

## ANALISIS KELAYAKAN USAHA PEMBUKAAN CABANG KEDAI KINETIK DI TINJAU DARI ASPEK PASAR, ASPEK TEKNIS, DAN ASPEK FINANSIAL

### *FEASIBILITY ANALYSIS OF OPENING NEW BRANCH OF KEDAI KINETIK REVIEWED FROM MARKET ASPECTS, TECHNICAL ASPECTS, AND FINANCIAL ASPECTS*

Raihan Fachrezi Yunus<sup>1</sup>, Nanang Suryana<sup>2</sup>, Sinta Aryani<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Program Studi Teknik Industri, Fakultas Rekayasa Industri, <sup>3</sup> Universitas Telkom

<sup>1</sup>[raihanfcrz@gmail.com](mailto:raihanfcrz@gmail.com), <sup>2</sup>[nagtelyu@gmail.com](mailto:nagtelyu@gmail.com), <sup>3</sup>[sintaatelu@telkomuniversity.ac.id](mailto:sintaatelu@telkomuniversity.ac.id)

#### Abstrak

Kedai Kinetik merupakan sebuaha bisnis yang bergerak di bidang kuliner khususnya minuman dengan bahan baku berbasis kopi dan non kopi. Dalam penelitian ini, aspek yang dilakukan dalam menganalisis aspek pasar yaitu dengan cara menyebarkan kuesioner kepada 100 responden yang berada di Kota Tangerang. Responden yang menjadi target adalah laki-laki dan perempuan yang berusia dari 18 tahun hingga 25 tahun. Untuk data teknis dan data aspek finansial digunakan berdasarkan data sekunder yang dapat didapatkan dari berbagai sumber. Hasil penyebaran kuesioner tersebut menunjukkan bahwa persentase pasar potensial Kedai Kinetik sebesar 88%, pasar tersedia 82%, dan juga pasar sasaran dari Kedai Kinetik sebesar 0,4%. Hasil perhitungan aspek finansial menunjukkan bahwa nilai NPV untuk periode 2021-2025 adalah Rp. 402.400.692, persentase IRR sebesar 59%, dan juga PBP sebesar 2.05 tahun. IRR yang diperoleh oleh Kedai Kinetik ini melebihi nilai dari MARR yaitu 13.74%.

**Kata Kunci:** Kedai Kinetik, Analisis Kelayakan, NPV, IRR, PBP.

#### *Abstract*

*Kedai Kinetik is a business that is engaged in culinary, especially beverages with coffee-based and non-coffee-based raw materials. In this study, aspects carried out in analyzing market aspects is by distributing questionnaires to 100 respondents in the city of Tangerang. Target respondents were men and women aged 18 to 25 years. Technical data and financial aspect data are used based on secondary data that can be obtained from various sources. The results of the distribution of the questionnaire showed that the percentage of potential Kinetic Store was 88%, the market was available 82%, and also the target market of Kedai Kinetik was 0.4%. The calculation results of the financial aspects show that the NPV value for the period 2021-2025 is Rp. 402.400.692, IRR percentage of 59%, and also PBP of 2.05 years. IRR obtained by this Kinetic Store exceeds the value of MARR which is 13.74%.*

**Keywords:** *Kedai Kinetik, Feasibility Analysis, NPV, IRR, PBP*

## 1. Pendahuluan

Usaha di bidang makanan dan minuman (kuliner) merupakan salah satu bisnis yang dapat berkembang pesat dan terus memiliki potensi yang cukup besar. Seiring perkembangan zaman kini tempat makan menjadi salah satu ajang rekreasi, oleh karena itu kegiatan makan yang biasanya dilakukan di rumah kini pindah menjadi di restoran, kafe, atau sejenisnya. Selain itu, makan di restoran, kafe dapat menjadi pilihan ketika para konsumen memiliki waktu luang untuk makan atau hanya untuk berbincang. Hal tersebut menjadi sebuah tantangan bagi pemilik usaha restoran dan kafe untuk beradaptasi dan mengikuti perkembangan gaya hidup para konsumen.

Berdasarkan data statistik dari Kementrian Perindustrian Republik Indonesia, pertumbuhan industri makan dan minuman pada triwulan I 2018 mencapai 12,7%(yoy). Walaupun mengalami penurunan dari pertumbuhan sebesar 13,76%(yoy) pada triwulan IV 2017, tetapi jauh lebih tinggi jika dibandingkan dengan pertumbuhan pada triwulan I 2017 yang hanya mencapai 7,7%(yoy). Hal ini yang membuat banyak yang memulai untuk menjalankan bisnis di industri makanan dan minuman.

Salah satu yang sedang ramai di masyarakat adalah munculnya beragam kedai yang menjual makanan dan juga kopi. Kopi tidak hanya digemari oleh kalangan remaja melainkan dari semua kalangan. Berdasarkan data statistik dibawah ini, perkebangan penikmati kopi terus meningkat setiap tahunnya dan di prediksi akan terus meningkat hingga beberapa tahun ke depan. Dari data ini, diprediksi konsumsi Kopi di Indonesia pada tahun 2021 akan mencapai 370 Ribu Ton sehingga membuat banyak kalangan memustuskan untuk membuka usaha kafe karena pasar yang selalu meningkat.

## 2. Dasar Teori dan Metodologi Penelitian

### 2. 2.1 Dasar Teori

#### 2.1.1 Pengertian *Bisnis*

Bisnis adalah suatu usaha yang dijalankan dengan tujuan utamanya untuk memperoleh keuntungan, keuntungan yang dimaksud dalam perusahaan bisnis adalah keuntungan finansial. Namun dalam praktiknya, perusahaan non-profit pun perlu dilakukan studi kelayakan bisnis karena keuntungan yang diperoleh tidak hanya dalam bentuk finansial, akan tetapi dapat berbentuk non- financial.

#### 2.1.2 Studi Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan bisnis adalah gambaran kegiatan usaha yang direncanakan, sesuai dengan kondisi, potensi, serta peluang yang tersedia dari berbagai aspek, atau dapat juga diartikan sebagai kegiatan untuk menilai sejauh mana manfaat yang dapat diperoleh dalam melaksanakan suatu usaha/proyek.

#### 2.1.3 Aspek Pasar

Aspek pasar dalam studi kelayakan bisnis membahas yang berkaitan dengan permintaan, penawaran, dan harga. Analisis aspek pasar memiliki tujuan untuk mengetahui seberapa luas pasar, pertumbuhan permintaan dan pangsa pasar (market share) dari produk bersangkutan dan mengetahui seberapa besar tingkat penyerapan pasar agar tidak terjadi kelebihan produksi yang dapat menurunkan harga. Aspek pasar penting dilakukan karena tidak ada proyek bisnis yang berhasil tanpa adanya permintaan atas barang dan atau jasa yang dihasilkan proyek bisnis tersebut. Analisis pasar sangat penting karena jika pasar yang akan dituju jelas, prospek bisnis ke depan pun akan jelas, sehingga risiko kegagalan bisnis menjadi kecil.

#### 2.1.4 Aspek Teknis

Aspek teknis menjadi bagian penting dalam studi kelayakan bisnis. Analisis teknis diperlukan untuk memastikan gagasan atau ide yang sudah dipilih tersebut layak dijalankan. Hal ini dilihat dari adanya ketersediaan lokasi, bahan, alat, teknologi (metode), keterampilan sumber daya manusia, serta dana yang diperlukan guna mendukung kelancaran proses produksi, sehingga nantinya dapat menghasilkan produk yang berkualitas dan dapat membenahi kebutuhan pelanggan. Aspek teknis adalah analisis yang digunakan untuk berhubungan dengan input (penyediaan) dan output (produksi) berupa barang dan jasa. Aspek teknis ini berkaitan antara proses pembangunan proyek secara teknis dan pengoperasiannya sesudah proyek tersebut selesai dibangun.

### 2.1.5 Aspek Finansial

Aspek finansial mencakup seluruh aspek keuangan yang digunakan untuk menilai perusahaan. Terdapat bahasan yakni investasi, aliran kas, payback period, net present value, dan Internal Rate of Return di dalamnya. Pada aspek finansial, terdapat 5 aspek yang harus dianalisis, yaitu:

#### 1. Investasi

Investasi adalah penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Penanaman modal yang ditanam dalam artian sempit berupa proyek tertentu baik yang bersifat fisik ataupun non fisik, seperti proyek pendirian pabrik, jalan, jembatan, pembangunan gedung dan proyek penelitian, dan pengembangan.

Investasi terbagi menjadi dua macam, yaitu:

- a. Investasi awal
- b. Working capital

#### 2. Cash Flow

Aliran kas adalah bentuk proyeksi keuangan perusahaan.

#### 3. Net Present Value

NPV adalah nilai sekarang dari arus pendapatan yang ditimbulkan oleh penanaman modal investasi. Analisis NPV ini digunakan untuk menganalisis bagaimana nilai investasi dengan mempertimbangkan nilai mata uang untuk menunjukkan perbedaan antara nilai sekarang dari keuntungan dan biaya.

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+r)^t} - C_0$$

Keterangan :

NPV = Net Present Value

C<sub>t</sub> = Arus kas per tahun pada periode t

C<sub>0</sub> = Nilai investasi awal pada tahun ke 0

r = MARR (minimum attractive rate of return)

#### 4. Payback Period

metode Payback Period (PBP) merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian investasi suatu bisnis.

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Total Investment}}{\text{Cash Flow per tahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

Sedangkan jika aliran kas bersih tiap tahunnya berbeda menggunakan rumus:

$$\text{Payback Period} = n + \frac{a-b}{c-b} \times 1 \text{ tahun}$$

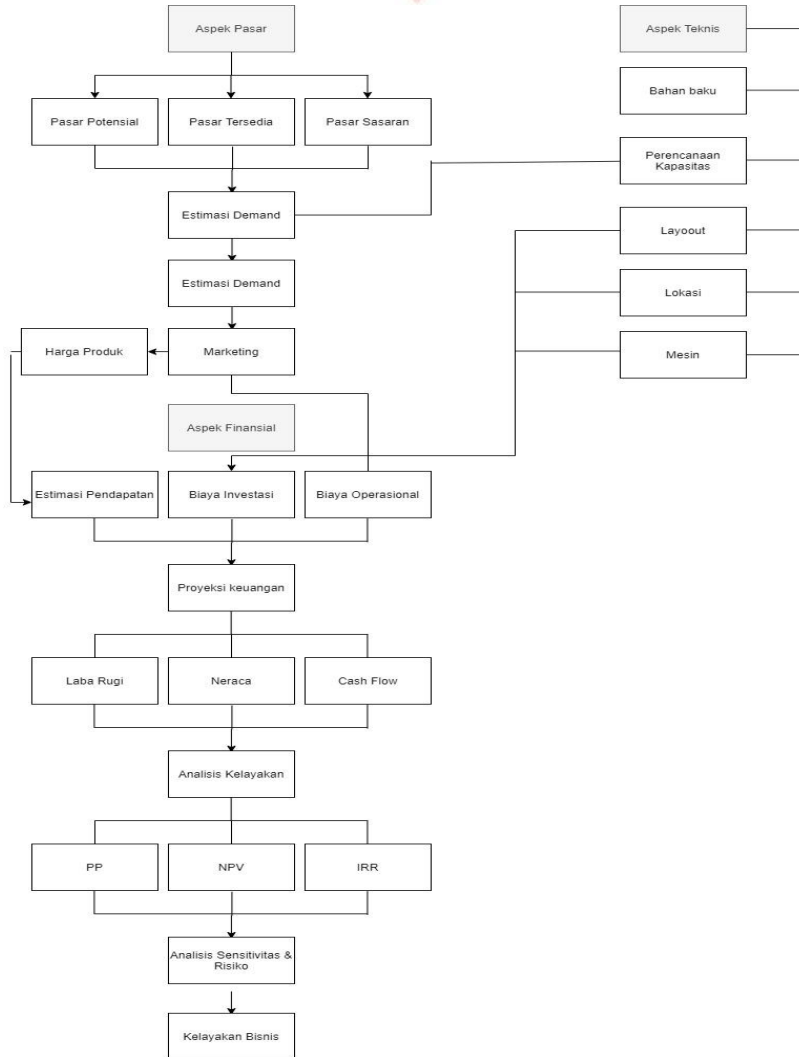
#### 5. Internal Rate of Return

Internal Rate of Return merupakan suatu tingkat bunga yang menunjukkan nilai NPV sama dengan jumlah seluruh investasi usaha. Internal Rate of Return digunakan dalam menentukan apakah investasi dilaksanakan atau tidak, untuk itu biasanya digunakan acuan bahwa investasi yang dilakukan harus lebih tinggi dari Minimum Acceptable Rate of Return.

Minimum Acceptable Rate of Return adalah laju pengembalian minimum dari suatu investasi yang berani dilakukan oleh seorang investor.

### 2.2 Model Konseptual

Alur penelitian dapat dilihat secara menyeluruh pada *flowchart* gambar dibawah. Inilah yang akan menjadi acuan penulis dalam melakukan penelitian. *Flowchart* ini menjaga agar penelitian berjalan secara sistematis dan sesuai dengan waktu yang ditentukan



Gambar 2. 1 Model Konseptual

### 3. Pembahasan

#### 3.1 Aspek Pasar

Setelah melakukan perhitungan menggunakan metode peramalan dengan menggunakan metode Regresi Linier maka didapatkan bahwa estimasi permintaan dari Kedai Kinetik untuk tahun 2021 sebanyak 36969. Untuk setiap tahunnya mengalami peningkatan sebanyak 8% yang didapatkan dari persentase peningkatan jumlah permintaan pada tahun sebelumnya yang didapatkan dari hasil wawancara kepada pemilik usaha..

#### 3.2 Aspek Teknis

Setelah melakukan pertimbangan dalam menentukan lokasi, maka didapatkan lokasi yang terpilih yaitu di Jl. Ir. Juanda No.10, RT.001/RW.001, Sukarasa, Kec. Tangerang, Kota Tangerang, Banten 15111 karena memiliki bobot faktor rating yang lebih besar dibandingkan alternatif yang lain . Selanjutnya untuk kebutuhan bahan baku Kedai Kinetik akan menyesuaikan dengan jumlah permintaan konsumen setiap tahunnya. Dalam menjalankan investasi membuka cabang baru, Kedai Kinetik membutuhkan biaya yang dapat dilihat pada gambar.

Total Project Cost	Total
Investasi tetap	Rp 116,302,300
Working Capital (Periode 3 bulan)	Rp 138,230,000
Pembuatan SIUP	Rp 2,500,000
<b>Total</b>	<b>Rp 257,032,300</b>

Gambar 3. 1 Project Cost

Dalam pembukaan cabang baru Kedai Kinetik, membutuhkan biaya total sebesar Rp. 257.032.300. Kedai Kinetik akan menggunakan sumber dana dari kantong pribadi masing-masing pemilik dan tidak akan melakukan pinjaman kepada pihak mana pun.

#### 3.3 Aspek Finansial

Biaya yang mempengaruhi keadaan finansial pada usaha ini adalah biaya investasi, biaya operasional, biaya langsung dan tidak langsung. Biaya-biaya tersebut diolah menjadi laporan laba rugi, aliran kas, dan neraca. Didapatkan proyeksi keuangan selama 5 tahun dengan nilai NPV sebesar Rp. 402.400.692, IRR sebesar 59%, dan juga PBP selama 2.05 tahun. Dengan asumsi bahwa MARR sebesar 13.74%

#### 3.4 Analisis Sensitivitas

Perhitungan sensitivitas yang telah dilakukan pada keempat perubahan variabel yaitu kenaikan bahan baku, kenaikan biaya tenaga kerja langsung, penurunan harga jual, dan juga penurunan demand.

No	Persentase	NPV	IRR	MARR	Kesimpulan
<b>Kenaikan Bahan Baku</b>	<b>56%</b>	Rp 4,572,288	14.38%	13.74%	Layak
	<b>57%</b>	Rp (1,350,969)	13.55%		Tidak Layak
<b>Kenaikan Biaya Tenaga Kerja Langsung</b>	<b>49%</b>	Rp 993,939	13.88%	13.74%	Layak
	<b>50%</b>	Rp (5,848,525)	12.89%		Tidak Layak
<b>Penurunan Harga Jual</b>	<b>13%</b>	Rp 11,924,170	15.44%	13.74%	Layak
	<b>14%</b>	Rp (13,025,872)	11.85%		Tidak Layak
<b>Penurunan Demand</b>	<b>17%</b>	Rp 12,819,382	15.59%	13.74%	Layak
	<b>18%</b>	Rp (6,207,402)	12.83%		Tidak Layak

Gambar 3. 2 Analisis Sensitivitas

Dari hasil perhitungan tersebut didapatkan bahwa variabel yang paling sensitif adalah penurunan harga jual sebesar 14%, karena memiliki nilai IRR yang terkecil dibandingkan dengan variabel yang lainnya.

### 3.5 Analisis Risiko

Risiko yang dapat terjadi pada bisnis ini adalah risiko pasar, risiko finansial dan juga risiko operasional.

Risiko	Sumber	Persentase	MARR	MARR+Risiko	IRR
Risiko Pasar	Wawancara	2%	13.74%	78.74%	59%
Risiko Operasional	Wawancara	1%			
Risiko Finansial	Wawancara	2%			
Risiko COVID-19	Wawancara	60%			

**Gambar 3. 3 Analisis Risiko**

Dalam penelitian ini, perkiraan faktor risiko dalam menjalankan bisnis ini adalah 65%. Persentase ini akan digunakan untuk menambahkan pada MARR dalam perbandingan IRR. Sebelumnya nilai MARR sebesar 13.74%, lalu setelah ditambahkan oleh risiko menjadi 78.74%. Karena IRR yang didapatkan adalah 59% sehingga menghasilkan lebih kecil dari MARR yang telah ditentukan, maka investasi dikatakan tidak layak selama adanya pandemi COVID-19.

### 4. Kesimpulan

Hasil perhitungan aspek finansial menunjukkan bahwa nilai NPV untuk periode 2021-2025 adalah Rp. 402.400.692, persentase IRR sebesar 59%, dan juga PBP sebesar 2.05 tahun. IRR yang diperoleh oleh Kedai Kinetik ini melebihi nilai dari MARR yaitu 13.74%. Dari hasil perhitungan ini, maka pembukaan cabang baru kedai kinetik dapat dikatakan layak untuk dijalankan.

### Daftar Pustaka

- [1] Kasmir, & Jakfar. (2003). Studi Kelayakan Bisnis. Jakarta: Kencana.
- [2] Subagyo, A. (2007). Studi Kelayakan Teori dan Aplikasi. Jakarta: PT Elex Media Komputindo