

ANALISIS KELAYAKAN PEMBUKAAN RUMAH MAKAN YAKANE DITINJAU DARI ASPEK TEKNIS, ASPEK FINANSIAL DAN ASPEK PASAR

FEASIBILITY ANALYSIS OF THE OPENING OF RUMAH MAKAN YAKANE REVIEWED FROM TECHNICAL ASPECTS, FINANCIAL ASPECTS AND MARKET ASPECTS

¹Muhamad Amrullah Faqih, ² Budi Praptono, ³ Bobby Hera Sagita

^{1,2,3} Program Studi S1 Teknik Industri, Fakultas Rekayasa Industri, Universitas Telkom

muhamadamrullahfaqih@students.telkomuniversity.ac.id, budipraptono@telkomuniversity.ac.id,

bobyhs@telkomuniversity.ac.id

Abstrak

Rumah Makan Yakane merupakan bisnis kuliner yang belum lama dirintis yang menawarkan produk ayam olahan dan sambal khas oriental dengan menggunakan konsep kedai atau rumah makan modern. Produk-produk Rumah Makan Yakane terdiri dari Chicken Katsu, Chicken Kungpao dan Chicken Karage. Lokasi Rumah Makan Yakane terletak di kawasan kampus Telkom University dan menargetkan mahasiswa/I Telkom University sebagai pasar sasarnya. Dalam penelitian ini, aspek pasar diteliti dengan menyebarkan kuisioner kepada 270 responden yaitu mahasiswa/I kampus Telkom University. Penelitian aspek pasar ini bertujuan untuk mengetahui besarnya pasar tersedia, pasar potensial dan pasar sasaran Rumah Makan Yakane. Hasil penyebaran kuisioner menunjukkan persentase besarnya pasar Tersedia yaitu sebesar 97%, pasar potensial sebesar 96% dan untuk pasar sasaran, perusahaan menargetkan 0,7% dari pasar tersedia. Untuk aspek teknis dan finansial digunakan data sekunder yang didapat dari berbagai sumber. Hasil perhitungan kelayakan menunjukkan bahwa nilai NPV untuk periode perhitungan dalam penelitian ini yaitu 1-24 bulan adalah Rp 5.460.299, nilai IRR sebesar 32% dan PP terjadi pada bulan ke-8. Karena nilai $NPV > 0$ dan $IRR > MARR$, maka, pembukaan Rumah Makan Yakane dapat dikatakan layak.

Kata Kunci: Analisis kelayakan, Rumah Makan Yakane, NPV, IRR, PP

Abstract

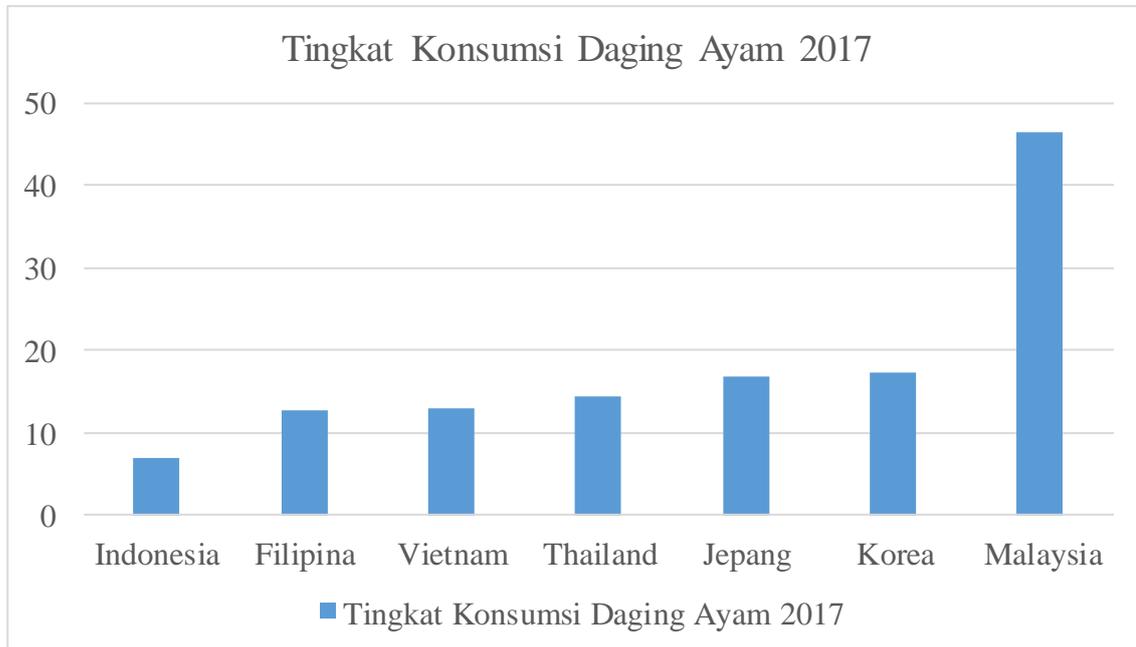
Rumah Makan Yakane is a recently cultivated culinary business that offered various chicken product served with oriental sauce using the concept of modern dinner. The products of Rumah Makan Yakane consist of Chicken Katsu, Chicken Kungpao dan Chicken Karage. The location of Rumah Makan Yakane is located in Telkom University's campus area and targets Telkom University's students as their target market. In this study, the market aspect was researched by distributing questionnaires to 270 respondents which is college students of Telkom University. This market aspect research aims to know the size of potential market, available market and target market of Rumah Makan Yakane. The results of the questionnaire distribution show the percentage of potential market available that is 97%, the market is potential for 96% and for the target market, the company targets 0,7% of the market is available. For the technical and financial aspect, it used secondary data obtained from various sources. The result of feasibility calculation shows that the value of NPV for the calculation period in this research is 1-24 months is Rp. 5.460.299, IRR value is 32% and PP occurs in the 8th month. Because the value of $NPV > 0$ and $IRR > MARR$, then, the opening of a Rumah Makan Yakane is feasible.

Keyword: Feasibility analysis, Rumah Makan Yakane, NPV, IRR, PBP

1. Pendahuluan

Manusia mempunyai kebutuhan primer yang terdiri dari tiga bagian, diantaranya adalah kebutuhan sandang, pangan dan papan. Kebutuhan tersebut tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia karena menyangkut keberlangsungan kehidupan utamanya kebutuhan akan pangan, jika pangan tidak dipenuhi maka manusia tidak akan bias bertahan hidup. Daging ayam merupakan salah satu bahan pangan yang dikenal oleh masyarakat di dunia, tak terkecuali di Indonesia.

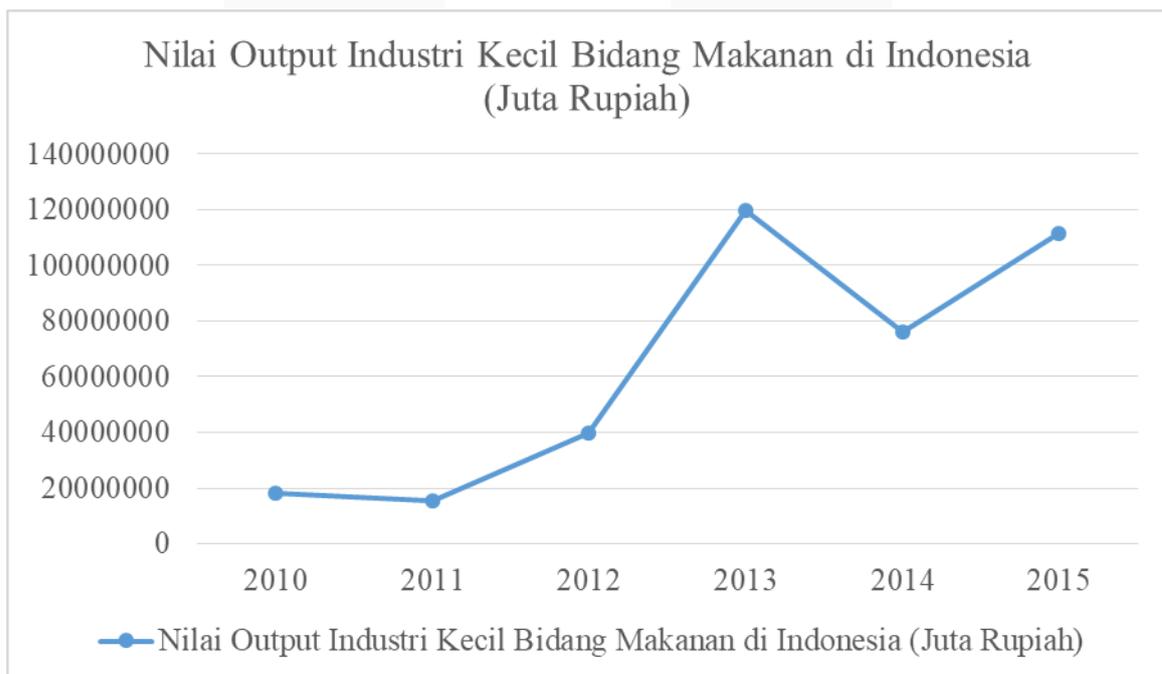
Namun menurut data dari FAO (Food and Agriculture Organization), tingkat konsumsi daging ayam di negara-negara berkembang khususnya Indonesia masih kurang dibanding negara-negara lainnya, hal tersebut dapat dilihat dari grafik berikut.



Gambar 1. Grafik Tingkat Konsumsi Ayam 2017

Berdasarkan data diatas dapat dilihat bahwa tingkat konsumsi ayam di Indonesia merupakan yang paling rendah diantara negara-negara Asia lainnya. Menurut data FAO tingkat konsumsi ayam di Indonesia hanya berkisar tujuh kg per kapita per tahunnya. Minimnya tingkat konsumsi ayam di Indonesia dan cara meningkatkannya bukan hanya pekerjaan pemerintah saja, tetapi sebagai masyarakat pun dapat melihat masalah ini sebagai peluang usaha, yaitu dengan cara membuka usaha tempat makan yang khusus menawarkan berbagai macam olahan daging ayam.

Berdasarkan data dari BPS, nilai output dari industri kecil yang bergerak di bidang makanan mencapai 76 triliun rupiah pada tahun 2014 dan naik sekitar 67% menjadi 112 triliun rupiah pada tahun 2015.



Gambar 2. Grafik Nilai Output Industri Kecil di Bidang Makanan di Indonesia

Berdasarkan data diatas, ada peluang usaha untuk membuka tempat makan berbahan dasar ayam di Indonesia. Kota Bandung yang terkenal dengan wisata kulinernya merupakan salah satu kota yang cocok untuk dijadikan lokasi usaha tempat makan tersebut. Hal ini disebabkan karena banyaknya wisatawan yang datang ke kota Bandung untuk berlibur dan berwisata kuliner. Selain jumlah wisatawan yang tinggi, di Kota Bandung juga banyak terdapat perguruan tinggi yang sebagian besar mahasiswanya berasal dari luar Kota Bandung. Seperti yang diketahui saat ini banyak sekali café ataupun tempat makan di Bandung yang pelanggannya rata-rata adalah mahasiswa.

Salah satu universitas swasta yang terkenal di Kota Bandung yaitu Telkom University, sehingga jumlah mahasiswanya relatif tinggi. Jumlah mahasiswa Telkom University mengalami peningkatan tiap tahunnya. Berikut data dari BAA Telkom University jumlah mahasiswa Telkom University dari tahun 2016 hingga 2019.

Tabel 1. Jumlah Mahasiswa Telkom University Tahun 2013-2016

Tahun	Jumlah Mahasiswa (orang)
2016	12670
2017	19502
2018	26650
2019	26798

Berdasarkan hal-hal diatas, ada suatu peluang untuk membuka usaha tempat makan khusus yang menawarkan berbagai macam olahan daging ayam. Yakane adalah salah satu tempat makan yang berlokasi di sekitar area kampus Telkom University tepatnya berada di Jalan Adhiyaksa Sukapura. Yakane ini berdiri pada bulan Agustus 2017 dengan menawarkan berbagai macam makanan dengan bahan utama daging ayam. Menu utamanya ialah Chicken Katsu, Chicken Kungpao dan Chicken Karage. Semua menu disajikan dengan Saus khas Yakane. Alasan pendirian Yakane ini berawal dari keluhan mahasiswa Telkom University yang ingin mengonsumsi ayam yang disajikan dengan ala Oriental food, namun di area Telkom University itu sendiri masih jarang pedagang yang menjual menu tersebut.

Melihat banyaknya peluang yang dapat dioptimalkan oleh Yakane, maka dari itu Yakane mendirikan outlet untuk melayani kebutuhan konsumen yang belum terpenuhi. Namun untuk memastikan usaha ini layak dikembangkan atau tidak, maka perlu dilakukan analisis kelayakan. Analisis kelayakan ini akan menentukan usaha tersebut layak dijalankan atau tidak dengan meninjau beberapa aspek, diantaranya yaitu aspek pasar, aspek teknis serta aspek finansial. Hasil dari analisis kelayakan diharapkan akan memberi gambaran bagi pemilik mengenai prospek usahanya di masa datang.

2 Tinjauan Pustaka

2.1 Studi Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan bisnis merupakan suatu analisis terhadap *viability* (diteruskan atau tidak) suatu ide. Fokus dari suatu studi kelayakan adalah untuk mampu menjawab pertanyaan penting *should we proceed with the proposed project idea?* Hal ini menunjukkan bahwa segala aktivitas dalam studi kelayakan bertujuan untuk membantu menjawab pertanyaan tersebut. Tujuan ini memberikan pemahaman kepada pelaku usaha bahwa mengetahui lebih awal suatu ide tidak bekerja sesuai harapan. Dengan demikian, dapat mencegah penggunaan uang, waktu dan sumber daya secara sia-sia.

2.2 Aspek-aspek Studi Kelayakan Bisnis

2.2.1 Aspek Pasar

Aspek pasar dilakukan untuk menilai apakah perusahaan yang akan melakukan investasi ditinjau dari segi pasar dan pemasaran memiliki peluang pasar yang diinginkan atau tidak. Atau dengan kata lain seberapa besar potensi pasar yang ada untuk produk yang ditawarkan dan seberapa besar *market share* yang dikuasai oleh para pesaing. Kemudian bagaimana strategi pemasaran yang akan dijalankan untuk menangkap peluang pasar yang ada.

2.2.2 Aspek Teknis

Penilaian kelayakan terhadap aspek ini sangat penting dilakukan sebelum perusahaan dijalankan. Penentuan kelayakan teknis atau operasi perusahaan menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan teknis atau operasi, sehingga apabila tidak dianalisis dengan baik, maka akan berakibat fatal bagi perusahaan dalam perjalanannya di kemudian hari.

2.2.1 Aspek Finansial

Aspek keuangan pada studi kelayakan suatu bisnis bertujuan untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal, kemampuan proyek untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dan menilai apakah proyek akan dapat berkembang terus atau tidak.

2.3 Metode Penilaian Investasi

2.3.1 Net Present Value (NPV)

NPV atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara PV kas bersih dan PV investasi. Selisih antara nilai kedua PV tersebutlah yang dikenal dengan NPV. Kriteria keputusan adalah jika NPV (+) maka investasi diterima dan jika NPV(-), maka investasi ditolak.

2.3.2 Internal Rate of Return (IRR)

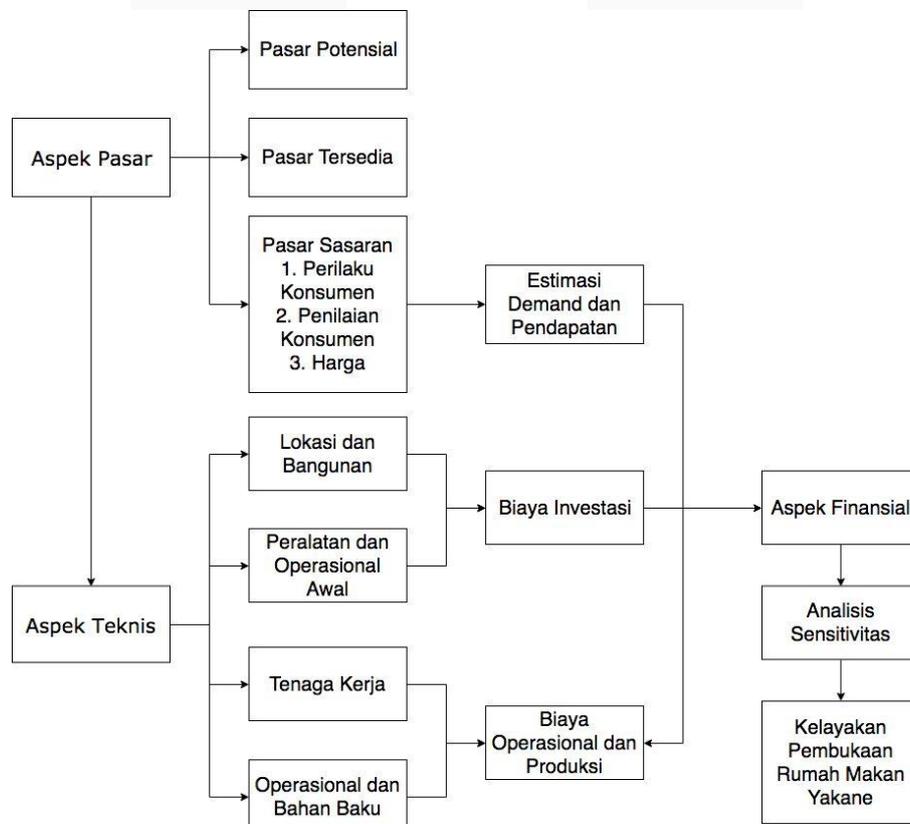
IRR merupakan tingkat suku bunga modal yang mencerminkan tingkat pengendalian yang menyeimbangkan nilai masukan sekarang dengan pengeluaran sekarang. IRR merupakan suku bunga yang akan menyamakan jumlah nilai sekarang dari penerimaan yang diharapkan diterima (*present value of future proceed*) dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran untuk investasi. Kriteria keputusan IRR adalah jika $IRR > MARR$ maka investasi diterima dan jika $IRR < MARR$ maka investasi ditolak.

2.3.3 Payback Period (PP)

IRR merupakan Metode PP merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih yang diperoleh setiap tahun.

3. Metodologi Penelitian

Model konseptual adalah suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka konsep ini gunanya untuk menghubungkan atau menjelaskan secara rinci tentang suatu topik yang akan dibahas. Gambar di bawah berikut menjelaskan model konseptual dari penelitian yang akan dilakukan



Gambar 3. Model Konseptual Penelitian

4. Pembahasan

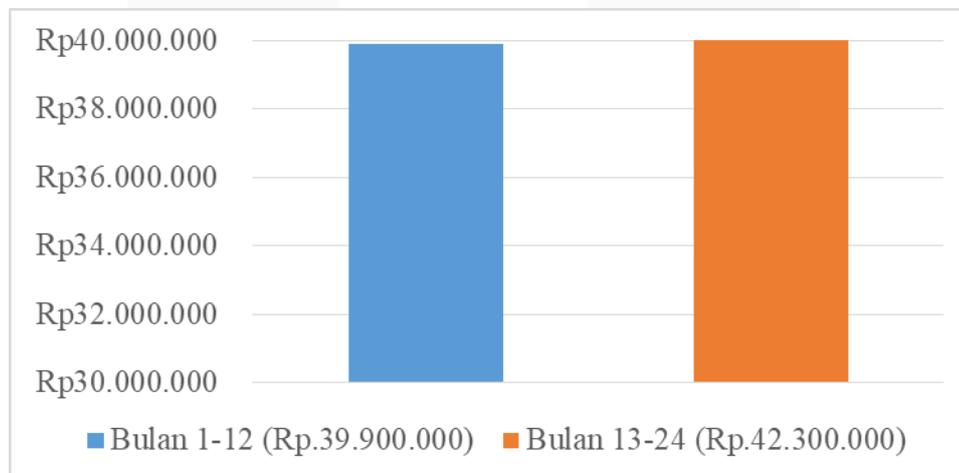
Penelitian ini diawali dengan melakukan penyebaran kuisioner kepada 270 responden di sekitar area pasar. Dari hasil penyebaran kuisioner tersebut dapat diketahui besar pasar potensial yaitu 97%, pasar tersedia 96% dan pasar sasaran perusahaan menargetkan 0,7% dari pasar tersedia.

Tabel 2. Jumlah *Demand* Rumah Makan Yakane

Jumlah Mahasiswa/i	Pasar Potensial	Pasar Tersedia	Pasar Sasaran	Jumlah
34938	97%	96%	0,7%	228
	33890	32535	228	

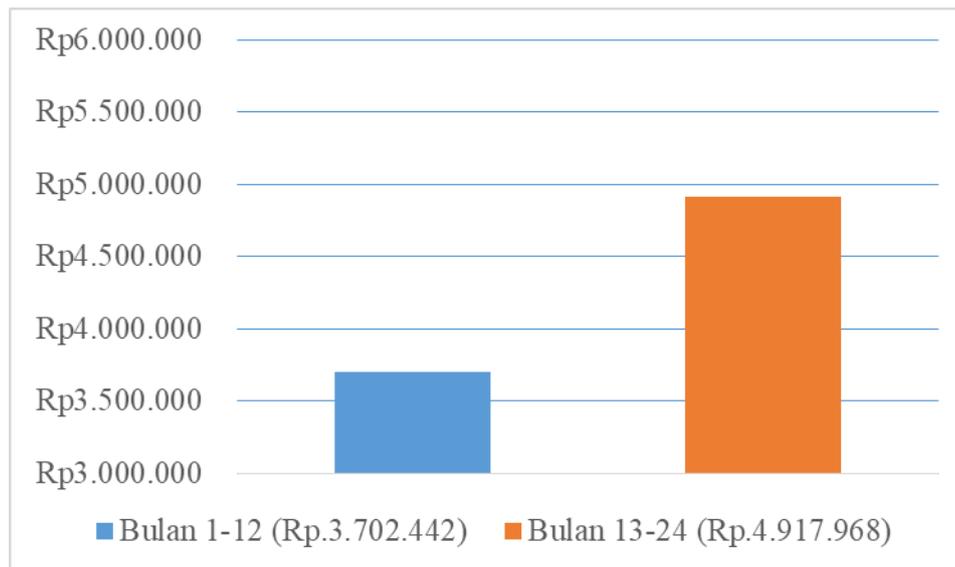
Pada aspek teknis hal-hal yang dianalisis yaitu terkait dengan lokasi usaha, peralatan-peralatan produksi yang dibutuhkan serta manajemen sumber daya manusia. Terkait dengan sumber daya manusia, tenaga kerja yang dibutuhkan Rumah Makan Yakane yaitu satu orang juru masak dan 3 orang pelayan yang merangkap sebagai *deliveryman*.

Hal selanjutnya yang dianalisis yaitu aspek finansial. Di aspek finansial dapat diketahui bagaimana proyeksi posisi keuangan selama periode perhitungan. Sehingga apabila ada ketidaksesuaian dapat segera diperbaiki. Setelah mengetahui *demand* dan harga jual tiap produk, maka dapat dihitung estimasi pendapatan Rumah Makan Yakane. Pada penelitian ini diasumsikan *growth* penjualan per bulan selama periode perhitungan (24 bulan) yaitu 0%, sehingga volume penjualan untuk masing-masing menu di bulan ke-1 hingga ke-24 konstan. Oleh karena itu, estimasi pendapatan pada bulan ke-1 hingga ke-12 yaitu berjumlah Rp.39.900.000 dan di bulan ke-13 hingga ke-24 berjumlah Rp.42.300.000. Berikut merupakan grafiknya.



Gambar 4. Grafik Estimasi Pendapatan Rumah Makan Yakane

Jika estimasi pendapatan telah diketahui, maka laporan laba rugi pun dapat dibuat. Grafik dibawah menunjukkan nilai *net profit* dari usaha Rumah Makan Yakane. Dapat dilihat bahwa pada bulan ke-1 hingga ke-12 perusahaan mengalami keuntungan sebesar Rp3.702.442 dan di bulan ke-13 hingga ke-24 *net profit* meningkat menjadi Rp4.917.968.



Gambar 5. Grafik *Net Profit* Rumah Makan Yakane

Untuk penentuan kelayakan digunakan metode NPV, IRR dan PP. Setelah melalui proses perhitungan, didapatkan nilai NPV sebesar Rp.5.460.229, nilai IRR sebesar 32% dan PP terjadi di bulan ke-8. Berdasarkan kriteria keputusan untuk NPV, jika $NPV > 0$ maka investasi dikatakan layak dan untuk kriteria keputusan IRR, jika $IRR > MARR$ maka investasi dikatakan layak. Karena Rumah Makan Yakane memiliki nilai $NPV > 0$ dan $IRR > MARR$, maka investasi Rumah Makan Yakane untuk membuka outlet baru dapat dikatakan layak.

5. Kesimpulan

Pada penelitian ini, dari hasil penyebaran kuesioner, didapatkan hasil pasar Potensial Rumah Makan Yakane adalah sebesar 97%, pasar tersedia sebesar 96% dan pasar sasaran sebesar 0,7% dari pasar tersedia.

Aspek teknis pada penelitian dapat dianggap layak karena melakukan analisis berdasarkan beberapa aspek penting yang ada seperti penentuan lokasi usaha, peralatan produksi yang dibutuhkan serta kebutuhan jumlah tenaga kerja.

Pada penelitian aspek finansial dihitung beberapa hal seperti kebutuhan dana investasi, estimasi pendapatan, biaya operasional, laba rugi, arus kas dan metode perhitungan kelayakan yang terdiri dari NPV, IRR, dan PBP. Berikut merupakan hasil perhitungan tingkat investasi pembukaan outlet Rumah Makan Yakane.

- a. NPV : Rp.5.460.229
- b. IRR : 32%
- c. PP : Bulan ke-8

Berdasarkan hasil perhitungan di atas, maka pembukaan outlet Rumah Makan Yakane dapat dikatakan layak untuk dijalankan.

6. Daftar Pustaka

- [1] Abou-Moghli, A. A., & Al-Abdallah, G. M. (2012). *Market Analysis and The Feasibility of Establishing Small Business*. European Scientific Journal, 94-111.
- [2] Akbar, R. F. (2016). *Analisis Kelayakan Pembukaan Outlet Kentang Goreng Mr. Popo Ditinjau dari Aspek Pasar, Aspek Teknis dan Aspek Finansial*. Bandung: Telkom University.
- [3] Arikunto, Gunawan. (2013). *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta
- [4] Asra, A., & Prasetyo, A. (2015). *Pengambilan Sampel Dalam Penelitian Survei*. Depok: Rajagrafindo Persada.
- [5] Azmi, I. (2016). *Analisis Kelayakan Pembukaan Toko Kue di Margonda Depok Ditinjau dari Aspek Pasar, Aspek Teknis dan Aspek Finansial*. Bandung: Telkom University.
- [6] Cohen, L., Manion, L., & Marrison, K. (2011). *Research Methods in Education*. London, New York: Routledge.
- [7] Development, O. f.-o. (2016, Juli 4). *Meat Consumption*. Dipetik November 19, 2016, dari data.oecd.org: <https://data.oecd.org/agroutput/meat-consumption.htm>

- [8] Indonesia, P. (2016, Maret 2016). *Pertumbuhan Konsumsi Ayam Dunia*. Retrieved November 18, 2016, from poultryindonesia.com: <http://www.poultryindonesia.com/read-news/pertumbuhan-konsumsi-ayam-dunia>
- [9] Jogiyanto, H.M. (2010). *Metodologi Penelitian: Salah Kaprah dan Pengalaman-Pengalaman*. Yogyakarta: Badan Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Gadjah Mada. <https://ilmumanajemenindustri.com/pengertian-biaya-overhead-pabrik-jenis-bop/>
- [10] Kasmir, & Jakfar. (2003). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Prenamadia Group. Ortax, T. (2011, Agustus 13). Pajak Usaha Menengah Makin Berat. Dipetik Agustus 7, 2017, dari Ortax.org: <http://www.ortax.org/ortax/?mod=berita&page=show&id=11311>
- [11] Marlo, Abu. (2013). *Entrepreneurship Hukum Langit*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- [12] Mulyadi. (2010). *Sistem Akuntansi*, Edisi ke-3, Cetakan ke-5. Jakarta: Salemba Empat.
- [13] Oscarius, Wijaya Y.A. (2016). *Entrepreneur*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- [14] Prof. Dr. Suliyanto, S.E., M.M. (2018). *Metode Penelitian Bisnis untuk Skripsi, Tesis, & Desertasi*. Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- [15] Purwana, D., & Hidayat, N. (2016). *Studi Kelayakan Bisnis*. Depok: Rajagrafindo Persada.
- [16] Robinson, Pearce. (1997). *Manajemen Strategik Formulasi, Implementasi, dan Pengendalian*. Jakarta: Bina Rupa Aksara.
- [17] Sugiyono. (2011). *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- [18] Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- [19] Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Manajemen: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, Penelitian Tindakan, Penelitian Evaluasi*. Bandung: Alfabeta.
- [20] Supriyatna, I. (2016, Juni 16). *Tingkat Konsumsi Daging Ayam di Indonesia Masih Kalah Dibanding Malaysia*. Retrieved November 18, 2016, from bisniskeuangan.kompas.com: <http://bisniskeuangan.kompas.com/read/2016/06/16/093000326/Tingkat.Konsumsi.Daging.Ayam.di.Indonesia.Masih.Kalah.Dibanding.Malaysia>
- [21] Umar, H. (2005). *Studi Kelayakan Bisnis: Management, Metode dan Kasus*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.