



Analisis Kelayakan Unit Usaha Pasar Kuliner Pada Badan Usaha Milik (BUM) Desa Lerep, Kabupaten Semarang

Yunita Kartika Dewi*, Julvigart Putri Amanda, Imas Dewi Yanti Aisah, Thifa Rizma Ramadhanty, Elvano Koni Bagaswara, Ambar Istiyani

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi AMA, Jl. Diponegoro No.39, Salatiga, Kec. Sidorejo, Kota Salatiga, Jawa Tengah, Indonesia

INFORMASI ARTIKEL	ABSTRAK
<p>Sejarah Artikel Diterima: 31 Mei 2024 Direvisi: 24 Juni 2024 Disetujui: 30 Juni 2024 Dipublikasi: 31 Juli 2024</p> <p>Kata Kunci Analisis Kelayakan, Badan Usaha Milik Desa, Pasar Kuliner</p> <p>*Penulis Korespondensi yunitakartika411@gmail.com</p> <p>DOI: 10.60036/jbm.v4i3.art12</p>	<p>Paper ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan Badan Usaha Milik Desa (BUM Desa) Lerep, khususnya Unit Usaha Pasar Kuliner. BUM Desa semakin mendapat perhatian sebagai upaya percepatan pembangunan pedesaan dan pemberdayaan masyarakat pedesaan. Pasar Kuliner merupakan unit usaha BUM Desa yang bernilai ekonomis. Analisis kelayakan dalam penelitian ini meliputi aspek hukum, pasar dan pemasaran, manajemen sumber daya manusia, teknis dan teknologi, lingkungan, dan keuangan. Baik data primer maupun sekunder, kualitatif maupun kuantitatif, dianalisis menggunakan penilaian kelayakan usaha. Secara khusus, analisis Aspek Keuangan menguji kelayakan investasi ditinjau dari Net Present Value, Internal Rate of Return, Average Rate of Return, Profitability Index, dan Payback Period. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Usaha Pasar Kuliner BUM Desa Lerep layak dilakukan. Hal ini antara lain dapat dicapai dengan memasukkan pasar kuliner ke dalam event desa yang ada untuk memaksimalkan pendapatan dan menarik pengunjung pasar kuliner BUM Desa Lerep.</p> <p>ABSTRACT <i>This paper aims to analyze the feasibility of the Village-Owned Enterprise (BUM Desa) of Lerep, particularly the Culinary Market business unit. BUM Desa has gained increasing attention as a means to accelerate rural development and empower rural communities. The Culinary Market is an economically valuable business unit of the BUM Desa. The feasibility analysis covers legal, market and marketing, human resource management, technical and technological, environmental, and financial aspects. Both primary and secondary data, and qualitative and quantitative, are analyzed using a business feasibility assessment. Specifically, the Financial Aspect analysis examines the investment feasibility in terms of Net Present Value, Internal Rate of Return, Average Rate of Return, Profitability Index, and Payback Period. The research findings indicate that the Culinary Market Business of the Lerep BUM Desa is feasible. This can be achieved by incorporating the culinary market into existing village events to maximize revenue and attract visitors to the BUM Desa Lerep culinary market.</i></p>

PENDAHULUAN

Badan Usaha Milik Desa (BUM) Desa semakin diakui sebagai bagian penting dalam pembangunan ekonomi dan pengembangan masyarakat desa. BUM Desa dapat membantu meningkatkan perekonomian desa dengan mengoptimalkan potensi sumber daya alam dan sumber daya manusia yang ada (Metera & Ariadi, 2022). Selain itu, BUM Desa dapat mendorong berkembangnya jiwa kewirausahaan di kalangan masyarakat desa. Dengan adanya BUM Desa, masyarakat didorong untuk berinovasi dan mengembangkan usaha-usaha baru yang potensial untuk dikembangkan di desa (Yanuardani & Arif, 2022).

Salah satu usaha yang sekarang mulai dikembangkan dalam BUM Desa adalah pengembangan desa wisata. Menurut Perda Prov Jateng No 2 tahun 2019, desa wisata merupakan suatu integrasi antara potensi daya tarik wisata alam, wisata budaya, wisata buatan manusia dalam satu kawasan tertentu yang didukung oleh atraksi, akomodasi dan fasilitas pendukung lainnya sesuai kearifan masyarakat. Sementara itu, menurut UU RI No. 10 Tahun 2009, kepariwisataan antara lain bertujuan untuk meningkatkan pembangunan ekonomi, membuat rakyat lebih sejahtera, dan melestarikan kebudayaan serta alam.

Kini desa-desa di Indonesia mulai mengembangkan BUM Desa dan desa wisata melalui pasar kuliner (Aini & Mawardi, 2019; Sasono, 2023). Pasar kuliner adalah tempat dimana orang-orang dapat menemukan berbagai makanan dan minuman khas yang disajikan oleh pedagang lokal. Pasar seperti ini biasanya menawarkan hidangan tradisional yang unik untuk mencerminkan budaya dan kekayaan kuliner daerah tertentu. Potensi pasar semacam ini dapat diperoleh dari potensi alam, budaya dan dukungan masyarakat serta pemerintah yang dapat digunakan untuk meningkatkan ekonomi masyarakat setempat sehingga masyarakat dapat secara mandiri membangun wilayah (Esariti et al., 2023).

Pasar kuliner di Desa Lerep, Kabupaten Semarang, dikelola oleh BUM Desa Gerbang Lentera berdasarkan peraturan Desa Lerep Kecamatan Ungaran Barat No 3 Tahun 2017. BUM Desa ini bekerjasama dengan kelompok Sadar Wisata (Pokdarwis) yang ada di Desa Wisata Lerep dalam pemasaran dan pelaksanaan Paket Wisata. Desa Lerep di Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang adalah salah desa yang tengah membangun dan meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya. Desa ini memiliki potensi untuk mengembangkan ekonomi, sosial budaya dan pariwisatanya. Desa ini telah memiliki berbagai macam jenis wisata dari wisata alam, wisata budaya, sampai dengan wisata edukasi. Dalam hal kebudayaan, tradisi sadranan dan sedekah bumi terus dilestarikan. Selain itu, desa ini juga telah mengembangkan wisata kreasi yang dalam bentuk paket wisata serta wisata event, seperti Pasar Jajanan Ndeso.

Beberapa hasil penelitian terdahulu telah menganalisis kelayakan BUMDesa dengan berbagai unit usahanya (Aini & Mawardi, 2019; Istiyani & Lisaputra, 2022; Pratama, 2020). Secara khusus di Desa Lerep, beberapa peneliti telah melakukan studi kelayakan terhadap berbagai program di desa ini. Syaiful & Fafurida (2019) misalnya, menganalisis kelayakan perkembangan Desa Wisata Lerep secara umum. (Indrayana & Kurniawan, 2023) juga telah menganalisis pengembangan Desa Wisata Lerep dalam meningkatkan kunjungan wisata. Selain itu, Esariti et al. (2023) juga menganalisis kelayakan dalam optimalisasi pengembangan Desa Wisata Lerep kabupaten semarang berbasis karifan lokal. Namun, masih ada kesenjangan penelitian terkait dengan analisis kelayakan terhadap unit usaha yang lebih spesifik seperti pasar kuliner pada BUM Desa.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kelayakan unit usaha pengelolaan Pasar Kuliner BUMDesa Lerep. Studi ini akan menggunakan analisis kelayakan pada aspek-aspek Hukum, Manajemen dan Sumber Daya Manusia, Pasar dan Pemasaran, Teknis dan Teknologi, Lingkungan (Ekonomi, sosial budaya, politik dan ekologi), serta keuangan. Sama dengan usaha-usaha atau bisnis lainnya, Pendirian BUMDesa perlu didukung dengan hasil studi kelayakan yang dapat dilakukan dan dilestarikan dalam pengembangan Desa Wisata Kuliner di Lerep. Studi ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai potensi Pasar Kuliner di Desa Lerep, Kabupaten Semarang sehingga dapat digunakan untuk optimalisasi pengembangan pasar kuliner.

METODE

Metode penelitian ini adalah deskriptif yang menggunakan pendekatan kualitatif. Analisis deskriptif kualitatif digunakan untuk menganalisis data yang diperoleh dengan cara indepth interview atau wawancara mendalam pada beberapa narasumber. Analisis ini digunakan untuk

memeberikan gambaran mengenai kondisi pengembangan Desa Wisata Kuliner Didesa Lerep, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang. Kondisi tersebut dapat dilihat dari potensi yang dimiliki dan konsep pengelolaan yang dilakukan.

Tahapan yang dilakukan pada pengumpulan data terbagi dalam 3 tahap. Tahap 1 pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi langsung di Pasar kuliner Untuk melihat gambaran kondisi fisik dari Desa Lerep dan Kegiatan Pasar kuliner yang dijalankan dalam desa tersebut. Tahap 2 menggunakan metode wawancara pada beberapa pihak yang dianggap memahami mengenai Pasar kuliner sejak didirikan hingga perkembangannya sampai sekarang ini. Sementara itu, data sekunder diperoleh antara lain dari berbagai literatur yang relevan, Profil Pasar kuliner di Lerep, catatan keuangan BUMDesa Lerep, dan dokumen lain yang berkaitan dengan topik studi. Teknik pengumpulan data dalam studi ini adalah sebagai berikut:

Wawancara mendalam dilakukan dengan menggunakan pertanyaan semi terstruktur kepada para informan kunci. Wawancara pertama dilakukan dengan para perangkat desa dan para pengelola pasar kuliner desa lerep. Adapun informan kunci yang telah diwawancarai antara lain adalah: Kepala desa Lerep, Bendahara BUMDesa Lerep, Direktur Unit Pengelola Pasar Kuliner, Tokoh Masyarakat, Petugas Pengelola Pasar Kuliner dan pelanggan dari berbagai segmen (Kurnianingtyas & Pratama, 2024).

Observasi dilakukan dengan melakukan pengamatan secara langsung mengumpulkan data yang diperlukan. Observasi dilakukan dengan melihat kondisi desa, lokasi BUMDesa, Lokasi tempat pengelolaan pasar kuliner, dan kegiatan Masyarakat lainnya yang berhubungan dengan pasar kuliner desa lerep. Studi Dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data-data sekunder yang diperlukan penelitian ini, termasuk data tentang Profil Desa Lerep dan laporan keuangan Unit Usaha Pengelolaan Pasar Kuliner Desa Lerep.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Desa Lerep di Kabupaten Semarang telah mulai berupaya untuk mengoptimalkan pendayagunaan potensi ekonomi untuk kesejahteraan masyarakat desa melalui BUM Desa. BUM Desa ini memiliki beberapa tujuan utama, termasuk meningkatkan peran lembaga desa dalam pembangunan desa, meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan desa, serta menjalin kerjasama dengan berbagai pihak untuk mempercepat pembangunan desa. Salah satu upaya untuk mewujudkan tujuan tersebut adalah dengan menginisiasi pasar kuliner yang melibatkan partisipasi masyarakat. Wisata kuliner yang dikenal dengan nama “Djajanan Pasar Tempo Doeloe” dimana makanan yang di jajakan adalah berbagai makanan tradisional. Alat pembayaran yang digunakan untuk jualan beli di pasar ini menggunakan koin yang terbuat dari batok kelapa. Wisatawan harus menukarkan uang mereka dengan koin kayu yang disediakan oleh pengelola di area pintu masuk roses pembelian jajanan di pasar kuliner ini dapat menarik para wisatawan karena keunikannya. Pasar tersebut hanya ada 1 bulan 2 kali yaitu pada hari Minggu Pon & Minggu Pahing, pasar jajanan ini di gelar dari jam 6 hingga jajanannya habis.

Berikut ini adalah hasil dari studi kelayakan Pasar Kuliner Desa Lerep dari berbagai aspek.

1. Aspek Pasar dan Pemasaran

Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang telah melakukan kajian kelayakan aspek pasar dan pemasaran untuk unit usaha pengelolaan wisata kuliner, sebagai berikut:

a. Kebutuhan masyarakat terhadap pelayanan wisata kuliner

Desa Wisata Lerep menawarkan wisata kuliner melalui acara Pasar Jajanan Ndeso Tempo Dulu yang diadakan setiap pagi di hari Minggu Pon dan Minggu Pahing. Pasar jajanan ini menyajikan makanan dan minuman tradisional yang saat ini sudah mulai jarang ditemui di pasar tradisional seperti bubur suweg, dawet ayu, sego weton, sego tonjok, teh tleser, wedang pala, dan masih banyak jenis kuliner lainnya. Keunikan dari pasar ini yaitu dari cara penyajian makanan

yang masih menggunakan cara tradisional seperti dengan bambu, daun dan anyaman dengan meningkat tema *go green*. Selain itu, proses pembuatan makanannya tanpa menggunakan bahan pewarna dan bahan kimia, sehingga konsumen yang membutuhkan makanan sehat dapat menikmati sajian makanan di pasar kuliner ini.

b. Daya beli masyarakat

Warga Desa Lerep secara umum memiliki pendapatan / penghasilan yang bersumber dari mata pencaharian yang ditekuni, sehingga masyarakat memiliki daya beli. Selain itu, konsumen yang datang dari luar Desa Lerep biasanya adalah wisatawan yang telah berniat untuk menikmati jajanan pasar dan merasakan pengalaman bertransaksi di pasar kuliner ini, sehingga dapat dipastikan bahwa mereka adalah konsumen yang memiliki daya beli.

c. Target pasar dan jumlah konsumen

Target pasar yang dijadikan fokus oleh pengelola Desa Wisata Lerep yaitu masyarakat di Jawa Tengah, terkhusus Kabupaten Semarang dan sekitarnya. Hal ini dikarenakan wisatawan yang datang ke Desa Wisata Lerep sebagian besar adalah wisatawan dari beberapa instansi pendidikan dan pemerintahan yang berasal dari Kabupaten Semarang meskipun ada juga yang berasal dari luar Kabupaten Semarang. Dengan demikian, Desa Wisata Lerep memfokuskan pasarnya ke instansi-instansi Pendidikan dan pemerintahan meskipun untuk wisatawan individu juga tetap disasarkan. Jika dilihat dari produk wisata atau paket wisata yang ditawarkan oleh desa wisata lerep lebih cocok untuk wisatawan

d. Kondisi persaingan

Desa-desa terdekat dengan Desa Lerep tidak ada yang melakukan usaha pengelolaan wisata kuliner, sehingga dapat dikatakan usaha wisata kuliner tidak ada pesaing. Keadaan ini memperbesar peluang untuk memperoleh jumlah pelanggan atau konsumen yang semakin banyak.

e. Sistem penentuan harga

Penentuan harga setiap makanan dan minuman ditentukan oleh penjual. Sedangkan untuk penukaran uang kayu dimusyawarahkan dan ditentukan oleh pengelola desa bersama warga desa berdasarkan prinsip tidak saling memberatkan. Untuk melakukan transaksi jual beli, pembeli harus menukarkan uang rupiah ke koin kayu yang sudah disediakan oleh pengelola desa yang ada di loket masuk.

Berdasarkan aspek pasar dan pemasaran, seluruh unsur menunjukkan keadaan yang mendukung pemasaran jasa layanan wisata kuliner. Dengan demikian, aspek pasar dan pemasaran produk dari kegiatan usaha dapat dinyatakan layak.

2. Aspek Teknis dan Teknologi

Kajian aspek teknis dan teknologi yang dilakukan BUM Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang untuk unit usaha pengelola pasar kuliner, sebagai berikut:

a. Perencanaan produk

Produk yang ditawarkan sudah tersedia di masing-masing stand yang dijual langsung kepada pelanggan/konsumen di tempat dengan alat penukaran uang yang telah disediakan. Produk yang diujakan sebagai makanan dan minuman tradisional seperti sego tonjok, sego iriban, aneka gethok, sego bayar, cendol dawet nganten, dan makanan serta minuman khas lainnya yang menggugah selera.

b. Kualitas produk

Makanan dan minuman yang diujakan kepada konsumen menggunakan kemasan ramah lingkungan dan sehat yang berasal dari alam seperti daun jati, daun pisang, batok kelapa, ranting bambu sebagai pengganti plastik bahan baku tanpa pengawet sehingga lebih aman dikonsumsi. Selain itu, wisata kuliner Desa lerep mampu memberikan pelayanan yang baik kepada konsumen.

c. Teknologi yang digunakan dan kapasitas produksi

Teknologi untuk pembuatan jajanan pasar disesuaikan dengan makanan yang diproduksi, terutama peralatan masak yang disediakan oleh masing-masing produsen. Kapasitas produksi dapat disesuaikan dengan kemampuan pengelola pasar kuliner Desa Lerep. Kapasitas produksi diukur berdasarkan kemampuan pengelola pasar untuk melayani konsumen yang berkunjung. Sementara itu, teknologi yang berguna untuk pemasaran adalah *smartphone* dan internet untuk mempromosikan Pasar Kuliner Desa Lerep. Penggunaan teknologi ini memiliki beberapa keuntungan, antara lain menghemat biaya produksi dan operasional, mampu menarik dan menjangkau konsumen yang lebih luas untuk memasarkan produk kuliner secara efisien, serta meningkatkan penjualan produk kuliner.

d. Lokasi Usaha

Kegiatan wisata pasar kuliner ini diselenggarakan di Embung Sebligo di Desa Lerep kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang. Meskipun terletak relatif cukup jauh dari jalan utama, tetapi hal tersebut tidak mengurangi antusiasme pelanggan untuk berkunjung karena ada jalan yang mudah diakses oleh pengunjung. Selain itu, pengelola juga menyediakan lahan parkir yang cukup yang dapat dimanfaatkan oleh pengunjung.

Berdasarkan hasil kajian unsur-unsur yang terkait dengan aspek teknis dan teknologi, ternyata semuanya menunjukkan kegiatan usaha layak dijalankan.

3. Aspek Manajemen Sumber Daya Manusia

Kajian aspek manajemen dan sumber daya manusia yang dilakukan BUM Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang untuk Unit Usaha Pasar kuliner, sebagai berikut:

a. Perencanaan kegiatan usaha

Dalam pengelolaan Desa Wisata Lerep, strategi pemberdayaan masyarakat dilakukan melalui peningkatan sumber daya manusia, manajemen diri dan pengembangan produktivitas masyarakat. Pemberdayaan masyarakat ini bertujuan agar masyarakat Desa Lerep mempunyai daya intelektual yang tinggi dan mampu mengelola desa wisata dengan baik, sehingga dapat meningkatkan taraf hidup serta perekonomian masyarakat. Pengelola sumber daya Desa Lerep meliputi pengelolaan sampah desa, serta sumber daya lokal dan teknologi. Dalam pengelolaan Desa Wisata Lerep, pemberdayaan masyarakat dirancang dan direncanakan dengan matang agar Desa Wisata Lerep dapat berjalan dalam jangka waktu yang panjang. Pemberdayaan masyarakat dilakukan dengan beberapa tahapan dan strategi yang sesuai dengan kebutuhan.

b. Pengorganisasian

Terbentuknya organisasi Pokdarwis berawal dari kesadaran masyarakat desa terhadap potensi yang dimiliki desa tersebut yang kemudian pada tahun 2015 secara resmi organisasi kelompok sadar wisata dibentuk berdasarkan pada surat Keputusan Kepala Desa, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang. Tugas pokok dari Pokdarwis, secara khusus adalah menjalankan unsur-unsur Sapta Pesona dari aman, tertib, bersih, sejuk, indah, ramah, dan kenangan.

Berdasarkan hasil kajian unsur-unsur yang terkait dengan aspek manajemen sumber daya manusia, semuanya menunjukkan kegiatan usaha Pasar Kuliner di Desa Lerep layak dijalankan.

4. Aspek Keuangan

Analisis Aspek Keuangan menganalisis perhitungan biaya investasi, modal kerja, proyeksi rugi laba, arus kas, serta kelayakan investasi. Berikut ini disajikan hasil analisis aspek keuangan.

Tabel 1. Perhitungan Biaya Investasi Unit Usaha Pasar Kuliner BUM Desa Lerep

No	Uraian	Volume	Satuan	Harga Satuan	Jumlah
A.	Biaya Investasi Tanah dan Bangunan				
1	Tanah*)				
2	Bangunan***)	1	tahun	1.600.000	1.600.000
	Total Investasi tanah dan Bangunan (A)				1.600.000
B.	Belanja Peralatan Instansi Pasar Kuliner				
1	Genteng	500	buah	1.600	800.000
2	Bambu	500	buah	15.000	7.500.000
3	Kayu	6.000	buah	4000	24.000.000
4	Semen	10	buah	50.000	500.000
5	Pasir	3	colt	350.000	1.050.000
6	Paku	10	kg	20.000	200.000
	Total Biaya Peralatan (B)				34.050.000
C.	Belanja Bahan, Pemasangan :				
7	Pipa	25	buah	15.000	375.000
8	Plester Pipa & Lem	14	buah	5000	70.000
9	Meteran Air	3	buah	40.000	120.000
10	Stop Kran	8	buah	10.000	80.000
11	Biaya Pemasangan (Intalasi)	10	orang	30.000	300.000
	Total biaya bahan, pemasangan dan transpotasi (C).				945.000
D.	Biaya Lainnya				
12	Biaya Rapat-Rapat (Termasuk Musdes)	1	paket	1.500.000	1.500.000
13	Biaya Pelatihan Peningkatan Kapasitas Pengelola	1	paket	1.000.000	1.000.000
	Total Biaya Lainnya(D)				2.500.000
	Total Investasi A+B+C+D				39.095.000

Sumber: data primer yang diolah (2024)

Tabel 2. Perhitungan Modal Kerja Unit Usaha Pasar Kuliner BUM Desa Lerep

No	Uraian	Volume	Satuan	Harga Satuan	Jumlah
1	Insentif Pengurus/Pengelola				
	a. Kepala Dinas	12	bulan	150.000	1.800.000
	b. Kelompok Jabatan Fungsional	12	bulan	80.000	960.000
	c. Sekretaris Dinas	12	bulan	80.000	960.000
	d. Kasubbag Perencanaan Keuangan	12	bulan	75.000	900.000
	e. Kasubbag Umum & Kepegawaian	12	bulan	75.000	900.000
	f. Kepala Bidang Persandian & Statistik	12	bulan	60.000	720.000
	g. Kepala Bidang Komunikasi & Informasi Pu	12	bulan	60.000	720.000
	h. Kepala Bidang Aplikasi & Informatika	12	bulan	60.000	720.000
	i. Seksi (6 org)	12	bulan	50.000	600.000
	Total insentif				8.280.000
	Total Modal Kerja				8.280.000

Tabel 3. Jumlah Dana yang Diperlukan Untuk Investasi dan Modal Kerja Unit Usaha Pasar Kuliner BUM Desa Lerep

No.	Klasifikasi Modal	Sumber dan Jumlah Dana				Jumlah
		Pem. Desa	Pem. Kab	Pem. Prov	Lainnya	
A	Investasi					
1	Tanah dan bangunan	10.000.000	-	60.000.000	30.000.000	100.000.000
2	Peralatan	34.050.000	-	-	-	34.050.000
3	Bahan, pemasangan, transport	945.000	-	-	-	945.000
4	Biaya lainnya	2.500.000	-	-	-	2.500.000
B	Modal Kerja					
1	Insentif Pengelola	300.000	-	-	-	300.000
	TOTAL MODAL					137.795.000

Tabel 4. Perhitungan Biaya Penyusutan Investasi Unit Usaha Pasar Kuliner

No	Jenis Harta Tetap	Harga	Umur Ekonomis (/ thn)	Biaya Penyusutan / th
1	Genteng	800.000	10	80.000
2	Bambu	7.500.000	10	750.000
3	Kayu	24.000.000	10	2.400.000
4	Pipa	375.000	10	37.500
5	Plester Pipa & Lem	70.000	10	7.000
6	Meteran Air	120.000	10	12.000
7	Stop Kran	80.000	10	8.000
	TOTAL	32.945.000		3.294.500

Tabel 5. Proyeksi Laba Rugi Unit Usaha Pasar Kuliner BUM Desa Lerep

No	Uraian	Tahun ke									
		Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5	Tahun 6	Tahun 7	Tahun 8	Tahun 9	Tahun 10
A.	Total Penerimaan	201.217.500	78.439.500	90.458.000	212.807.500	101.316.000	113.166.000	137.502.000	162.727.000	188.091.000	213.981.000
B.	Biaya Pokok Produksi										
1	Bahan Baku										
2	Upah Tenaga Kerja										
3	Biaya Umum Pabrik										
	Total B										
C.	Labu Kotor (A-B)	201.217.500	78.439.500	90.458.000	212.807.500	101.316.000	113.166.000	137.502.000	162.727.000	188.091.000	213.981.000
D.	Biaya Usaha										
1	Insentif Pengelola	20.121.750	7.843.950	9.045.800	21.280.750	10.131.600	11.316.600	13.750.200	16.272.700	18.809.100	21.398.100
2	Biaya Peralatan, Administrasi, Transportasi	17.243.500	5.453.200	6.296.400	16.285.700	7.527.300	8.125.000	11.220.300	13.627.000	14.152.000	18.936.000
3	Biaya Penyusutan	3.294.500	3.294.500	3.294.500	3.294.500	3.294.500	3.191.600	2.529.900	2.645.700	4.657.100	2.462.100
	Lain-Lain										
	Total Biaya Usaha	40.659.750	16.591.650	18.636.700	40.860.950	20.953.400	22.633.200	27.500.400	32.545.400	37.618.200	42.796.200
E.	Labu Usaha (C-D)	160.557.750	61.847.850	71.821.300	171.946.550	80.362.600	90.532.800	110.001.600	130.181.600	150.472.800	171.184.800
F.	Bunga										
G.	Labu Sebelum Pajak (E-F)	160.557.750	61.847.850	71.821.300	171.946.550	80.362.600	90.532.800	110.001.600	130.181.600	150.472.800	171.184.800
H.	Pajak										
I.	Labu Bersih (G-H)	160.557.750	61.847.850	71.821.300	171.946.550	80.362.600	90.532.800	110.001.600	130.181.600	150.472.800	171.184.800

Tabel 6. Perkiraan arus kas unit usaha pasar kuliner BUM Desa Lerep.

No	Uraian	Tahun ke									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	Arus Kas Masuk										
1	Penerimaan Infak dan biaya pemakaian pasar kuliner	201.217.500	78.439.500	90.458.000	212.807.500	101.316.000	113.166.000	137.502.000	162.727.000	188.091.000	213.981.000
2	Lain-lain										
	Total arus kas masuk (A)	201.217.500	78.439.500	90.458.000	212.807.500	101.316.000	113.166.000	137.502.000	162.727.000	188.091.000	213.981.000
B	Arus Kas Keluar										
1	Insentif pengelola	20.121.750	7.843.950	9.045.800	21.280.750	10.131.600	11.316.600	13.750.200	16.272.700	18.809.100	21.398.100
2	Bunga bank										
3	Pajak										
4	Lain-lain										
	Total arus kas keluar (B)	20.121.750	7.843.950	9.045.800	21.280.750	10.131.600	11.316.600	13.750.200	16.272.700	18.809.100	21.398.100
	Arus kas bersih (A - B)	181.095.750	70.595.550	81.412.200	191.526.750	91.184.400	101.849.400	123.751.800	146.454.300	169.281.900	192.582.900

Analisis kelayakan investasi:

Tahun	Aliran kas masuk	Aliran kas keluar	Aliran kas bersih
0			(37.495.000)
1	201.217.500	20.121.750	181.095.750
2	78.439.500	7.843.950	70.595.550
3	90.458.000	9.045.800	81.412.200
4	212.807.500	21.280.750	191.526.750
5	101.316.000	10.131.600	91.184.400
6	113.166.000	11.316.600	101.849.400
7	137.502.000	13.750.200	123.751.800
8	162.727.000	16.272.700	146.454.300
9	188.091.000	18.809.100	169.281.900
10	213.981.000	21.398.100	192.582.900
		total	1.349.734.950
Net Present Value (NPV) =		Rp891.147.126,96	
Internal Rate of Return (IRR) =		430%	
Profitability Index (PI) =		36	
Average Rate of Return (ARR) =		457%	
Payback Period =		6Tahun 3 Hari	

Tabel perhitungan Payback Period (PP)

Tahun	Kumulatif Aliran Kas	Kekurangan dalam Hari	Kekurangan dalam Bulan	Sisa Hari
0	(37.495.000)			
1	143.600.750			
2	(73.005.200)			
3	8.407.000			
4	183.119.750			
5	(91.935.350)			
6	(750.950)			
7	101.098.450	2,711186472	0,090372882	2,711186472
8	224.850.250			
9	371.304.550			
10	540.586.450			

Penilaian Kelayakan Investasi:

a. Metode PayBack Period (PP - Waktu Kembali Modal)

Hasil perhitungan tersebut di atas menunjukkan bahwa waktu yang diperlukan untuk kembali modal adalah selama 6 tahun lebih 3 hari. Jika batasan periode waktu kembali modal yang dapat diterima adalah 10 tahun, maka dapat disimpulkan bahwa kegiatan usaha pasar kuliner BUM Desa Lerep dinyatakan layak untuk direalisasikan, karena modal yang ditanamkan akan kembali dalam waktu yang lebih cepat dari waktu maksimum yang dapat diterima.

b. Metode Net Present Value (NPV)

NPV (nilai sekarang) yaitu selisih antara biaya investasi dengan nilai sekarang dengan penerimaan-penerimaan kas bersih (aliran kas operasional maupun aliran kas terminal) di masa yang akan datang. Untuk menghitung nilai sekarang perlu ditentukan tingkat bunga yang berlaku.

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{AK_t}{(1+b)^{-t} - t_0}$$

AKt = Aliran kas per tahun pada periode t

I_0 = investasi awal pada tahun ke-0

b = suku bunga (discount rate) a biasanya suku bunga sertifikat Bank Indonesia atau bunga deposito digunakan sebagai acuan

Kriteri penilaian:

- Jika NPV > 0, maka usulan rencana usaha diterima
- Jika NPV < 0, maka usulan rencana usaha ditolak
- Jika NPV = 0, nilai perusahaan tetap walaupun usulan rencana diterima ataupun ditolak

Selain rumus di atas, NPV dapat otomatis dihitung dengan aplikasi excel (lihat lampiran).

NPV pada arus kasi bersih BUM Desa Lerep diketahui Rp 891.147.126,96 dengan asumsi bunga 7%. Sehingga dapat diterima.

c. Metode Profitability Index (PI)

Profitability Index (Indeks untuk dapat untung) merupakan metode untuk menghitung perbandingan antara nilai arus kas bersih yang akan datang dengan nilai investasi yang sekarang. Jadi PI dapat dihitung dengan membandingkan antara present value (PV) Kas Masuk dan PV Kas Keluar. Rumus:

$$PI = \frac{PV \text{ Kas Masuk}}{PV \text{ Kas Keluar}}$$

Kriteria penilaian:

- Jika $PI > 1$, maka usulan rencana usaha dikatakan menguntungkan,
- Jika $PI < 1$, maka usulan rencana usaha tidak menguntungkan.

Contoh PV untuk arus kas masuk tahun 1-10 dijumlahkan, kemudian hasilnya dibagi dengan PV investasi awal. Hasilnya adalah 36, sehingga usaha dapat dikatakan menguntungkan.

d. Metode Average Rate of Return (ARR)

Metode ARR merupakan metode yang digunakan untuk mengukur tingkat keuntungan yang diperoleh dari suatu investasi. Tingkat keuntungan yang digunakan dalam metode ini adalah laba setelah pajak dibandingkan dengan total atau rata-rata investasi.

Dengan demikian, berdasarkan analisis aspek keuangan usaha Pasar Kuliner BUM Desa Lerep layak untuk dijalankan.

5. Aspek Sosial Budaya, Ekonomi, Politik, Lingkungan Usaha dan Lingkungan Hidup

a. Aspek Sosial Budaya Setempat

Pemanfaatan pasar kuliner di Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang berdampak besar pada semua produk pasar dan pelanggan. Pasar ini dijalankan sesuai dengan budaya dan norma norma yang dianut desa lerep. Selain itu, usaha ini dapat menjadi salah satu cara untuk melestarikan panganan tradisional masyarakat setempat sehingga tetap dipertahankan di tengah gempuran makanan-makanan kreasi baru atau makanan impor.

b. Aspek ekonomi pasar kuliner

Dalam pasar kuliner mayoritas penjual merupakan penduduk Desa Lerep, sehingga kegiatan usaha ini berdampak positif pada perekonomian dan kesejahteraan warga Desa Lerep. Pasar Kuliner juga diharapkan dapat menambah pendapatan BUM Desa yang selanjutnya dapat menambah pendapatan asli desa (PADes).

c. Aspek Politik

Kegiatan unit usaha BUM Desa 'Lerep' telah mendapatkan dukungan politik dari berbagai pemangku kepentingan desa Seperti Kepala Desa, BPD, Tokoh Masyarakat, Lembaga-Lembaga Kemasyarakatan, Pemerintah Kabupaten dan Masyarakat Desa Lerep.

d. Aspek Lingkungan Hidup

Dengan menjaga kelestarian lingkungan, penjual menggunakan kemasan ramah lingkungan serta pengelola pasar kuliner memberikan tempat sampah di beberapa titik di sekitar pasar. Program ini menjadikan lingkungan bersih, dan mengurangi sampah plastik yang sulit terurai.

6. Aspek Hukum (Yuridis)

Pasar Kuliner Desa Lerep termasuk dalam pemberdayaan Desa Wisata yang diatur dalam Peraturan daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 2 Tahun 2019 Tentang pemberdayaan Desa Wisata di Provinsi Jawa Tengah dikeluarkan oleh Pemerintahan Provinsi Jawa Tengah sebagai tindak lanjut dari Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014. Berdasarkan peraturan daerah kabupaten semarang nomor 17 tahun 2016 dijelaskan bahwa BUMDesa adalah badan usaha di mana seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh desa melalui penyertaan secara langsung dari kekayaan desa yang dipisah. BUMDesa berfungsi untuk mengelola aset, jasa pelayanan, dan usaha lainnya yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa. BUM Desa Lerep telah memiliki legalitas yang tertuang dalam Peraturan Desa Lerep Kecamatan Ungaran Barat No 3 Tahun 2017.

KESIMPULAN

Badan Usaha Milik Desa Lerep merupakan lembaga usaha ekonomi desa milik pemerintah desa lerep. Salah satu unit usaha yang dikembangkan oleh BUM Desa Lerep adalah kegiatan usaha pasar kuliner. Munculnya ide untuk menjalankan usaha tersebut dilatar belakangi oleh keadaan warga desa yang mengalami kesulitan secara ekonomi. Berdasarkan analisis aspek-aspek kelayakan usaha, termasuk aspek hukum, aspek manajemen dan sumber daya manusia, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi, dan aspek lingkungan, Unit Usaha Pasar Kuliner pada BUM Desa Lerep dapat dinyatakan layak.

Terdapat beberapa faktor yang perlu dikembangkan dalam menjalankan Unit Usaha Pasar Kuliner pada BUM Desa Lerep. BUM Desa Lerep perlu untuk menjaga profesionalitas dalam memberikan jasanya secara reguler kepada warga masyarakat. Apabila tidak dijalankan dengan rutin, maka Pasar Kuliner berpotensi terhenti. Selain itu, pemberdayaan kepada kelompok masyarakat tertentu misalnya Pokdawis perlu dilakukan, misalnya dengan mengikuti kegiatan pengembangan diri. Tidak hanya event rutin yang telah ditentukan, Pasar Kuliner ini juga perlu mengembangkan usaha ini dengan cara menyelenggarakan pasar kuliner dalam berbagai kegiatan desa untuk memaksimalkan pendapatan dan menarik wisatawan untuk berkunjung ke pasar kuliner BUM Desa Lerep.

DAFTAR RUJUKAN

- Aini, Q., & Mawardi, M. (2019). Analisis Kajian Kelayakan Usaha Bum Des “Beriuk Berkarya” Desa Lando Unit Usaha Sistem Penyediaan Air Minum Desa Serta Perannya dalam Peningkatan Pendapatan Asli Desa Tahun 2018/2019. *JPEK (Jurnal Pendidikan Ekonomi Dan Kewirausahaan)*, 3(1), 61. <https://doi.org/10.29408/jpek.v3i1.1388>
- Esariti, L., Nida, R. S., Rakhmatulloh, A. R., Sunarti, S., Damayanti, M., Manullang, O. R., & Anggara, D. B. (2023). Optimalisasi Pengembangan Desa Wisata Lerep Kabupaten Semarang Berbasis Kearifan Lokal. *Journal of Regional and Rural Development Planning*, 7(1). <https://doi.org/10.29244/jp2wd.2023.7.1.107-117>
- Istiyani, A., & Lisaputra, P. S. M. (2022). ANALISIS KELAYAKAN UNIT USAHA PENGELOLAAN SAMPAH PADA BUMDESA “SIDO MAKMUR”, DESA - KECAMATAN GETASAN, KABUPATEN SEMARANG. *Jurnal Riset Entrepreneurship*, 5(2). <https://doi.org/10.30587/jre.v5i2.4085>

- Lumbantoruan, I., & Ikhlah, M. (2024). *Panduan Praktis Pelaporan, Penyetoran, dan Perhitungan Pph Pasal 4 Ayat 2: Sewa Tanah dan Bangunan*. Batam, Indonesia: MID Publisher International.
- Kurnianingtyas, A. P., & Pratama, K. A. (2024). Dampak Pariwisata Terhadap Kondisi Sosial, Ekonomi dan Lingkungan (Studi Kasus di Desa Wisata Lerep Kabupaten Semarang). *EDUTOURISM Journal Of Tourism Research*, 5(02). <https://doi.org/10.53050/ejtr.v5i02.705>
- Metera, I. G. M., & Ariadi, N. L. (2022). Efektifitas BUM Desa Dalam Meningkatkan Pembangunan Ekonomi Desa. *Saraswati Jurnal Kelitbangan ...*
- Pratama, Y. (2020). Analisis Kelayakan Bisnis Usaha Air Minum Dalam Kemasan (Studi Kasus Pada Bum Desa Lancar Jaya Desa Lambur Kecamatan Mrebet Kabupaten Purbalingga). In *Repository IAIN Purwokerto*. <https://core.ac.uk/download/pdf/349495144.pdf>
- Sasono, K. W. (2023). Revitalisasi Makanan Tradisional Sebagai Daya Tarik Wisata Kuliner Di Kabupaten Semarang. *Khasanah Ilmu - Jurnal Pariwisata Dan Budaya*, 14(2). <https://doi.org/10.31294/khi.v14i2.15584>
- Siringoringo, B., & Ikhlah, M. (2024). *MENGUPAS TUNTAS TATA CARA PELAPORAN SPT TAHUNAN BADAN: Panduan Praktis untuk Wajib Pajak*. Batam, Indonesia: MID Publisher International.
- Syaiful, A., & Fafurida, F. (2019). Dampak Pengembangan Desa Wisata Lerep terhadap Perekonomian Pelaku Usaha Pariwisata. *Indicators : Journal of Economic and Business*, 1(2). <https://doi.org/10.47729/indicators.v1i2.41>
- Yanuardani, D. P., & Arif, L. (2022). Analisis Kapasitas Manajemen Kewirausahaan Dalam Bumdesa “Bina Sejahtera” Desa Dadapkuning, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik. *Jurnal Sinar Manajemen*, 9(1). <https://doi.org/10.56338/jsm.v9i1.2324>