hal ini juga menjadi bentuk dukungan PEPC dalam upaya pencapaian target Pemerintah terkait pembentukan dan pengelolaan BUM Desa di setiap desa. Tujuan utama dari program peningkatan ekonomi masyarakat melalui optimalisasi peran BUM Desa adalah menjadi bagian dari sebuah konsep solusi terhadap dua kondisi permasalahan tersebut di atas, Menunjukkan komitmen Perusahaan dalam upaya menumbuh kembangkan masyarakat di sekitar area operasi dengan memaksimalkan potensi dan sumber daya yang ada di masyarakat, salah satunya yaitu potensi sumber daya berupa lembaga BUM Desa. Dalam perjalanan usaha BUM Desa, banyak permintaan telur setiap hari yang belum dapat dipenuhi, sehingga menjadi peluang untuk mengembangkan usahanya. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis kelayakan investasi dengan pendekatan aspek Finansial dan strategi pemasaran pada program ayam petelur di BUM Desa Bumi Makmur, di Desa Dolokgede. Analisis kelayakan usaha ini dilakukan untuk mengetahui apakah rencana pengembangan usaha telur ayam ras tersebut layak jika dilihat dari aspek finansial. Hasil analisis aspek menunjukkan bahwa usaha ini layak untuk dijalankan dan dikembangkan. Hal ini dikarenakan nilai *NPV* lebih besar dari nol, nilai net *BCR* lebih besar dari satu, nilai *IRR* lebih besar dari tingkat *discount rate* yang ditentukan, dan *PP* berada sebelum masa proyek berakhir. Hasil analisis menunjukkan bahwa usaha peternakan ayam ras petelur di BUM Desa masih tetap layak dijalankan maupun dikembangkan.

**Kata Kunci:** BUM Desa, Kelayakan Investasi, Finansial, Telur, Ayam

## 1. PENDAHULUAN

Desa memiliki peranan penting dalam upaya pembangunan nasional dikarenakan penduduk Indonesia cenderung bermukim di wilayah pedesaan sehingga hal tersebut memberikan pengaruh yang cukup besar dalam upaya penciptaan stabilitas nasional (Sa'dullah, 2016). Selain itu pula posisi desa dinilai strategis dalam pembangunan negara karena desa menjadi dasar dalam identifikasi permasalahan masyarakat hingga pada perencanaan serta realisasi tujuan negara yang terdapat pada tingkat desa (Sidik, 2015).

Satu cara untuk mendorong pembangunan di tingkat desa adalah pemerintah desa diberikan kewenangan oleh pemerintah pusat mengelola secara mandiri lingkup desa melalui lembaga-lembaga ekonomi di tingkat desa. Lembaga-lembaga tersebut salah satunya adalah Badan Usaha Milik Desa (BUM Desa) (Budiono, 2015).

Badan Usaha Milik Desa (BUM Desa) bukan hal baru di pedesaan, BUM Desa telah lama berkembang di desa-desa Indonesia hanya saja perkembangannya tidak terlalu baik (Ramadana, Ribawanto, & Suwondo, 2013).

Tujuan BUM Desa adalah meningkatkan dan memperkuat perekonomian desa. BUM Desa memiliki

fungsi sebagai lembaga komersial Pengembangan Desa Mandiri Melalui Pengelolaan Badan Usaha Milik Desa (BUM Desa) melalui penawaran sumber daya lokal yang bertujuan untuk mencari keuntungan dan lembaga sosial melalui kontribusi penyediaan pelayanan sosial yang berpihak pada kepentingan masyarakat (Alkadafi, 2014).

Pembentukan BUM Desa bertujuan untuk menerima kegiatan-kegiatan yang berkembang sesuai adat istiadat, kegiatan-kegiatan berdasarkan program Pemerintah dan seluruh kegiatan lainnya yang mendukung upaya peningkatan pendapatan masyarakat (Gunawan, 2011). Keberadaan BUM Desa diperlukan guna menggerakkan potensi desa serta dapat membantu dalam upaya pengentasan kemiskinan (Sayutri, 2011). Pendirian BUM Desa merupakan jalan untuk membentuk ekonomi pedesaan yang mandiri sebagai upaya untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Hardijono dkk, 2014). Pembangunan pedesaan adalah menempatkan desa sebagai sarana pembangunan, sehingga tujuan untuk mengurangi berbagai kesenjangan dapat diwujudkan (Edy Y, Edi W & Fitri, 2016).

Pada kenyataannya tidaklah mudah dalam mengembangkan BUM Desa di desa. Berbagai

permasalahan yang dihadapi BUM Desa menjadi tantangan tersendiri yang harus dihadapi dalam memajukan BUM Desa. Beberapa permasalahan BUM Desa antara lain permasalahan komunikasi diantara pengurus, pengelolaan unit usaha, masalah personil, dan potensi desa yang belum dapat dimanfaatkan (Nugraha & Kismartini, 2019). Permasalahan pengelolaan BUM Desa di beberapa daerah antara lain jenis usaha yang dijalankan masih terbatas, keterbatasan sumber daya manusia yang mengelola BUM Desa dan partisipasi masyarakat yang rendah karena masih rendahnya pengetahuan mereka (Agunggunanto, Arianti, Kushartono & Darwanto, 2016). Selain itu, unit usaha BUM Desa belum mampu memberdayakan masyarakat dan mengurangi tingkat pengangguran karena total penyerapan tenaga kerja dari unit-unit usaha BUM Desa masih sedikit, walaupun omzet BUM Desa sudah bagus namun profit yang diperoleh masih sangat kecil sehingga belum mampu memberikan kontribusi terhadap Pendapatan Asli Desa (Hidayah, Mulatsih, & Purnamadewi, 2019). Efektivitas pengelolaan BUM Desa belum memberikan kontribusi berupa pendapatan asli desa kepada pemerintah desa Hasil penelitian (Suwencantara Surya dan Riady, 2018). Pengembangan BUM Desa perlu dilakukan agar BUM Desa yang telah berdiri dapat berfungsi sesuai dengan peranannya. (Ramadana dkk, 2013).

Proyek pengembangan lapangan gas Jambaran Tiung Biru (JTB) sebagai salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) Republik Indonesia yang di operator oleh PT Pertamina EP Cepu (PEPC) terletak di Kabupaten Bojonegoro – Jawa Timur, merupakan salah satu lapangan gas yang berada di wilayah padat penduduk. Lokasi proyek JTB berada di antara desa-desa dengan 90% masyarakat mata pencaharian sebagai petani dan peternak dengan lahan kering atau sawah tadah hujan mencapai 106.628 Ha atau 46% dari total luas lahan di Bojonegoro (BPS Bojonegoro, 2018). Lahan kering tersebut didominasi dari lahan hutan yang di kultivasi oleh masyarakat sekitar hutan termasuk di Desa Bandungrejo, Dolokgede, Pelem, dan Kaliombo di mana area tapak sumur pengembangan lapangan gas JTB berada. Kondisi keterbatasan sumber daya berupa lahan kering tersebut berkontribusi terhadap banyaknya warga yang hidup di bawah garis kemiskinan. Merujuk pada permasalahan di atas, PT Pertamina EP Cepu (PEPC) melaksanakan *Corporate Program Responsibility (CSR)* dengan menginisiasikan Program Peningkatan Ekonomi Masyarakat melalui optimalisasi Peran BUM Desa.

Tujuan utama dari program peningkatan ekonomi masyarakat melalui optimalisasi peran BUM Desa adalah menjadi bagian dari sebuah konsep solusi terhadap dua kondisi permasalahan tersebut di atas, Menunjukkan komitmen Perusahaan dalam upaya menumbuhkembangkan masyarakat di sekitar area operasi dengan memaksimalkan potensi dan sumber daya yang ada di masyarakat, salah satunya yaitu potensi sumber daya berupa lembaga BUM Desa. Tujuan pemberdayaan masyarakat adalah perbaikan

kelembagaan, usaha, pendapatan, lingkungan dan yang utama adalah perbaikan kehidupan (Mardikanto, 2014).

Melalui skema pendekatan pemberdayaan dan kemitraan ini, masyarakat penerima program terlibat secara aktif dalam pelaksanaan program, yang mana masyarakat penerima diajak untuk menggali dan mengenali potensi yang ada dari lingkungan sekitar hingga bersepakat untuk menentukan sebuah unit usaha yang akan ditekuni dan dikembangkan bersama, yaitu budidaya ayam ras petelur sebagai unit bisnis utama BUM Desa.

CSR berhubungan erat dengan pembangunan berkelanjutan, dimana sebuah organisasi ataupun perusahaan dalam beraktivitas harus mendasarkan segala keputusannya bukan hanya pada sektor penjualan atau *profit* semata, melainkan juga tanggung jawab sosial dan lingkungan dimana perusahaan berada. Lebih lanjut, CSR ternyata tidak hanya merupakan niat baik perusahaan namun juga membawa manfaat positif bagi perusahaan itu sendiri yaitu peningkatan nilai perusahaan (Neva dan Paskah, 2018).

Apabila dikaitkan dengan tata kelola maupun CSR, maka jelas sekali terlihat bahwa perusahaan yang menerapkan CSR maupun tata kelola yang baik pastinya akan memiliki persepsi nilai perusahaan yang tinggi pula. Pengungkapan CSR berpengaruh pada nilai perusahaan dimana kinerja perusahaan menggambarkan nilai dari perusahaan tersebut (Rustiarini, 2011).

Penelitian tentang analisis kelayakan usaha dan pengembangan usaha telah banyak dilakukan, baik di dalam negeri maupun di luar negeri. Meskipun demikian, penelitian yang menganalisa kelayakan pengembangan usaha pada bidang peternakan (non infrastruktur) yang di inisiasi dengan kegiatan CSR masih sangat terbatas. Kelayakan pengembangan usaha pada usaha peternakan sapi perah di Kawasan Usaha Peternakan yang pengembangan usahanya bukan di inisiasi dengan kegiatan CSR (Nikki Ariesta Poetri, dkk, 2014). Menganalisis SROI (Social Return on Investment) dalam rangka mengukur keberhasilan program CSR Pembangunan Mikrihydro (infrastruktur). Berkaitan dengan hal tersebut, maka muncul *gap* yaitu perlunya menganalisa kelayakan pengembangan usaha pada bidang peternakan (non infrastruktur) yang di inisiasi dengan kegiatan CSR, apakah kegiatan usaha yang di inisiasi oleh CSR juga masih bisa dan layak untuk dikembangkan. Tujuan penelitian ini adalah untuk menguji kelayakan usaha dan pengembangan usaha peternakan ayam petelur yang di inisiasi oleh kegiatan CSR (Veronica, 2011).

Program pemberdayaan yang dapat menstimulasi kemandirian masyarakat adalah program yang sifatnya partisipatif, direncanakan, dilaksanakan, diawasi, dan dievaluasi oleh masyarakat (Retno Indarwati, Sylvia Dwi Wahyuni, Wisudanto, 2020).

Manajemen pemasaran juga menjadi perhatian serius dalam program pengembangan BUM Desa di tiga desa di Kabupaten Bojonegoro. Dalam praktiknya, pengurus

BUM Desa mendapatkan pembekalan dan pelatihan khusus berkaitan dengan pengetahuan manajemen usaha, strategi pemasaran, hingga ke titik penjualan. Strategi pemasaran dilakukan dengan mempertimbangkan kebutuhan dan stok telur di wilayah Kabupaten Bojonegoro.

## 2. RUANG LINGKUP

Dalam penelitian ini permasalahan mencakup:

### 2.1 Cakupan Permasalahan

Dalam perjalanan usaha BUM Desa, banyak permintaan telur setiap hari yang belum dapat dipenuhi menjadi peluang untuk BUM Desa untuk mengembangkan usahanya serta melakukan analisis kelayakan usaha telur ayam sebelum dan apabila dilakukan penambahan jumlah produksi dalam memenuhi permintaan konsumen. Untuk melakukan hal tersebut akan dilakukan perubahan struktur kandang ayam agar dapat menampung lebih banyak ayam petelur dan dapat mengefisienkan lahan yang digunakan.

Berdasarkan uraian diatas, maka perlu dilakukan analisis kelayakan pada usaha telur ayam ras di BUM Desa, baik usaha yang sedang dijalani sekarang maupun rencana usaha yang akan dikembangkan. Analisis usaha ini dilakukan untuk mengetahui kelayakan investasi dengan pendekatan aspek Finansial dan strategi pemasaran pada program ayam petelur di BUM Desa Bumi Makmur, di Desa Dolokgede.

### 2.2 Batasan-Batasan Penelitian

Batasan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis usaha peternakan ayam petelur di BUM Desa Bumi Makmur, di Desa Dolokgede (Kecamatan Tambakrejo), Kabupaten Bojonegoro, Jawa Timur.

Kelayakan Pengembangan usaha dinilai dengan menggunakan kriteria-kriteria investasi berupa:

1. *Net Present Value (NPV)*
2. *Benefit Cost Ratio (BCR)*
3. *Internal Rate of Return (IRR)*
4. *Payback period (PP)*.

### 2.3 Rencana Hasil yang Didapatkan

Rencana hasil yang didapatkan adalah pengembangan usaha yang akan dilakukan oleh BUM Desa layak untuk dilaksanakan secara aspek finansial dengan menggunakan kriteria penilaian yang telah disebutkan pada point 2.1. Selain itu juga bisa didapatkan strategi marketing untuk memasarkan telur hasil pengembangan usaha (Sutedjo, N. P., & Nugroho, P. I., 2018).

## 3. BAHAN DAN METODE

Penelitian ini dilakukan dengan metode deskriptif kuantitatif dimana dilakukan dengan menghitung parameter yang berkaitan dengan aspek pembiayaan. Parameter pengeluaran biaya dari awal pembebasan lahan sampai dengan tahap pembangunan dan operasionalnya tidak dihitung dan tidak dipergunakan

sebagai parameter pengurang dari pendapatan, dikarenakan dana tersebut adalah dari dana CSR.

Dalam melakukan kajian finansial, kriteria-kriteria investasi tersebut dihitung berdasarkan komponen-komponen data seperti berikut ini:

1. *Biaya/cost*, yaitu semua pengorbanan yang dibutuhkan dalam rangka mencapai suatu tujuan yang diukur dengan nilai uang. Berdasarkan sifat penggunaannya terdiri atas:
  - 1) *Biaya investasi (Investment Cost)*, yaitu: biaya yang ditanamkan dalam rangka menyiapkan kebutuhan usaha untuk siap beroperasi dengan baik, berupa penyiapan dan pembangunan sarana prasarana dan fasilitas usaha termasuk pengembangan dan peningkatan sumber daya manusianya.
  - 2) *Biaya operasional (Operational Cost)*, yaitu: biaya yang dikeluarkan dalam rangka menjalankan aktivitas usaha tersebut sesuai dengan tujuan. Biaya ini biasanya dikeluarkan secara rutin atau periodik dalam jangka waktu tertentu.
  - 3) *Biaya Perawatan (Maintenance Cost)*, yaitu: biaya yang diperuntukkan dalam rangka menjamin *performance* fasilitas atau peralatan agar selalu prima dan siap untuk dioperasikan. Biasanya sifat pengeluaran ini dibedakan atas dua, yaitu biaya perawatan rutin/periodik (*preventive maintenance*) dan biaya perawatan insidental (kuratif).
2. *Manfaat/benefit*, yaitu semua hal yang berhubungan dengan hasil/pemasukan dari pelaksanaan kegiatan ini. Dalam penelitian ini *benefit* didapatkan dari hasil usaha dari BUM Desa.

Variabel penelitian yang digunakan dalam menentukan analisis kelayakan ini adalah jumlah pemasukan dan biaya yang dikeluarkan dalam mengoperasikan kegiatan ini. Kelayakan pengembangan usahanya dihitung dengan menggunakan kriteria-kriteria investasi sebagai berikut:

### 3.1 Net Present Value (NPV)

Penilaian proyek investasi berdasarkan *Net Present Value (NPV)* adalah suatu metode penilaian penanaman modal dalam proyek investasi dengan menggunakan ukuran; present value aliran kas netto (*proceeds*)  $EAT + Depreciation$  setelah diperhitungkan dengan present *value capital outlay* (Karim, 2011). Proyek investasi dikatakan menguntungkan apabila *present value* dari aliran kas netto lebih besar daripada *present value* atas penanaman modal atau net present *value* nya positif.

Penilaian investasi dengan menggunakan metode *NPV* (1) biasanya digunakan bila *cost of capital* dari investasi sudah diketahui dan *required of return* yang diharapkan oleh investor atas rencana investasinya tersebut sudah ditetapkan nilainya.

Secara umum kriteria *NPV* ini mengatakan bahwa proyek akan layak dipilih apabila nilai  $NPV > 0$ . Sebaliknya bila suatu proyek memiliki  $NPV < 0$  maka tidak akan dipilih karena proyek tidak layak untuk dijalankan seperti pada (1).

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{(C)^t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{(CO)^t}{(1+i)^t} \quad (1)$$

Di mana *NPV* adalah *net present value*, (C) t adalah aliran kas masuk tahun t, (CO) t adalah aliran kas keluar tahun t, i adalah *discount rate* (suku bunga) relevan yang digunakan untuk mencari *NPV*, dan n t adalah umur t

Indikasi nya adalah apabila *NPV* positif, maka usulan proyek dapat diterima, dan semakin tinggi harga *NPV* semakin baik, Namun apabila *NPV* negative, maka usulan proyek ditolak. Apabila *NPV* 0, berarti normal.

### 3.2 Internal Rate of Return (IRR)

*Internal Rate of Return (IRR)* adalah tingkat margin/fee/bagi hasil yang menjadikan jumlah nilai sekarang dari *proceeds* yang diharapkan (*PV of future proceeds*) sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal (*PV of capital outlays*) (Karim, 2011). Penilaian penanaman modal dalam proyek investasi berdasarkan *IRR* adalah suatu metode penilaian proyek investasi dengan menggunakan ukuran; aliran kas netto (*proceeds*) diperhitungkan dengan tingkat bunga tertentu (*IRR*). Suatu proyek investasi dinilai menguntungkan apabila *IRR* lebih besar daripada tingkat margin/fee/bagi hasil yang dikehendaki atau  $IRR > cost\ of\ money$  (tingkat risiko + *SWBI*).

Penilaian investasi dengan metode *IRR* (2) ini biasanya dipergunakan apabila terdapat dua atau lebih pilihan investasi. Untuk menentukan investasi proyek mana yang akan dipilih bila dinilai dari perhitungan *IRR*, maka biasanya proyek yang memberikan nilai *IRR* tertinggi lah yang akan dipilih.

$$\sum_{t=0}^n \frac{(C)^t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{(CO)^t}{(1+i)^t} \quad (2)$$

Di mana (C) t adalah aliran kas masuk tahun t, (CO) t adalah aliran kas keluar tahun t, i adalah *discount rate* (suku bunga) relevan yang digunakan untuk mencari *NPV*, n adalah umur teknik proyek, dan t adalah waktu Karena aliran kas keluar proyek umumnya merupakan biaya pertama (Cf) maka persamaannya menjadi persamaan (3).

$$\sum_{t=0}^n \frac{(C)^t}{(1+i)^t} - (Cf) = 0 \quad (3)$$

Indikasi nya yaitu menganalisa usulan proyek dengan *IRR* memberi kita petunjuk apabila  $IRR > \text{arus pengembalian (i)}$  yang diinginkan, maka proyek

diterima, tetapi apabila  $IRR < \text{arus pengembalian (i)}$  yang diinginkan, proyek ditolak.

### 3.3 Benefit Cost Ratio (BCR)

Penilaian penanaman modal dalam proyek investasi berdasarkan *benefit cost ratio (B/C Ratio)* adalah suatu metode penilaian proyek investasi dengan menggunakan ukuran; perbandingan antara benefit atau present value of *proceeds* dengan *present value cost* atau *present value of capital outlay* (Karim, 2011). Proyek investasi dikatakan menguntungkan apabila perbandingan tersebut menghasilkan nilai minimal 1 atau  $PV\ Proceeds/PV\ Capital\ Outlay > 1$ .

Kriteria ini memberikan pedoman bahwa proyek akan dipilih bila  $Net\ BCR > 1$ . Sebaliknya suatu proyek tidak akan dipilih bila hasil  $Net\ BCR < 1$ .

Dimana *BCR* (4) (5) adalah Perbandingan manfaat terhadap biaya, (PV)B adalah nilai sekarang *benefit*, (PV)C adalah nilai sekarang biaya.

$$BCR = \frac{(PV)B}{(PV)C} \quad (4)$$

$$= \frac{(PV)B}{Cf} \quad (5)$$

Indikasi nya yaitu kriteria *BCR* akan memberikan petunjuk apabila  $BCR > 1$ , maka usulan proyek diterima, tetapi apabila  $BCR < 1$ , maka usulan proyek ditolak.

### 3.4 Payback Period (PP)

*Payback Period (PBP)* merupakan teknik sederhana dalam metode penganggaran modal yang digunakan dalam penentuan investasi, namun ada metode lain yang lebih canggih yaitu *Net Present Value (NPV)* dan *Internal Rate Of Return (IRR)* (Hasan, 2013). Selain itu adanya risiko dalam investasi menyebabkan diperlukannya pertimbangan risiko dalam keputusan evaluasi investasi (Mbabazize dkk, 2014).

Analisis *payback period* (6) pada dasarnya bertujuan untuk mengetahui seberapa lama (periode) investasi akan dapat dikembangkan saat terjadinya kondisi pulang pokok (*break event point*).

$$k_{(PBP)} = \sum_{t=0}^K CF_t \geq 0 \quad (6)$$

Dimana K adalah periode pengembalian, CFt adalah *cash flow* periode ke-t.

Jika komponen *cash flow benefit* dan *cost*-nya bersifat *annual*, maka nilai investasi dan benefit nya di hitung secara anual (7).

$$k_{(PBP)} = \frac{\text{investasi}}{\text{AnnualBenefit}} \times \text{periodewaktu} \quad (7)$$

Dalam metode *payback period* ini rencana investasi dikatakan layak (*feasible*): Jika  $k < n$  dan sebaliknya. Dimana  $K$  adalah jumlah periode pengembalian, dan  $n$  = umur investasi

### 3.5 Strategi Pemasaran

Secara keilmuan, manajemen pemasaran adalah strategi yang bertujuan membangun hubungan yang menguntungkan dengan konsumen sasaran. Konsep pemasaran menyatakan pencapaian tujuan organisasi tergantung pada pengetahuan akan kebutuhan dan keinginan target pasar dan memberikan kepuasan yang diinginkan dengan lebih baik daripada pesaing

Konsep pemasaran memiliki perspektif dari luar ke dalam. Konsep pemasaran dimulai dengan pasar terdefinisi dengan baik, fokus pada kebutuhan pelanggan, dan mengintegrasikan semua kegiatan pemasaran yang mempengaruhi pelanggan. Sebagai imbalan nya, pemasaran mencapai keuntungan dengan menciptakan hubungan yang langgeng dengan pelanggan yang tepat, berdasarkan pada nilai dan kepuasan pelanggan.

## 4. PEMBAHASAN

Pada kuartar pertama tahun 2021, BUM Desa Bumi Makmur mengusahakan 1.000 ekor ayam ras petelur untuk dijadikan ayam petelur. Banyaknya jumlah permintaan telur setiap hari yang belum dapat dipenuhi menjadi peluang untuk BUM Desa untuk mengembangkan usahanya dengan menambah ayam yang diusahakan menjadi 3000 ekor, untuk memenuhi permintaan konsumen. BUM Desa Bumi Makmur juga menyuplai telur untuk program BPNT, biasanya mencapai 1 ton. Kebutuhan untuk BPNT 18.000. Kebutuhan telur ayam di Bojonegoro mencapai 26 sampai 30 ton per hari.

Berdasarkan uraian diatas , maka perlu dilakukan analisis kelayakan pada rencana pengembangan usaha telur ayam ras di BUM Desa. Analisis usaha ini dilakukan untuk mengetahui apakah usaha telur ayam ras tersebut layak jika dilihat dari aspek finansial. Berikut ini akan jelaskan mengenai analisis kelayakan pada rencana pengembangan usaha telur ayam ras di BUM Desa.

### 4.1 Pendapatan

Pendapatan dari BUM Desa Bumi Makmur berasal dari penjualan telur ayam dan penjualan ayam afkir. Jumlah ayam ras petelur yang diusahakan oleh BUM Desa pada kuartal pertama tahun 2021 sebanyak 1.000 ekor dimana mampu menghasilkan 56 kg telur dalam satu hari. Apabila dilakukan pengembangan usaha dengan menambah ayam menjadi 3000 ekor, maka di asumsikan produksi telur per hari menjadi tiga kali lipat, yaitu 168 kg. Pendapatan dari hasil penjualan telur ayam tergantung dari harga pasar. Selengkapnya hasil penjualan dapat di lihat pada Tabel 1.

**Tabel 1. Pendapatan Penjualan Telur Ayam**

Jumlah Ayam	Produksi Telur (kg)	Pendapatan /hari
1000	56	Rp. 864.000
3000	168	Rp. 2.592.000

Pendapatan penjualan ayam petelur afkir adalah pendapatan sampingan yang dihasilkan pada saat periode pemeliharaan berakhir. Pendapatan penjualan Ayam petelur afkir mulai diperoleh pada awal tahun ke-2,5. Jumlah ayam yang diafkir tiap 2,5 tahun sebanyak 90 % (Data dari BUM Desa Bumi Makmur). Pada umumnya ayam petelur afkir banyak dicari pelanggan untuk dijadikan ayam potong yang memiliki nilai ekonomis cukup tinggi sehingga dapat dijual, bahkan sudah ada yang menjualnya melalui e-commerce. Nilai jual ayam petelur afkir yaitu Rp35.000 per ekor. Selengkapnya hasil penjualan dapat di lihat pada tabel 2.

**Tabel 2. Pendapatan Penjualan Ayam Afkir**

Jumlah Ayam	Jumlah ayam afkir	Pendapatan / 2,5 tahun
1000	900	Rp. 31.500.000
3000	2700	Rp. 94.500.000

### 4.2 Pengeluaran

Komponen biaya pengeluaran dikelompokkan menjadi dua bagian yaitu investasi dan biaya operasional. Biaya investasi adalah biaya yang harus dikeluarkan pada awal tahun usaha atau pada saat usaha telah berlangsung untuk mendapatkan faktor-faktor produksi yang digunakan dalam proses produksi. Biaya investasi tidak dihitung dan tidak dipergunakan sebagai parameter pengurang dari pendapatan, dikarenakan dana tersebut adalah dari dana CSR. Biaya operasional adalah sejumlah biaya yang dikeluarkan agar proses produksi dapat berlangsung termasuk biaya pengadaan bibit ayam sebesar Rp. 65.000.000 per 1000 ekor setiap 2.5 tahun.

Biaya operasional yang dikeluarkan diantaranya yaitu pekerja, pakan, vaksin, obat-obatan dan vitamin, dan listrik. Selain biaya pakan, biaya obat-obatan dan vitamin sangat perlu diperhatikan. Ayam sangat mudah terserang penyakit sehingga setiap peternakan harus mengetahui jenis obat-obatan dan vitamin yang digunakan, dan untuk menjaga kebersihan lingkungan peternakan serta kandang dari bakteri maka perlu melakukan penyemprotan secara teratur dengan menggunakan disinfektan. Pada tahun pertama biaya variabel yang digunakan setengah dari jumlah biaya pada tahun ke dua dan selanjutnya. Adapun biaya variabel yang digunakan oleh BUM Desa dalam pengembangan usahanya dapat dilihat pada Tabel 3 dan 4.



**Tabel 3. Biaya operasi BUM Desa untuk 1000 ayam pada kuartal pertama tahun 2021**

No.	Uraian	Satuan	Jumlah	Biaya per bulan
1	Pakan konsentrat	Kg	1.200	Rp. 8.400.000
2	Pakan beras jagung	Kg	1.800	Rp. 6.120.000
3	Pakan bekatul	Kg	600	Rp. 1.740.000
4	Vaksin dan obat-obatan	Kali	2	Rp. 1.000.000
5	Listrik	Paket	1	Rp. 200.000
6	Pekerja	Orang	2	Rp. 3.022.000
Total				Rp.20.482.000

**Tabel 4. Estimasi Biaya Operasi BUM Desa Untuk 3000 Ayam Pada Rencana Pengembangan Usaha**

o.	Uraian	Satuan	Jumlah	Biaya per bulan
1	Pakan konsentrat	Kg	1.200	Rp.25.200.000
2	Pakan beras jagung	Kg	1.800	Rp.18.360.000
3	Pakan bekatul	Kg	600	Rp. 5.220.000
4	Vaksin dan obat-obatan	Kali	2	Rp. 3.000.000
5	Listrik	Paket	1	Rp. 300.000
6	Pekerja	Orang	2	Rp. 4.533.000
Total				Rp.56.613.000

#### 4.3 Kriteria Kelayakan Usaha Peternakan Ayam Ras Petelur

Analisis *cash flow* merupakan analisis arus kas yang digunakan untuk mengukur kelayakan suatu usaha. Adapun *cash flow* BUM Desa dalam mengukur kelayakan usaha peternakan ayam ras petelur adalah sebagai berikut.

##### 1. Net Present Value (NPV)

NPV merupakan nilai yang menggambarkan apakah nilai yang dihasilkan dengan *discount rate* sama per tahunnya layak untuk dikembangkan. Tabel 5 diperoleh Nilai NPV dari usaha ayam ras petelur oleh BUM Desa

**Tabel 5. NPV Usaha BUM Desa Pada Kuartal 1 Tahun 2021 Dan Pada Rencana Pengembangan Usaha**

No.	Jumlah Ayam	NPV
1	1000	RP. 83.025.589
2	3000	Rp. 633.135.571

NPV usaha lebih besar dari 0 maka usaha ayam petelur ini layak untuk dijalankan dan dikembangkan.

##### 2. Internal Rate of Return (IRR)

IRR merupakan nilai yang menggambarkan tingkat pengembalian modal bagi pemilik perusahaan yang melakukan investasi selama proyek berlangsung. Tabel 6 diperoleh Nilai IRR dari usaha ayam ras petelur oleh BUM Desa.

**Tabel 6. IRR Usaha BUM Desa Pada Kuartal 1 Tahun 2021 Dan Pada Rencana Pengembangan Usaha**

No.	Jumlah Ayam	IRR
1	1000	1,59
2	3000	11,91

IRR pada pengembangan usaha lebih besar dari tingkat *discount rate* 6 persen, maka usaha ini layak untuk dikembangkan

##### 3. Benefit Cost Rasio (BCR)

Net BCR menggambarkan berapa besar keuntungan yang dapat dicapai jika mengeluarkan biaya sebesar Rp1,00. Tabel 7 diperoleh Nilai Net B/C dari usaha ayam ras petelur oleh BUM Desa.

**Tabel 7. BCR Usaha BUM Desa Pada Kuartal 1 Tahun 2021 Dan Pada Rencana Pengembangan Usaha**

No.	Jumlah Ayam	BCR
1	1000	1,27
2	3000	1,37

BCR lebih besar dari satu, artinya setiap pengeluaran sebesar RP 1,00 akan memperoleh manfaat bersih sebesar BCR. Apabila dilihat dengan pengembangan usaha nilai BCR naik, maka usaha ini layak untuk dikembangkan.

##### 4. Payback Period (PP)

*Payback periode* menunjukkan waktu pengembalian modal yang akan digunakan untuk melaksanakan pengembalian bisnis usaha ayam ras petelur. Tabel 8 diperoleh Nilai *PP* dari usaha ayam ras petelur oleh BUM Desa.

**Tabel 8. PP Usaha BUM Desa Pada Kuartal 1 Tahun 2021 Dan Pada Rencana Pengembangan Usaha**

No.	Jumlah Ayam	PP
1	1000	13,18
2	3000	10,36

*Payback Period* berarti tingkat pengembalian modal investasi. Waktu pengembalian ini lebih rendah dari umur usaha maupun pengembangan usaha, maka usaha dan pengembangan usaha layak untuk dijalankan.

##### 5. Strategi pemasaran

Strategi marketing yang sudah dilakukan sebagai berikut:

- 1) Menggunakan tenaga pemasaran yang disebut anak kandang, dimana langsung didistribusikan ke toko-toko terdekat (per kerat +/- 15kg).
- 2) Menerima penjualan langsung dimana harga lebih murah 500 dibanding harga jual di toko.
- 3) Harga jual menyesuaikan harga dari supplier Blitar yang mayoritas menyuplai daerah bojonegoro.
- 4) Menerima pesanan telur ayam dari program BPNT untuk satu kecamatan Tambakrejo.

- 5) Mendapatkan pelatihan manajemen pemasaran oleh PEPC termasuk manajemen organisasi, sumber daya manusia, teknik beternak, dll.
- 6) Memberikan informasi kepada publik di ruang2 publik desa/kecamatan sekitar.
- 7) Sistem insentif bagi anak kandang dalam menyalurkan telur.

## 5. KESIMPULAN

Hasil analisis aspek menunjukkan bahwa usaha ini layak untuk dijalankan dan dikembangkan. Hal ini dikarenakan nilai NPV lebih besar dari nol, nilai net BCR lebih besar dari satu, nilai IRR lebih besar dari tingkat *discount rate* yang ditentukan, dan PP berada sebelum masa proyek berakhir. Hasil analisis menunjukkan bahwa usaha peternakan ayam ras petelur di BUM Desa masih tetap layak dijalankan maupun dikembangkan.

Berdasarkan analisis yang telah dilaksanakan maka BUM Desa dapat melaksanakan pengembangan usahanya yaitu peningkatan produksi telur dengan menambah jumlah ayam petelur dengan memanfaatkan lahan yang belum terpakai secara optimal oleh BUM Desa, serta permintaan pasar yang masih belum terpenuhi cukup besar merupakan peluang bagi BUM Desa.

Di antara strategi pemasaran yang dapat dilakukan adalah dengan cara *offline* (memasok toko dan pasar), penjualan secara digital marketing, dan pemasaran yang mencakup kecamatan yang lebih luas, dan termasuk kecamatan area Kota Bojonegoro (toko, pasar, *mini market*, *supermarket*, dan lain lain).

## 6. SARAN

Penelitian ini ditekankan pada analisis kelayakan pengembangan usaha dengan menggunakan kriteria-kriteria *financial*. Akan lebih baik apabila penelitian dilanjutkan dengan analisis dampak usaha yang di inisiasi oleh kegiatan CSR tersebut terhadap perekonomian masyarakat desa. Sehingga dapat menggambarkan manfaatnya untuk perekonomian masyarakat sekitarnya.

Analisis keekonomian yang sudah dilakukan dapat ditambahkan dengan kriteria MIRR (*Modified Internal Return Ratio*) untuk mendapatkan ketepatan perhitungan pengembalian internal yang lebih akurat/tinggi serta memperhitungkan faktor *interest rate* atas biaya-biaya produksi yang ada.

## 7. DAFTAR PUSTAKA

Agunggunanto, E., Arianti, F., Kushartono, E., & Darwanto. (2016). Pengembangan Desa Mandiri Melalui Pengelolaan Badan Usaha Milik Desa (BUMDes). *Jurnal Dinamika Ekonomi dan Bisnis*, 13(1), 67-81. doi:<https://doi.org/10.34001/jdeb.v13i1.395>

Alkadafi, M. (2014). Penguatan Ekonomi Masyarakat Melalui Pengelolaan Kelembagaan Badan Usaha

Milik Desa Menuju Asean Economic Community 2015. *Jurnal El-Riyasah*, 5(1), 32-40. doi:<http://dx.doi.org/10.24014/jel.v5i1.656>

Budiono, P. (2015). Implementasi Kebijakan Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) di Bojonegoro (Studi di Desa Nginginrejo Kecamatan Kalitidu dan Desa Kedungprimpem Kecamatan Kanor). *Jurnal Politik Muda*, 4(1), 116-125.

Gunawan, K. (2011). Manajemen BUMDes dalam Rangka Menekan Laju Urbanisasi. *Widyatech Jurnal Sains dan Teknologi*, 10(3), 61-72.

Hardijono, R., Maryunani, Y. A., & Ananda, C. (2014). Economic Independence of The Village Through Institutional Village Enterprises (BUMDes). *IOSR Journal of Economics and Finance (IOSR-JEF)*, 3(2), 21-30. Retrieved from [www.iosrjournals.org](http://www.iosrjournals.org)

Hasan, M. (2013). Capital Budgeting Techniques Used by Small Manufacturing Companies. *Journal of Service Science and Management*, 6(1), 38-45. doi:<http://dx.doi.org/10.4236/jssm.2013.61005>

Hidayah, U., Mulatsih, S., & Purnamadewi, Y. (2019). Evaluasi Badan Usaha Milik Desa (BUMDes): Studi kasus BUMDes Harapan Jaya Desa Pagelaran, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor. *Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan*, 3(2), 144-153.

Indarwati, R., Wahyuni, S. D., & Wisudanto. (2020). Pemberdayaan Masyarakat : Pengolahan Bligo Pada Masyarakat Stren Kali Medokan Semampir Surabaya. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Kesehatan*, 6(1), 46-52. doi:<https://doi.org/10.33023/jpm.v6i1.585>

Karim, A. A. (2011). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (4 ed.). Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Mardikanto, T. (2014). *CSR Corporate Social Responsibility (Tanggungjawab Sosial Korporasi)* (1 ed.). Bandung: Alfabeta.

Mbabazize, Mbabazi, P., & Daniel, T. (2014). Capital Budgeting Practices In Developing Countries: A Case Of Rwanda. *Research journal's Journal of Finance*, 2(3), 1-19.

Nugraha, A., & Kismartini. (2019). Evaluasi Penyelenggaraan Badan Usaha Milik Desa (BUM Desa) Rejo Mulyo, Desa Gogik, Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang. *Dialogue Jurnal Ilmu Administrasi Publik*, 1(1), 43-56. doi:<https://doi.org/10.14710/dialogue.v1i1.5223>

Poetri, N. A., Basith, A., & Wijaya, N. H. (2014). Analisis Kelayakan Pengembangan Usaha Peternakan Sapi Perah KUNAK (Studi Kasus Usaha Ternak Kavling 176, Desa Pamijahan Kab. Bogor). *Jurnal Manajemen dan Organisasi*, 5(2), 122-138. doi:<https://doi.org/10.29244/jmo.v5i2.12147>

Ramadana, C., Ribawanto, H., & Suwondo. (2013). Keberadaan Badan Usaha Milik Desa (BUM Desa) sebagai Penguatan Ekonomi Desa (Studi Di



- Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang). *Jurnal Administrasi Publik*, 1(6), 1068-1076.
- Rustiarini, N. (2011). Efek Moderasi Corporate Governance Pada Hubungan Corporate Social Responsibility dan Nilai Perusahaan. *Jurnal Riset Akuntansi*, 3(1), 29-35.
- Sa'dullah. (2016, Juni 27). *Pentingnya Media Audio Visual dalam Pengembangan Kawasan Perdesaan Agropolitan. Kementerian Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Republik Indonesia*. Retrieved July 18, 2016, from <http://www.kemendesa.go.id>: <https://kemendesa.go.id/berita/view/detil/1799/pentingnya-media-audio-visual-dalam-pengembangan-kawasan-perdesaan-agropolitan>
- Sayutri, M. (2011). Pelembagaan Badan Usaha Milik Desa (BUM Desa) sebagai penggerak Potensi Ekonomi Desa dalam Upaya pengentasan Kemiskinan di Kabupaten Donggala. *Jurnal Academica, Fisip Universitas Tadulako*, 3(4), 717-728.
- Sidik, F. (2015). Menggali Potensi Lokal Mewujudkan Kemandirian Desa. *Jurnal Kebijakan dan Administrasi Publik*, 19(2), 115-131. doi:<https://doi.org/10.22146/jkap.7962>
- Sutedjo, N. P., & Nugroho, P. I. (2018). Efek Mediasi Corporate Social Responsibility terhadap Hubungan Corporate Governance dan Perceived Market Performance. *Jurnal Manajemen Bisnis Indonesia*, 6(1), 17. doi:<https://doi.org/10.31843/jmbi.v6i1>
- Suwencantara, I., Surya, I., & Riady, G. (2018). Efektivitas pengelolaan Badan Usaha Milik Desa Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Desa-Studi Kasus Bumdes Madani di Desa Santan Tengah Kecamatan Marangkayu Kabupaten Kutai Kartanegara. *E-Journal Pemerintah Integratif*, 6(4), 624-634. Retrieved from <http://ejournal.pin.or.id/site/?p=1627>
- Veronica. (2020). Analisis SROI (Social Return on Investment) Dalam Mengukur Kebersihan Program CSR Mikrohydro Oleh PT. PJB UP Paiton di Desa Andungbiru, Kabupaten Probolinggo. *Jurnal Ilmiah Politik, Kebijakan, & Sosial (Publicio)*, 2(2), 1-8. doi:<https://doi.org/10.51747/publicio.v2i2.601>