

# ANALISIS KELAYAKAN PEMBUKAAN TOKO KUE CUPCAKESBYTINK DI KOTA TANGERANG DITINJAU DARI ASPEK PASAR, ASPEK TEKNIS, DAN ASPEK KEUANGAN

## Feasibility Analysis of Opening A Cake And Cookies Shop Cupcakesbytink in Tangerang City Based On Market Aspect, Technical Aspects And Financial Aspect.

<sup>1</sup>Bony Santika, <sup>2</sup> Dr. Ir. Endang Chumaidiyah, M.M., <sup>3</sup>Bobby Hera Sagita, S.E., M.M.

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

<sup>1</sup>[Santikabony@gmail.com](mailto:Santikabony@gmail.com), <sup>2</sup> [endangchumaidiyah@yahoo.co.id](mailto:endangchumaidiyah@yahoo.co.id), <sup>3</sup>[Bobyhs.telkomu@gmail.com](mailto:Bobyhs.telkomu@gmail.com)

---

### Abstrak:

Cupcakesbytink merupakan toko kue yang menjual cakes dan cupcakes. Cupcakesbytink dapat membuat cakes dan cupcakes sesuai dengan permintaan pelanggan yaitu dengan tema dan topping yang bisa disesuaikan. Sampai penelitian ini selesai dilakukan, cara penjualan Cupcakesbytink masih berjualan secara online dan melalui mulut-kemulut. Sistem penjualannya berjalan secara online yang dipemasarkannya dilakukan melalui media sosial di Instagram dan cara pemesanan melalui official account Line, lalu pesanan yang sudah selesai dikirimkan ke alamat konsumen melalui kurir atau pesanan dapat diambil di rumah pemilik. Membuka bisnis kue pada saat ini masih memperlihatkan prospek yang cukup bagus, dan kenaikan pendapatan yang terjadi selama 2 tahun belakangan membuat sang pemilik memutuskan untuk membuka toko kue secara offline di daerah Kota Tangerang. Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis aspek pasar, aspek teknik dan aspek keuangan.

Data yang digunakan dalam melakukan penelitian didapat dari hasil penyebaran kuesioner di beberapa daerah Kota Tangerang, wawancara terhadap pemilik serta melalui survey langsung ke lapangan. Berdasarkan pengolahan data dari aspek pasar diketahui bahwa 93% responden berminat untuk membeli cakes dan 90% responden berminat untuk membeli cupcakes, serta 93% responden bersedia membeli cakes dan 90% responden bersedia membeli cupcakes. Aspek teknis mengidentifikasi kebutuhan dana total berdasarkan nilai investasi serta working capital. Kebutuhan dana untuk membuka toko kue Cupcakesbytink di daerah Kota Tangerang adalah sebesar Rp 192.720.747.

Dalam penelitian ini dilakukan pula pengolahan aspek finansial untuk mencari nilai dari NPV, IRR dan PBP. NPV yang didapat dalam penelitian ini sebesar Rp 264.857.959 IRR yang didapat sebesar 33%. Dan nilai PBP yang didapat sebesar 2,808 tahun. Berdasarkan nilai dari NPV, IRR, serta PBP maka Analisis pembukaan toko kue Cupcakesbytink di Kota Tangerang dikatakan layak.

**Kata kunci:** Analisis Kelayakan, NPV, IRR, PBP, Toko Kue Cupcakebytink

---

**Abstract:**

*Cupcakesbytink is a pastry shop that sells cakes and cupcakes. Unlike the other pastry shops, Cupcakesbytink is a pastry shop that sells cakes and cupcakes. Cupcakesbytink can make cakes and cupcakes according to customer's request with customized themes and toppings. Until this research done, the way Cupcakesbytink sales are still selling online and doing promotion mouth to mouth. The sales system is online through instagram and order the cake or cupcakes via official LINE account. Then the completed order is delivered to the customer's address via courier or can be taken at the owner's home. Because the income of Cupcakesbytink has continued increase for the past 2 years, the owner decide to open an offline pastry shop in Tangerang. This research is conducted by analyzing the market aspect, technical aspect and financial aspect.*

*The data used in conducting this research is the result of spreading the questionnaire in some Tangerang areas, did interview owner as well as did field survey. After got the data then did data processing from various aspects that are used. Based on data processing from the market aspect, it is known that 93% of respondents are interested to buy cakes, 90% of respondents are interested to buy cupcakes, and 93% respondents are willing to buy cakes and 90% of respondents are willing to buy cupcakes. The technical aspect identifies the total funds need based on the value of investment and working capital. Cupcakesbytink needs 192.720.747 to open a pastry shop in Tangerang.*

*This research also conducted financial aspect to find the value of NPV, IRR and PBP. NPV obtained in this research amounted to 264.857.959. The IRR is 33%. And PBP value obtained 2,808 years. Based on the value of NPV, IRR, and PBP then the analysis of opening Cupcakesbytink cake and cookies shop in Tangerang is considered feasible.*

**Keywords: Feasibility Analysis, NPV, IRR, PBP, Toko Kue Cupcakebytink**

---

**1. Pendahuluan**

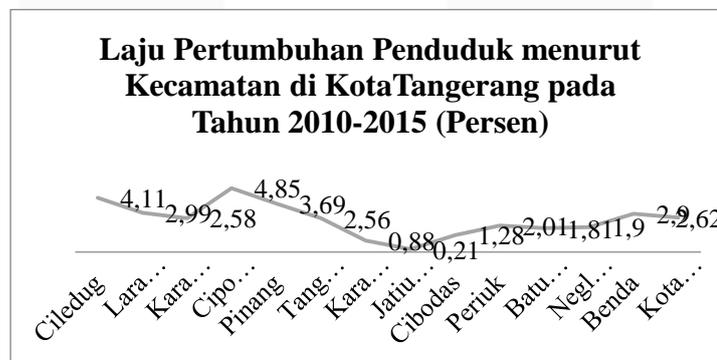
Pada setiap tahunnya nilai pasar kue mengalami kenaikan dan menunjukkan adanya potensi peluang bisnis kue di Indonesia. Kota Tangerang merupakan salah satu kota di Indonesia yang memiliki potensi untuk mendirikan sebuah toko kue. Berikut grafik pertumbuhan nilai pasar kue di Indonesia :



Gambar 1.1 Nilai Pasar Kue di Indonesia selama 2011-2014

(Sumber: Data Statistik APEBI, 2014)

Selain nilai pasar kue yang meningkat, jumlah penduduk kota Tangerang setiap tahun terus meningkat. jumlah penduduk yang terus bertambah dapat dilihat sesuai dengan yang ditunjukkan pada gambar 1.2 berikut



Gambar 1.2 Pertumbuhan Penduduk Kota Tangerang pada Tahun 2010-2015

(Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Tangerang, 2015)

Selama berdirinya Cupcakesbytink sejak tahun 2015 sampai akhir tahun 2016 pendapatan Cupcakesbytink dapat dikatakan meningkat, karena minat dari pelanggan yang semakin hari semakin bertambah. Berikut gambar 1.3 yang menggambarkan kenaikan pendapatan Cupcakesbytink



Gambar 1.3 Total pendapatan Cupcakesbytink tahun 2015-2016

(Sumber: Owner Cupcakesbytink)

## 2. Tinjauan Pustaka

### 2.1 Studi Kelayakan Bisnis

studi kelayakan adalah kegiatan untuk menganalisa, menguji, mengkaji dan meneliti gagasan suatu proyek atau usaha dari berbagai aspek agar proyek tersebut dapat mencapai tujuannya.

### 2.2 Aspek-Aspek Studi Kelayakan Bisnis

#### 2.2.1 Aspek Pasar

Aspek pasar merupakan suatu aspek yang diperlukan untuk meneliti seberapa besar pasar yang akan dimasuki oleh perusahaan, seberapa besar kemampuan perusahaan untuk menguasai pasar dan bagaimana strategi yang akan dijalankan. Terdapat 3 aspek pasar, yaitu: pasar potensial, pasar tersedia dan pasar sasaran.

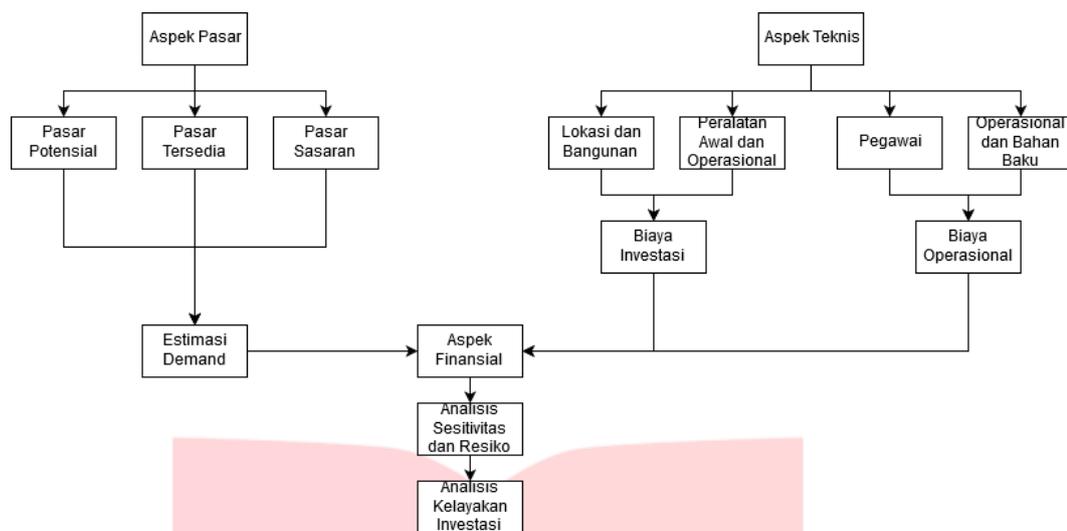
#### 2.2.2 Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan analisis yang berhubungan dengan *input* (penyediaan) dan *output* (produksi) berupa barang dan jasa, dimana aspek teknis berkaitan dengan proses pembangunan proyek secara teknik dan pengoperasiannya setelah proyek tersebut selesai dibangun (Husnan dan Muhammad, 2005).

#### 2.2.3 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 modal, kemampuan proyek untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dan menilai apakah proyek akan dapat berkembang terus (Umar, 2005, hal. 178).

### 3. Metodologi Penelitian



**Gambar 3 Model Konseptual**

### 4. Pembahasan

Pada penelitian ini jumlah populasi yang digunakan berdasarkan jumlah penduduk Kota Tangerang pada usia 15-44 tahun. Berdasarkan data dinas kependudukan Kota Tangerang tahun 2015 jumlah penduduk usia 15-44 tahun adalah sebanyak 619032 jiwa. Jumlah sampel yang digunakan pada penelitian ini dari penyebaran kuisioner yaitu kepada 100 responden. Setelah melakukan penyebaran kuisioner hasil kuisioner diuji validitas dan reliabilitasnya. Dari uji validitas dan reliabilitas dapat dikatakan bahwa data yang digunakan valid dan reliabel.

#### 4.1 Aspek Pasar

- **Pasar Potensial**

Pasar potensial ditentukan berdasarkan minat para responden terhadap produk Cupcakesbytink, berdasarkan hasil kuesioner dapat disimpulkan bahwa 93 dari 100 responden berminat untuk membeli Cake. Dan 93 dari 100 responden berminat untuk membeli Cupcake. Cake dan Cupcake yang notabennya memiliki sama banyak peminat akan menjadi produk unggulan dari Cupcakesbytink.

- **Pasar Tersedia**

Pasar tersedia ditentukan berdasarkan kesediaan serta kemampuan konsumen dalam membeli produk Cupcakesbytink. Berdasarkan hasil kuesioner dapat disimpulkan bahwa 90 dari 100 responden bersedia membeli Cake dan 90 dari 100 responden bersedia membeli Cupcake.

- **Pasar Sasaran**

Dari faktor-faktor tersebut maka Cupcakesbytink membidik sebesar 1% dari pasar tersedia sebagai pasar sasaran baik untuk Cake dan Cupcakes. Angka 1% diambil berdasarkan data *market share* diatas serta kemampuan Cupcakesbytink dalam memenuhi *demand* faktor Cupcakesbytink sebagai toko kue baru di daerah Kota Tangerang dan menjadi bahan pertimbangan karena toko Cupcakesbytink masih belum dikenal banyak kalangan.

#### 4.2 Aspek Teknis

- **Lokasi**

Lokasi Usaha Toko kue Cupcakesbytink ditetapkan di daerah Pasar Lama Kota Tangerang karena daerah tersebut sebagai pusat kota dan menjadi tempat yang sangat strategis untuk berjualan. Penentuan letak lokasi dilakukan berdasarkan faktor rating dimana beberapa faktor yang dianggap mewakili penentuan lokasi adalah;

- Kedekatan Lokasi dengan Pasar
- Harga Tempat
- Kedekatan lokasi dengan supplier
- Kedekatan lokasi dengan pesaing

Dari faktor faktor tersebut maka di pilih Pasar Lama sebagai letak lokasi toko karena memiliki nilai paling tinggi berdasarkan faktor-faktor diatas.

- Kapasitas dan Proses Produksi

1. Bahan Baku

Setiap Produk Cupcakesbytink memiliki kebutuhan bahan baku yang berbeda beda sesuai dengan resep yang ada. Namun pada dasarnya biaya bahan baku yang digunakan relative sama jadi tidak ada perbedaan yang jauh pada harga setiap varian produk dengan ukuran yang sama. Bahan baku Produk Cupcakesbytink sendiri didapatkan dari agen agen supplier yang telah dipercaya dengan harga yang lebih murah dibandingkan dengan harga toko lainnya.

2. Proses Produksi

Pada pembuatan kue, proses produksi pada pembuatan cake dilakukan dengan satuan jumlah produk. Dibuat sesuai *demand* untuk memenuhi permintaan setiap harinya, dan pembuatan dilakukan dengan lot sizing. Oleh sebab itu dalam satu kali proses produksi dihasilkan jumlah langsung sesuai *demand*, agar waktu pembuatan tidak melebihi waktu kerja. Total waktu yang dibutuhkan dalam pembuatan cake dan cupcake memiliki waktu yang sama dan berbedadi tiap produk karena menunjuk waktu paling efisien dalam pembuatan produk.

3. Peralatan

Peralatan utama mesin yang digunakan dalam proses produksi kue merupak oven dan mixer. Mesin oven dilakukan dalam proses panggang sedangkan mixer untuk membuat adonan. Dalam produksi toko Cupcakesbytink kali ini untuk memenuhi proses produksi dibutuhkan 2 oven dan 2 mixer yang memiliki kapasitas sangat cukup untuk memenuhi kebutuhan proses produksi.

Sedangkan peralatan utama yang digukana untuk penjualan adalah mesin kasir beserta meja dan lemari display, dimana mesin kasir memiliki peranan penting untuk mencatat dan memberikan tanda bukti pada proses jual beli. Sedangkan meja serta lemari display berfungsi untuk memamerkan produk produk Cupcakesbytink sehingga membuat konsumen tertarik untuk membeli produk tersebut.

Peralatan peralatan lain penunjang proses produksi lainnya dapat dilihat pada lampiran.

- Manajemen Sumber Daya Manusia

Tenaga kerja langsung yang dibutuhkan yaitu berjumlah 4 orang dimana 2 orang sebagai koki dan 2 orang sebagai asisten koki. Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan jumlah tersebut dikatakan sangat cukup untuk memenuhi kebutuhan *demand*. Sedangkan tenaga kerja tidak langsung yang dibutuhkan berdasarkan analisis tenaga kerja dibutuhkan 1 orang sebagai pelayan, 1 orang sebagai kasir, 1 orang sebagai manajer keuangan dan pemasaran, juga 1 orang manajer operasional.

#### 4.3 Aspek Finansial

- NPV

NPV merupakan selisih antara arus kas masuk dengan arus kas keluar dengan memperhitungkan nilai mata uang tiap tahunnya berdasarkan nilai IRR. Selain itu NPV bisa menjadi salah satu acuan nilai kelayakan investasi. Suatu investasi dikatakan layak apabila nilai NPV > 0 atau nilai NPVnya positif. Berdasarkan data proyeksi serta asumsi asumsi yang telah dilakukan, toko Cupcakesbytink dikatakan layak karena nilai NPV = Rp 264.857.959,38

- IRR

IRR merupakan salah satu indikator dalam menentukan kelayakan. Nilai kelayakan dapat ditentukan dengan membandingkan IRR dengan MARR jika MARR lebih tinggi dibandingkan IRR maka suatu investasi dapat dikatakan layak. Dalam penelitian kali ini nilai IRR yang didapat dari perhitungan adalah 33% dimana nilai MARR diasumsikan adalah 14%.  $IRR > MARR$  berdasarkan hal tersebut maka dapat dikatakan bahwa investasi toko Cupcakesbytink dikatakan layak berdasarkan indikator IRR.

- PBP

Payback periode adalah total waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian suatu investasi yang telah dilakukan. PBP merupakan salah satu indikator penilaian investasi dimana suatu investasi dikatakan layak jika nilai PBP < Waktu Investasi. Oleh sebab itu dalam kriteria ini semakin kecil nilai PBP dapat dikatakan semakin baik. Pada investasi toko Cupcakesbytink nilai PBP adalah 2,808 tahun sedangkan waktu investasinya adalah selama 5 tahun.  $PBP < \text{Waktu investasi}$ , oleh sebab itu investasi toko kue Cupcakesbytink dikatakan layak berdasarkan indikator PBP.

## 5. Kesimpulan

Hasil dari penelitian analisis kelayakan pembukaan toko kue Cupcakesbytink di Kota Tangerang dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Aspek Pasar
  - Pasar Potensial  
Pasar Potensial yang didapat berdasarkan kuesioner yaitu 93% total populasi merupakan potensial untuk produk cake sedangkan untuk cupcake yaitu 90% dari total populasi.
  - Pasar Tersedia  
Pasar tersedia yang didapat yaitu 93% untuk cake dan 90% untuk cupcake.
  - Pasar sasaran  
Berdasarkan kemampuan toko kue Cupcakesbytink dan tingginya tingkat persaingan antar toko kue di Kota Tangerang maka Cupcakesbytink menargetkan 1% pasar sasaran untuk produk cake dan cupcake.
2. Aspek Teknis  
Aspek teknis dari pendirian toko kue Cupcakesbytink dapat dikatakan sudah layak karena pada aspek teknis sudah menetapkan lokasi yang sesuai untuk pendirian toko kue berdasarkan *faktor rating* mampu menyesuaikan kapasitas produksi berdasarkan *demand*. Kebutuhan bahan baku yang sudah dapat terpenuhi. *Layout* bangunan yang memadai untuk melakukan kegiatan jual beli serta proses produksi.
3. Aspek Finansial  
Dalam penelitian ini, aspek finansial yang dihitung berupa kebutuhan dana investasi, perkiraan pendapatan, biaya operasional, *income state*, *cashflow* dan *balance sheet* untuk menilai tingkat investasi seperti PBP, NPV, IRR. Periode dalam pembuatan proyeksi keuangan ditetapkan selama 5 tahun. Adapun hasil perhitungan untuk menilai tingkat investasi adalah sebagai berikut:  
NPV: Rp 264.857.959,38  
IRR: 33%  
PBP: 2,808Tahun

## 6. Daftar Pustaka

- Husein Umar, 2007. Studi Kelayakan Bisnis. Edisi ketiga revisi. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama
- Kasmir, S.E., M.M. dan Jakfar, S.E., M.M. 2003. Studi Kelayakan Bisnis, Edisi 2. Jakarta : Prenada Media Group
- Sugiyono. (2010). Statistika untuk Penelitian. Bandung: Alfabeta.
- Yacob Ibrahim. 1998. Studi Kelayakan Bisnis. Jakarta: Rineka Cipta
- TEKMI Laboratory. 2015. **Modul Praktikum Perancangan Bisnis**. Bandung.