

**ANALISIS KELAYAKAN USAHA TERHADAP PEMBUKAAN
CABANG KATERING ANGGALA DITINJAU DARI ASPEK
PASAR, ASPEK TEKNIS, DAN ASPEK FINANSIAL**

***BUSINESS FEASIBILITY ANALYSIS OF OPENING OF ANGGALA CATERING
BRANCH REVIEWED FROM MARKET ASPECT, TECHNICAL ASPECT, AND
FINANCIAL ASPECT***

Farah Melia Satriana ¹, Nanang Suryana ², Sinta Aryani ³

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

¹farahmelia14@gmail.com, ²nagtelyu@gmail.com, ³sintatelu@telkomuniversity.ac.id

Abstrak

Katering Anggala merupakan perusahaan pelayanan jasa pernikahan & jasa boga (catering service). Katering Anggala aktif sejak tahun 2020, dimulai dengan menyediakan makan siang bagi karyawan (Kantor & Industri) dan layanan jasa boga (untuk training/seminar, pesta perkawinan serta acara hajatan lainnya baik di rumah maupun di Gedung). Pasar sasaran Katering Anggala berlokasi di Antapani, Bandung dan memiliki target yaitu seluruh masyarakat yang menginginkan jasa katering. Pada penelitian ini dilakukan penyebaran 100 kuesioner kepada responden yang tinggal di Kota Bandung untuk dilihat aspek pasarnya. Presentase pasar potensial untuk Katering Box adalah sebesar 86%, Katering Buffet A sebesar 81%, Katering Buffet B 92%, dan Katering Buffet C adalah 95% dan pasar tersedia Katering Box adalah sebesar 80%, Katering Buffet A sebesar 72%, Katering Buffet B 85%, dan Katering Buffet C adalah 82% dari jumlah populasi buruh/karyawan/pegawai di Bandung sebanyak 685159 jiwa. Analisis aspek teknis dilakukan untuk melihat pengeluaran dan pemasukan dari perluasan bisnis dalam 5 periode. Hasil kalkulasi aspek finansial menunjukkan bahwa kelayakan investasi memiliki Net Present Value sebesar Rp 1,249,757,941.70 Payback period selama 3 tahun 3 bulan, dan IRR sebesar 40%.

Kata Kunci

Analisis Kelayakan, Katering, Perluasan Cabang, NPV, IRR, PBP

Anggala Catering is a wedding service and catering service company. Catering Anggala has been active since 2020, starting with providing lunch for employees (Office & Industry) and catering services (for training / seminars, wedding parties and other celebrations both at home and in the Building). The catering market of Anggala is located in Antapani, Bandung and has a target of all the people who want catering services. In this study 100 questionnaires were distributed to respondents who lived in the city of Bandung to see aspects of the market. The potential market percentage for Box Catering is 86%, Buffet A Catering is 81%, Buffet B Catering is 92%, and Buffet C Catering is 95% and the available market Catering Box is 80%, Buffet A Catering is 72%, Buffet Catering B 85%, and Buffet C Catering is 82% of the total population of regular employee for 685159 people. Analysis of technical aspects is carried out to see expenses and revenues from business expansion in the 5 periods. The results of the calculation of the financial aspects show that the investment feasibility has a Net Present Value of Rp 1,249,757,941.70. Payback period for 3 years and 3 months, and IRR of 40%.

Keywords: Feasibility Analysis, Catering, Branch Expansion, NPV, IRR, PBP

1. Pendahuluan

Pada tahun 2019, Indonesia menjadi negara dengan total jumlah penduduk tertinggi ke-4 sedunia dengan total populasi sebanyak 268,369,114 jiwa yang seiring waktu berjalan akan terus bertambah. Didasari pula oleh berkembangnya zaman, manusia selalu menciptakan suatu alat yang dapat membantu mendukung kebutuhan hidupnya. Mulai dari kebutuhan primer, sekunder, sampai tersier sehingga terciptalah sektor-sektor usaha yang mampu memproduksi kebutuhan-kebutuhan tersebut. Salah satu kebutuhan primer manusia adalah makanan dan minuman yang menjadi ide awal dari pembuatan usaha catering sebagai penyedia kebutuhan tersebut. Dengan keterbatasan yang serba tidak fleksibel, banyak orang membutuhkan jasa tersebut terutama pada suatu acara.



Gambar 1 Grafik Penyedia Makanan dan Minuman di Indonesia Tahun 2017

Catering menjadi penyedia makanan dan minuman di Indonesia yang memiliki kontribusi sebesar 5,11% dari total jenis usaha penyedia makanan dan minuman. Umumnya usaha ini banyak didirikan di perumahan karena pendirinya adalah kaum wanita yang menyalurkan hobi memasaknya untuk mendapatkan penghasilan tambahan. Namun walaupun hanya sebagian kecil dari jasa penyedia makanan dan minuman, usaha ini dapat dikategorikan sebagai usaha yang menjanjikan dilihat dari pertumbuhan penduduk Indonesia yang terus meningkat setiap tahunnya dan membutuhkan jasa ini karena dapat menyediakan makanan sesuai dengan keinginan konsumen dengan banyak varian dan jumlah yang fleksibel. Berbeda dengan restoran yang mempunyai tema tertentu dengan jumlah yang terbatas seperti Rumah Makan Padang sampai Restoran Ayam Kenthucky. Itulah alasan mengapa catering lebih banyak ditemukan pada sector lokasi lainnya seperti rumah tangga dibanding mall, hotel, kawasan wisata, dan kawasan industri.



Gambar 2 Grafik Presentase Banyaknya Usaha Penyediaan Makanan dan Minuman menurut Lokasi Usaha di Indonesia Tahun 2017

Umumnya catering terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu catering pesta, catering box, catering perusahaan, catering rumah sakit, catering transportasi, dan catering khusus. Salah satu bentuk dari catering adalah Katering Anggala yang didirikan di Jakarta pada tahun 2019 dan mulai aktif pesat pada tahun 2020 awal. Katering Anggala merupakan jasa penyedia makanan untuk sehari-hari sampai acara spesial seperti acara pernikahan. Usaha ini juga menyediakan paket makanan dan dekorasi di dalam ruangan acara dengan harga dan kualitas yang menjamin serta terpercaya sehingga menimbulkan banyak peminat.

Pada usaha jasa catering yang pada umumnya dibutuhkan oleh banyak kalangan masyarakat mulai dari berbagai latar, dibutuhkan tingkat pelayanan yang baik sehingga pelanggan dapat memberikan kepercayaannya. Selain itu dibutuhkan pula suatu rancangan yang dapat membantu perusahaan dalam membuat strategi dengan sebaik mungkin. Rancangan-rancangan tersebut dapat menjadi berbagai macam bentuk dan disesuaikan dengan trend dari laporan-laporan Katering Anggala sebelumnya.

2. Dasar Teori dan Metodologi Penelitian

2.1 Dasar Teori

2.1.1 Analisis Kelayakan Usaha

Analisis Kelayakan Usaha adalah penelitian terhadap rencana bisnis yang menilai layak atau tidaknya sebuah bisnis atau usaha dibangun dan dilakukan secara rutin untuk mencapai keuntungan maksimal dalam jangka waktu yang tidak ditentukan [1]. Analisis kelayakan atau studi kelayakan juga merupakan kegiatan untuk mempelajari sarana dengan mendalam tentang suatu kegiatan atau usaha yang akan dijalankan untuk ditinjau kegiatan usaha atau bisnis tersebut layak dilakukan atau tidak. [2].

2.1.2 Aspek Pasar

Aspek pasar merupakan aspek yang membahas permintaan, penawaran, dan harga. Dalam aspek pasar dilakukan penilaian terhadap potensi pasar dari perusahaan yang diinginkan maupun tidak diinginkan yaitu dengan cara mengetahui seberapa besar peluang produk yang dapat ditawarkan dan seberapa besar peluang usaha untuk menguasai *market share*. Aspek-aspek pasar yang digunakan untuk melihat besarnya pasar yang mempunyai kemampuan dalam menguasai pasar adalah:

1. Pasar Potensial

Pasar potensial adalah potensi dari pasar tersebut, adalah sekelompok konsumen yang tertarik dengan penawaran pasar tertentu.

2. Pasar Tersedia

Pasar tersedia adalah sekelompok konsumen yang sudah memiliki keinginan, penghasilan, dan akses pada penawaran pasar tertentu.

3. Pasar Sasaran

Pasar Sasaran merupakan bagian dari pasar tersedia yang memenuhi syarat dan diputuskan oleh perusahaan untuk dipenuhi. [3]

2.1.3 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.

2.1.4 Aspek Teknis

Salah satu hal terpenting dalam menjalankan bisnis atau usaha yaitu memperhatikan aspek teknisnya, karena aspek teknis sangat diperlukan untuk memastikan ide atau gagasan yang terpilih layak dijalankan atau tidak. Pada aspek teknis dibahas mulai dari kebutuhan-kebutuhan sampai dengan lokasi yang layak untuk dipilih. Pada aspek finansial, terdapat 5 aspek yang harus dianalisis, yaitu:

1. Investasi

Menurut Kasmir dan Jakfar adalah penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Penanaman modal yang ditanamkan 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. Aliran Kas (Cash Flow)

Aliran kas adalah bentuk proyeksi keuangan perusahaan.

3. Payback Period

Payback Period digunakan untuk melihat waktu pengembalian. Apabila aliran kas bersih setiap tahunnya sama maka rumus yang digunakan adalah:

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

Dimana total investment adalah nilai investasi yang dikeluarkan pada saat awal perusahaan melakukan operasi dan cashflow pertahun adalah proyeksi keuangan perusahaan dalam jangka waktu 1 tahun.

Sedangkan jika aliran kas bersih tiap tahunnya berbeda menggunakan rumus:

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

Dimana:

n = tahun terakhir jumlah cashflow belum dapat menutup investasi awal

a = jumlah investasi awal

b = jumlah kumulatif cashflow pada tahun ke-n

c = jumlah kumulatif cashflow pada tahun ke-n+1

4. Net Present Value

Net Present Value (NPV) digunakan untuk melihat selisih nilai investasi dengan nilai present value (nilai investasi sekarang) kas bersih. Rumus dari Net Present Value (NPV) adalah:

$$\text{NPV} = \left[\sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+r)^t} \right] - C_0$$

Keterangan :

NPV = Net Present Value

C_t = Arus kas per tahun pada periode t

C₀ = Nilai investasi awal pada tahun ke 0

r = MARR (minimum attractive rate of return)

Dimana PV adalah nilai sekarang dari investasi dan memiliki formula :

$$\text{Future Value} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

Keterangan :

r = MARR (minimum attractive rate of return)

n = Jumlah tahun

PV = Jumlah pokok pada waktu sekarang (present time)

FV = Future value pada akhir tahun ke-n

NPV memiliki indicator dalam kriteria penolakan investasi, dimana apabila nilai NPV lebih besar maka biaya yang dikeluarkanpun merupakan investasi yang lebih baik. Adapun kriteria untuk penerimaan atau penolakan investasi adalah:

- NPV > 0, usulan proyek diterima.
- NPV < 0, usulan proyek ditolak.
- NPV = 0, nilai perusahaan adalah tetap walaupun usulan proyek diterima maupun ditolak.

Usaha dikatakan layak apabila IRR lebih besar dari MARR (tingkat suku bunga bank) dan dikatakan tidak layak apabila hasil dari perhitungan IRR lebih kecil dari MARR.

2.1.5 Analisis Sensitivitas

Analisis ini digunakan untuk menganalisis perubahan-perubahan koefisien dalam model linear programming serta akibat-akibat yang ditimbulkan. Analisis ini dilakukan setelah kondisi optimal ditemukan. Manfaat dari analisis sensitivitas ini adalah mengurangi dan menghindari perhitungan-perhitungan ulang karena tidak perlu lagi menghitung dari awal.

2.1.6 Analisis Risiko

Studi kelayakan usaha perlu mempertimbangkan risiko – risiko yang mungkin akan terjadi dalam pelaksanaannya. Risiko adalah kemungkinan yang dapat menyebabkan hilangnya atau ketidakpastian dalam menganalisis. Risiko-risiko tersebut contohnya adalah risiko pasar, risiko operasional, dan risiko finansial. Terdapat 3 skenario yang dapat digunakan dalam menganalisis sebuah risiko, yaitu:

1. *Base-case condition*

Menunjukkan kondisi perekonomian di masa mendatang yang diasumsikan berada di kondisi yang sama dengan kondisi saat ini (NPV0). Dianggap tidak terjadi perubahan yang signifikan pada proses bisnis yang biasanya berupa biaya bahan baku yang tetap rendah dan harga jual yang stabil. Hal ini memungkinkan penjualan menjadi tetap.

2. *Best-case condition*

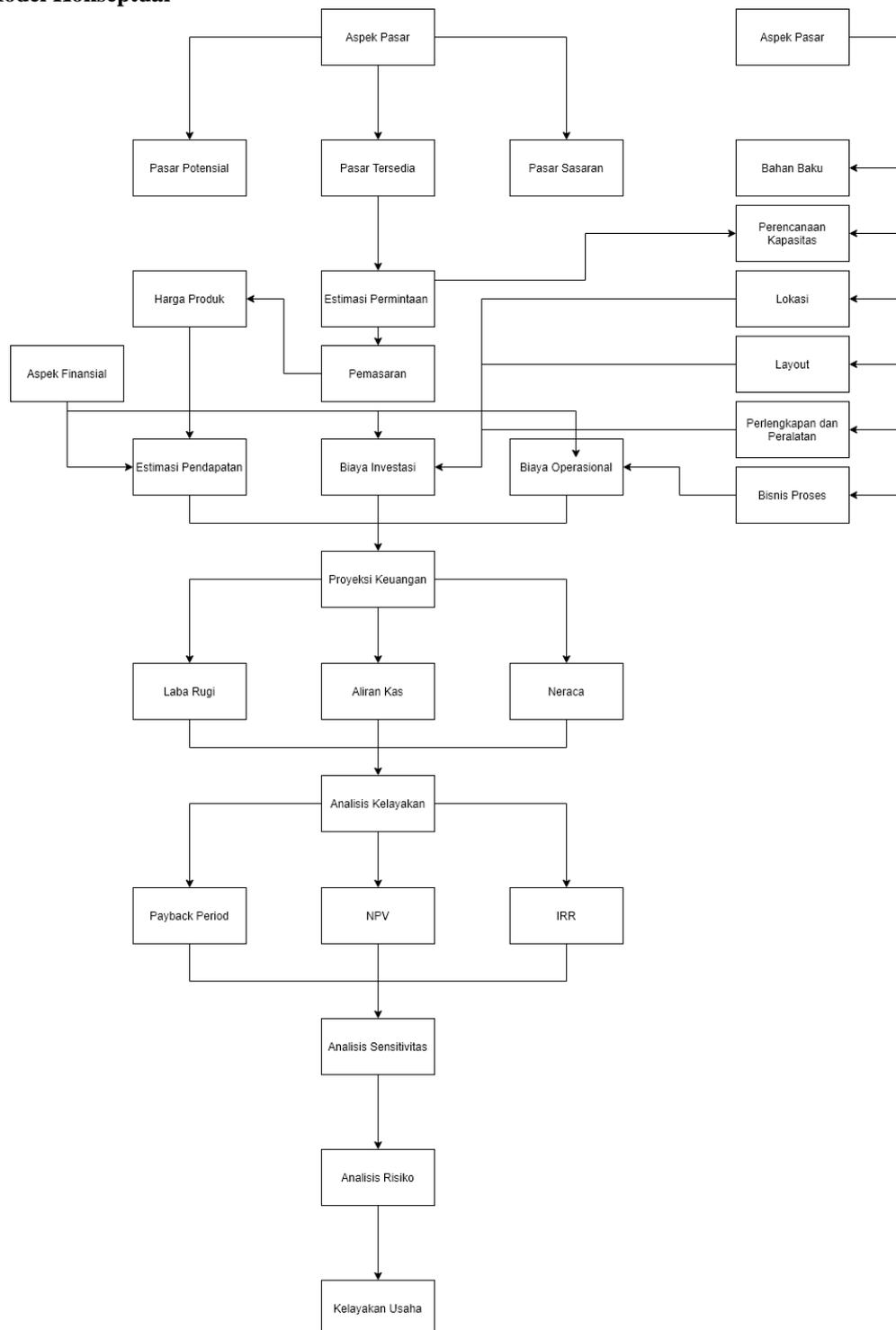
Menunjukkan kondisi perekonomian di masa mendatang yang diasumsikan berada pada kondisi terbaik. Dianggap biaya yang mempengaruhi proses bisnis mengalami perubahan yang menguntungkan, yang biasanya berupa biaya bahan baku yang mengalami kenaikan dan harga jual yang ditingkatkan. Hal ini memungkinkan penjualan mengalami kenaikan.

3. *Worst -case condition*

Menunjukkan kondisi perekonomian di masa mendatang yang diasumsikan berada pada kondisi terburuk. Dianggap biaya yang mempengaruhi proses bisnis mengalami perubahan yang merugikan, yang biasanya berupa biaya bahan baku yang mengalami penurunan dan harga jual yang diturunkan. Hal ini memungkinkan penjualan mengalami penurunan.



2.2 Model Konseptual



Gambar 3 Model Konseptual

Model konseptual diatas menjelaskan bahwa untuk menganalisis kelayakan usaha Katering Anggala dipengaruhi oleh beberapa aspek yaitu aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial. Aspek pasar terbagi menjadi pasar potensial, pasar tersedia, dan pasar sasaran. Analisis aspek pasar dilakukan untuk mengetahui estimasi jumlah target yang berminat dari suatu barang atau jasa. Untuk mengetahui aspek pasar dari pembukaan cabang baru Katering Anggala maka dapat menggunakan analisis pasar potensial yang dapat mengetahui kemungkinan adanya jumlah pasar yang minat dengan penawaran layanan jasa yang ditawarkan. Setelah itu menganalisis pasar tersedia untuk mengetahui jumlah yang bersedia mendapatkan penawaran pada layanan dan dilanjutkan dengan menganalisa pasar yang akan menghasilkan jumlah permintaan atau demand. Analisa aspek pasar dapat diketahui hasilnya melalui pengumpulan data secara turun langsung atau dengan cara mengumpulkan data menggunakan kuesioner dari berbagai sumber.

Setelah melakukan analisis penentuan aspek pasar maka selanjutnya diperlukan adanya analisis aspek teknis dan perhitungannya yang terdiri dari penentuan lokasi tanah dan bangunan serta penentuan peralatan dan fasilitas beserta harganya yang termasuk pada biaya investasi. Selain itu, kebutuhan bahan baku dan peralatan

dan kebutuhan operasional pun termasuk pada perhitungan dalam aspek teknis yang tergolong pada biaya operasional. Hasil dari aspek teknis yang berupa kebutuhan investasi dan operasional akan dianalisis lebih lanjut dalam analisis aspek finansial.

Data yang didapatkan dari aspek pasar dan aspek teknis akan diolah di dalam aspek finansial, dimana data tersebut akan dijadikan data finansial lalu diubah menjadi laporan laba rugi, laporan aliran arus kas dan laporan neraca. Hasil laporan tersebut dapat memvisualisasikan proyeksi keuangan usaha serta tingkat pengembalian investasi dengan menggunakan perhitungan NPV (Net Present Value), IRR (Internal Rate Return), PBP (Payback Period) untuk memudahkan pengambilan keputusan sesuai dengan kriteria kelayakan usaha. Selain itu, pertimbangan lain pun akan dikaji termasuk analisa sensitivitas dan analisis risiko sebagai bahan pertimbangan dalam proses pengambilan keputusan investasi untuk pembukaan cabang yang akan dijalankan.

3. Pembahasan

3.1 Aspek Pasar

Setelah dilakukan penyebaran 100 kuesioner kepada responden yang tinggal di Kota Bandung untuk dilihat aspek pasarnya. Presentase pasar potensial untuk Katering Box adalah sebesar 86%, Katering *Buffet A* sebesar 81%, Katering *Buffet B* 92%, dan Katering *Buffet C* adalah 95% dan pasar tersedia Katering Box adalah sebesar 80%, Katering *Buffet A* sebesar 72%, Katering *Buffet B* 85%, dan Katering *Buffet C* adalah 82% dari jumlah populasi sebanyak 685159 jiwa

3.2 Aspek Teknis

Dilakukan pertimbangan yang menjadi acuan dalam penentuan lokasi tersebut adalah harga sewa bangunan, jarak dengan pasar atau supplier, kedekatan dengan konsumen, dan luas bangunan. Dalam penentuan lokasi ini terdapat 3 tempat yang akan dianalisis dengan menggunakan metode factor rating. Adapun lokasi yang dipertimbangkan berada di daerah Antapani yaitu Jalan Rafflesia, Lengkong yaitu Jalan Turangga, dan Rancasari yaitu jalan Cipamokolan. Setelah dilakukan pertimbangan dengan menghitung factor rating, dapat diketahui bahwa lokasi yang cocok digunakan sebagai lokasi cabang usaha Katering Anggala adalah Jalan Rafflesia, Puri Dago Antapani dengan bobot 81.25. Selanjutnya dalam penentuan kapasitas proses produksi, Katering Anggala melakukan pertimbangan dengan mendasarkan pada perkiraan permintaan. Setelah itu dilakukan perhitungan biaya-biaya yang akan menentukan kebutuhan dana.

Tabel 1 Kebutuhan Dana

Kebutuhan Dana	
Investasi Tetap	Rp104,246,500.00
Working Capital (1 bulan)	Rp1,230,148,360.00
SIUP	Rp6,000,000.00
Total	Rp1,340,394,860.00

Total kebutuhan dana menjadi acuan untuk sumber dana Katering Anggala dalam bisnisnya. *Owner* Katering Anggala memutuskan akan menyediakan sumber dana dari modal sendiri tanpa pinjaman bank.

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 1,249,757,941.70 *Payback period* selama 3 tahun 3 bulan, dan IRR sebesar 40%.

3.4 Analisis Sensitivitas

Perhitungan sensitivitas yang telah dilakukan pada keempat subyek yaitu kenaikan bahan baku, kenaikan tenaga kerja langsung, penurunan harga jual, dan penurunan permintaan, menunjukkan bahwa penurunan permintaan adalah subyek yang paling sensitive.

Tabel 2 Analisis Sensitivitas

	Analisis Sensitivitas Awal	Kenaikan Harga Bahan Baku		Kenaikan Tenaga Kerja Langsung		Penurunan Harga Jual		Penurunan Permintaan	
		47%	48%	97%	98%	17%	18%	12%	13%
NPV	Rp 1,101,016,400.17	Rp39,785,969.03	-Rp 6,235,888.92	Rp7,317,112.43	- Rp3,958,137.96	Rp108,414,156.99	-Rp 2,509,825,219.97	Rp121,297,412.81	- Rp38,003,889.47
PBP	3.43	4.95	5.01	4.99	5.01	4.85	5.59	4.84	5.05
IRR	39%	14.67%	14.14%	13.91%	13.65%	16.28%	11.52%	16.58%	12.95%
MARR	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%
Hasil	Layak	Layak	Tidak Layak	Layak	Tidak Layak	Layak	Tidak Layak	Layak	Tidak Layak

3.4 Analisis Risiko

Risiko finansial merupakan risiko yang memiliki dampak paling besar dengan nilai 3.88% yang merupakan nilai inflasi. Selanjutnya adalah risiko operasional sebesar 2% dan risiko pasar sebesar 1%. Total presentase risiko dan MARR dari usaha Katering Anggala adalah sebesar 20.62%.

Tabel 3 Analisis Risiko

Jenis Risiko	Sumber	Presentase	MARR	Risiko dan MARR	IRR
Operasional	Wawancara	2%	13.74%	20.62%	35%
Pasar	Wawancara	1%			
Finansial	Wawancara	3.88%			

4. Kesimpulan

Usaha ini dikatakan layak untuk dijalankan dengan $NPV > 0$, $IRR > MARR$, dan PBP kurang dari waktu yang ditentukan. Usaha ini membutuhkan dana sebesar Rp1,340,394,860.00, NPV Rp 1,249,757,941.70 yang artinya usaha layak dilakukan dilihat dari segi NPV. IRR dengan besar 40% dan nilai MARR 13.74% dalam periode 5 tahun. Serta PBP terjadi pada tahun 3 bulan 3. Analisis sensitivitas yang memiliki nilai signifikan terjadi jika permintaan menurun dan analisis risiko yang signifikan yakni risiko finansial.

Daftar Pustaka

- [1] Umar, H., 2007, Studi Kelayakan Bisnis, PT. Gramedia Pusaka Utama, Jakarta.
- [2] Kasmir dan Jakfar., 2003, Studi Kelayakan Bisnis. Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- [3] Kotler, P. & Keller, K.L., 2012, Manajemen Pemasaran Jilid I Ed 12, Erlangga, Jakarta.