

**ANALISIS KELAYAKAN PENDIRIAN CABANG BARU KEDAI KOPI KENDARA
DIKOTA BANDUNG DITINJAU DARI ASPEK PASAR, TEKNIS, DAN FINANSIAL**
**FEASIBILITY ANALYSIS FOR THE OPENING A NEW BRANCH OF KOPI KENDARA
REVIEWED FROM MARKET ASPECTS, TECHNICAL ASPECTS, AND FINANCIAL
ASPECTS**

Muhammad Fikry Ali¹, Dr. Ir. Nanang Suryana, M.T.², Ir. Sinta Aryani, MAIS.³

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

¹muhammadfikryali@student.telkomuniversity.ac.id, ²nanangsuryana@telkomuniversity.ac.id, ³sintatelu@telkomuniversity.ac.id

Abstrak

Kopi Kendara adalah sebuah usaha yang bergerak dibidang kuliner dengan konsep kedai kopi yang menjual berbagai jenis kopi dan non kopi. Kopi Kendara memiliki outlet pertama di daerah pelajar pejuang 45 dengan peningkatan pendapatan dari setiap bulannya. Maka dari itu, pemilik ingin memperluas usaha bisnisnya dengan membuka cabang baru di daerah Jalan Sultan Tirtayasa. Di dalam penelitian ini, aspek pasar yang dilakukan dengan cara menyebarkan kuesioner kepada 100 responden yang berada di Kota Bandung. Adapun rentang umur yang dijadikan target pasar yaitu 15-30 tahun. Dari hasil penyebaran kuesioner tersebut didapatkan pasar potensial sebesar 78%, pasar tersedia sebesar 85% dari pasar potensial, dan perusahaan membidik pasar sasaran sebesar 0.4% dari pasar tersedia. Dari hasil perhitungan yang didapat, nilai NPV untuk periode 2021-2025 adalah sebesar Rp 202.895.967, persentase IRR sebesar 45%, untuk PP 2.43 tahun, dan BEP sebanyak 18477 gelas. IRR yang didapatkan lebih besar dari MARR yang ditetapkan sebesar 13.79% dan NPV yang didapatkan positif. Maka dari itu, dapat disimpulkan pembukaan cabang baru di Jalan Sultan Tirtayasa, Bandung dapat dikatakan layak.

Kata kunci: Kopi Kendara, Analisis kelayakan, NPV, IRR, PP, MARR

Abstract

Kendara Coffee is a business engaged in culinary with the concept of a coffee shop that sells various types of coffee and non-coffee. Kopi Kendara has the first outlet in Jalan Pelajar Pejuang 45 with an increase in income from each month. Therefore, the owner wants to expand his business by opening a new branch in Jalan Sultan Tirtayasa area.

In this study, market aspects were carried out by distributing questionnaires to 100 respondents who were in the city of Bandung. The age range targeted at the market is 15-30 years. From the results of the distribution of the questionnaire obtained a 78% potential market, 85% available market from the potential market, and the company is targeting the target market for 0.4% of the available market.

From the calculation results obtained, the NPV value for the period 2021-2025 is Rp 202.895.967, the IRR percentage is 45%, PP 2.43 years, and BEP is 18477 cup. The IRR obtained is bigger than the MARR set at 13.79% and the NPV obtained is positive. Therefore, it can be concluded that the opening of a new branch on Jalan Sultan Tirtayasa, Bandung can be declared feasible.

Keywords: Kendara Coffee, Feasibility Analysis, NPV, IRR, PP, MARR

1. Pendahuluan

Indonesia memiliki keberagaman kekayaan alam dan potensi bisnis yang sangat melimpah, kopi adalah salah satu contoh yang berkembang di Indonesia dengan terjadinya trend positif terhadap konsumsi kopi dalam negeri maupun luar negeri dan salah satu negara dengan penghasil kopi terbesar di dunia. Indonesia mampu memproduksi pada masa panen 2017/2018 mencapai angka 636.000 ton/tahunnya. Jumlah ini didapatkan dari lahan seluas 1 juta hektar. Angka tersebut menjadikan Indonesia berada pada peringkat 4 dalam negara penghasil kopi terbesar di dunia. Hal tersebut sejalan dengan tingkat konsumsi masyarakat terhadap kopi di Indonesia yang selalu bertumbuh setiap tahun nya. Data tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah bahwa konsumsi kopi di Indonesia semakin naik dari tahun 2014-2017. Peningkatan tersebut dapat dijadikan sebagai potensi yang besar untuk memulai bisnis pada bidang ini karena permintaan pasar yang selalu naik.



Gambar 1. 1 Jumlah Konsumsi Kopi Indonesia/Ton

Kopi Kendara adalah salah satu *Coffee shop* di Bandung yang berlokasi di jalan Pelajar Pejuang 45 no. 100 dan pertama kali melayani pelanggan pada tanggal 28 Desember 2017. Kopi Kendara ini menyajikan beragam menu kopi maupun nonkopi seperti *Coldbrew Latte* dan *Hot Chocolate* sebagai menu andalan di Kopi Kendara. Setelah berjalan satu tahun lebih, sering kali Kopi Kendara tidak bisa melayani seluruh konsumen dikarenakan tempat dan jumlah kapasitas yang kurang untuk menampung semua konsumen yang ingin menikmati kopi dan menghabiskan waktu di Kopi Kendara. Hal tersebut, seringkali pelanggan menunggu untuk bisa memesan kopi di Kopi Kendara.

Tabel 1. 1 Pendapatan Kopi Kendara

Tahun	Pendapatan kopi kendara	
	Bulan	Penjualan
2018-2019	September	Rp 13,265,500
	October	Rp 15,042,500
	November	Rp 14,650,000
	Desember	Rp 17,124,400
	Januari	Rp 15,324,000
	Februari	Rp 16,210,000
	Maret	Rp 15,230,000
	April	Rp 17,452,000
	Mei	Rp 17,780,000
	Juni	Rp 16,035,200
	Juli	Rp 19,490,000
	Agustus	Rp 18,855,000
	September	Rp 22,450,000
	October	Rp 21,183,500
	November	Rp 24,867,000
	Desember	Rp 14,650,000
	Total	Rp 279,609,100
Rata-rata	Rp 17,475,569	

(sumber: *Coffee Shop* Kopi Kendara)

Gambar diatas menunjukkan pendapatan kopi kendara yang stabil cenderung naik pada tiap bulan nya. Dengan melihat data tersebut, ada potensi yang cukup besar pada usaha *Coffee Shop* ini untuk di wilayah Bandung. Oleh karena itu, *owner* dari Kopi kendara ingin memperluas pangsa pasar dengan membuka cabang baru untuk *Coffee shop* Kopi kendara yang berlokasi di tengah pusat perkotaan.

Sultan Tirtayasa dipilih sebagai lokasi strategis utama dalam pemilihan lokasi untuk pembukaan cabang baru Kopi kendara karena selain bertempat di pusat kota, disanapun terdapat beberapa perguruan tinggi seperti Universitas Islam Bandung dan Universitas Pasundan. Selain itu, di Sultan Tirtayasa pun banyak distro-distro yang mana seringkali anak muda untuk berkumpul. Kondisi ini sesuai dengan target pasar yang di targetkan oleh pemilik Kopi kendara yaitu: pelajar, mahasiswa, dan anak muda yang gemar dalam menghabiskan waktu sambil minum kopi atau melepas penat di *Coffee shop*. Maka dari itu, diperlukan penelitian untuk membahas kelayakan usaha dalam penambahan cabang baru Kopi kendara yang berlokasi di Jalan Sultan Tirtayasa. Penelitian studi kelayakan ini akan membahas dari berbagai aspek yaitu: aspek pasar, aspek financial dan aspek teknis. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk pengembangan usaha ini dan dapat membantu *owner* dalam memutuskan masalah.

2. Dasar Teori dan Metodologi

2.1 Studi Kelayakan

Study kelayakan yang juga sering disebut dengan *feasibility study* merupakan bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan, apakah menerima atau menolak dari suatu gagasan usaha/proyek yang direncanakan. Pengertian layak dalam penelitian ini adalah kemungkinan dari gagasan usaha/proyek yang dilaksanakan memberikan manfaat atau *benefit*, baik dalam arti *financial benefit* maupun dalam arti *social benefit* (Ibrahim, 2003, p. 1)

2.2 Aspek – Aspek Studi Kelayakan

Berikut merupakan aspek-aspek yang akan dinilai dalam analisis kelayakan:

a. Aspek Pasar

Dalam aspek pasar, menurut Kasmir (2011) setiap usaha yang akan dijalankan perusahaan harus memiliki pasar yang jelas. Perusahaan harus bisa mengetahui perilaku konsumen yang akan membeli produk atau jasa yang ditawarkan. Setelah mengetahui perilaku konsumen, perusahaan membuat strategi pemasaran agar menarik konsumen. Perusahaan perlu melakukan penelitian terkait permintaan, penawaran, proyeksi permintaan dan penawaran, penjualan, produk, segmentasi pasar, strategi dan implementasi pasar.

b. Aspek Teknis

Setelah dilihat dari aspek pasar, tahap berikut yang akan dianalisis adalah mengenai aspek-aspek teknis. Aspek teknis meliputi segi pembangunan proyek dan segi implementasi rutin dari suatu bisnis secara teknis dapat dilaksanakan (Umar, 2005, p. 88).

c. Aspek Finansial

Tujuan menganalisis aspek keuangan dari suatu studi kelayakan proses bisnis adalah untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya model, kemampuan proyek untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dan menilai apakah proyek akan dapat berkembang terus (Umar, 2005, p. 178).

2.3 *Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), Break Even Point (BEP)*

1. *Net Present Value (NPV)*

Metode ini menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih (operasional maupun terminal cash flow) di masa yang akan datang. Untuk menentukan nilai sekarang tersebut perlu ditentukan terlebih dahulu tingkat bunga yang dianggap relevan.

2. *Internal Rate of Return (IRR)*

Metode ini digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan di masa datang, atau penerimaan kas, dengan mengeluarkan investasi awal (Umar, 2005, p. 198).

3. *Payback Period (PP)*

Payback period adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi (*initial cash investment*) dengan menggunakan aliran kas, dengan kata lain *payback period* merupakan rasio antara *initial cash investment* dengan *cash inflow*-nya yang hasilnya merupakan suatu waktu. Selanjutnya nilai rasio ini dibandingkan dengan *maximum payback period* yang dapat diterima. Jika *Payback Period* lebih pendek waktunya dari *Maximum period*-nya maka usulan investasi

diterima. Jadi pada umumnya metode ini digunakan sebagai pendukung metode lain yang lebih baik (Umar, 2005, p. 197)

4. *Break Even Point* (BEP)

Menurut Kashmir (2014, p. 333), analisis titik impas adalah suatu keadaan dimana perusahaan beroperasi dalam tidak memperoleh pendapatan (laba) dan tidak mendapatkan kerugian. Analisis titik impas dapat membantu manajer mengambil keputusan dalam hal aliran kas, jumlah permintaan (produksi), dan penentuan harga suatu produk tertentu.

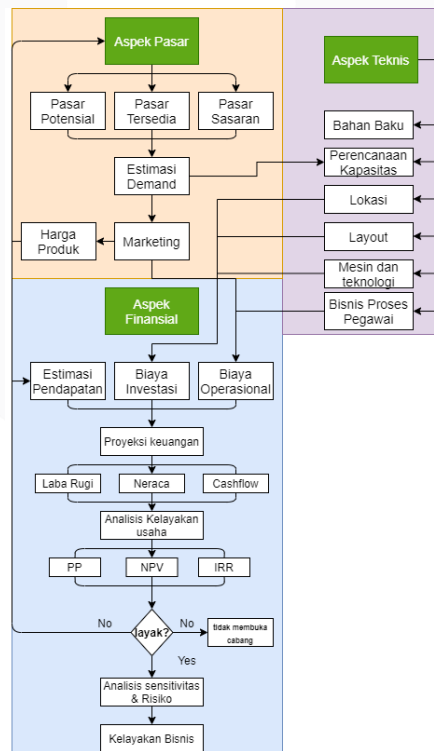
2.4 Analisis Sensitivitas

Sebuah jurnal Ety Susilowati dan Haruni Kurniati (2018) menjelaskan bahwa analisis sensitivitas adalah suatu analisa untuk dapat melihat pengaruh yang akan terjadi akibat keadaan yang berubah-ubah. Teknik analisis sensitivitas harus diperhatikan oleh analisis yang menilai kelayakan suatu bisnis akibat dari perubahan-perubahan yang mempengaruhi kelayakan bisnis tersebut.

2.5 Analisis Risiko

Risiko adalah hal yang tidak akan pernah dapat dihindari pada suatu kegiatan atau aktivitas yang dilakukan manusia, karena dalam setiap kegiatan, pasti ada berbagai ketidakpastian. Dalam analisis kelayakan usaha, risiko merupakan tingkat penyimpangan antara tingkat pengembalian yang nyata dan tingkat pengembalian yang diharapkan, dalam arti lain terjadinya suatu *gap* antara kenyataan dan harapan (George & Jones, 2002).

2.6 Metodologi Penelitian



Gambar 2. 1 Model Konseptual

Gambar diatas menunjukkan bahwa analisis kelayakan yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial. Ketiga tersebut memiliki keterkaitan satu dengan yang lainnya. Hubungan dari aspek pasar, aspek teknis, dan finansial akan menghasilkan sebuah kesimpulan apakah pembukaan cabang *Coffee Shop* Kopi Kendara layak dilakukan atau tidak layak untuk diimplementasikan.

3. Pembahasan

1. Aspek Pasar

Aspek Pasar ini untuk mengumpulkan dan pengolahan data yang bersumber dari kuesioner. Berikut didapatkan 3 jenis pasar hasil dari pengolahan data kuesioner:

a. Pasar Potensial

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner yang dilakukan kepada 100 responden. Dari keseluruhan responden tersebut, didapatkan persentase yang berminat terhadap produk yang ditawarkan sebesar 78% dengan jumlah 543.543 konsumen.

b. Pasar Tersedia

Pasar tersedia merupakan calon konsumen yang minat, kemampuan, dan daya beli terhadap produk yang ditawarkan oleh Kopi Kendara. Didapatkan persentase sebesar 85% dengan jumlah 466.890.

c. Pasar Sasaran

Pasar sasaran ini di perhitungkan berdasarkan kompetitor dan persaingan yang terjadi pada pembukaan cabang baru Kopi Kendara. Kopi Kendara ini membidik 0.4% untuk dijadikan pasar sasarannya.

2. Aspek Teknis

Dari hasil yang didapatkan pada aspek teknis ini akan digunakan untuk menjalankan bisnis operasi yang mampu memenuhi demand yang disesuaikan, kebutuhan bahan baku, jumlah peralatan yang dibutuhkan, dan jumlah tenaga kerja. Adapun pemilihan lokasi yang sudah ditentukan oleh owner Kopi Kendara di daerah Jalan Sultan Tirtayasa, Kota Bandung. *Total Project Cost* (TPC) pada Kopi Kendara ini memiliki 3 komponen: Investasi tetap, inisiasi, dan *Working Capital*. *Working Capital* ini merupakan biaya yang akan ditanggung dalam kurun waktu tertentu.

Tabel 3. 1 Total Kebutuhan Dana

Total Project Cost 2021	
Investasi tetap	IDR 187,564,200
<i>Working Capital</i> (1 bulan)	IDR 26,041,667
Biaya Pembuatan akte notaris, SIUP, dan TDP	IDR 10,000,000
Total	IDR 223,605,867

Biaya tersebut akan dibiayai oleh Prio selaku yang memiliki usaha tersebut. Biaya yang akan dikeluarkan sebesar Rp. 223.605.867.

3. Aspek Finansial

Dalam aspek finansial ini, ada beberapa komponen yang dimasukkan ke dalam aspek finansial yang terdiri dari biaya investasi, biaya produksi, estimasi pendapatan, aliran kas, laba rugi, dan neraca dari Kopi Kendara. Dari komponen tersebut, digunakan untuk menghitung NPV (Net Present Value), IRR (Internal Rate of Return), PP (Payback Period) dan Break Even Point (BEP) dengan durasi operasi selama 5 tahun.

- NPV (Net Present Value) = Rp 202.895.967, -.
- IRR (Internal Rate of Return) = 45%
- PP (Payback Period) = 2.43 tahun
- Break Even Point (BEP) = 18.477 unit

4. Analisis Sensitivitas

Pada penelitian ini menggunakan beberapa indikator seperti Peningkatan harga bahan baku, peningkatan Biaya sewa, peningkatan tenaga kerja langsung, penurunan demand, dan penurunan harga jual. Berdasarkan hasil yang didapatkan, perubahan yang paling berpengaruh terhadap kelayakan yaitu Penurunan harga jual sebesar 8% yang menyebabkan nilai IRR 13% lebih kecil dari MARR yaitu 13.79%. Berikut merupakan perhitungan dari analisis sensitivitas:

Tabel 3. 2 Rangkuman Hasil Analisis Sensitivitas

	Persentase	NPV	IRR	MARR	Kesimpulan
Awal		Rp 202,895,967.04	45%	13.79%	Layak
Kenaikan Bahan Baku	75%	Rp 1,007,781.76	14%		Layak
	76%	-Rp 1,296,473.21	13.3%		Tidak Layak
Kenaikan Biaya Sewa	66%	Rp 2,000,810.19	14%		Layak
	67%	-Rp 602,615.48	13%		Tidak Layak
Kenaikan TKL	37%	Rp 1,408,677.83	14%		Layak
	38%	-Rp 3,251,274.24	13%		Tidak Layak
Penurunan Harga Jual	7%	Rp 2,247,232.73	14%		Layak
	8%	-Rp 14,768,313.57	13%		Tidak Layak
Penurunan Demand	9%	Rp 4,956,577.99	14%		Layak
	10%	-Rp 12,462,709.39	11%		Tidak Layak

5. Analisis Risiko

Risiko yang akan terjadi pada Kopi Kendara ini berupa risiko pasar seperti adanya kompetitor baru yang akan muncul untuk merebut pasar dari Kopi Kendara, risiko operasional seperti adanya kerusakan beberapa peralatan operasional seperti gelas atau sendok, risiko finansial ini seperti adanya biaya tak terduga. Dengan total dari semua risiko tersebut sebesar 5%. Jumlah persentase ini akan ditambahkan pada MARR yang menjadikan MARR baru. Nilai MARR baru ini menjadi 18.79%. dari MARR yang baru tersebut, menghasilkan IRR sebesar 45%. Hasil tersebut masih layak karena masih besar daripada MARR baru dan nilai NPV sebesar Rp 153.420.050.

4. Kesimpulan

Penelitian pendirian cabang baru Kopi Kendara di Kota Bandung ini menghasilkan beberapa kesimpulan penilaian investasi. Kelayakan investasi tersebut berupa $NPV > 0$, nilai $IRR > MARR$, BEP, dan PP. Penelitian pembukaan cabang baru Kopi Kendara ini menghasilkan NPV Rp. 202.895.967, nilai IRR sebesar 45%, PP selama 2.43 tahun, dan BEP sebanyak 18.477 gelas. Pada penelitian ini menggunakan beberapa indikator seperti Peningkatan harga bahan baku, peningkatan Biaya sewa, peningkatan tenaga kerja langsung, penurunan *demand*, dan penurunan harga jual. Berdasarkan hasil yang didapatkan, perubahan yang paling berpengaruh terhadap kelayakan yaitu Penurunan harga jual sebesar 8% yang menyebabkan nilai IRR 13% lebih kecil dari MARR yaitu 13.79%. Analisis Risiko yang dilakukan memiliki total sebesar 5%. Jumlah persentase ini akan ditambahkan pada MARR yang menjadikan MARR baru. Nilai MARR baru ini menjadi 18.79%. dari MARR yang baru tersebut, menghasilkan IRR sebesar 45%. Hasil tersebut masih layak karena masih besar daripada MARR baru dan nilai NPV sebesar Rp 153.420.050.

Daftar Pustaka

George, J. & Jones, G., 2002. *Understanding and Managing Organizational*. New Jersey: Prentice Hall.

Ibrahim, Y., 2003. *Studi Kelayakan Bisnis*. pertama ed. Jakarta: Rineka Cipta.

Kashmir, 2011. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Kashmir, 2014. *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Kurniati, E. S. d. H., 2018. *ANALISIS KELAYAKAN DAN SENSITIVITAS: STUDI KASUS INDUSTRI KECIL TEMPE KOPTI SEMANAN, KECAMATAN KALIDERES, JAKARTA BARAT*, p. 5.

Umar, H., 2005. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka.