

**ANALISIS KELAYAKAN PENGEMBANGAN RUMAH MAKAN BEBEK  
GORENG TULANG LUNAK MAS BRAM DI JALAN CIHA NJUANG,  
CIBABAT, CIMAHU UTARA DITINJAU DARI ASPEK PASAR, ASPEK  
TEKNIS DAN ASPEK FINANSIAL**

***THE FEASIBILITY ANALYSIS OF RESTAURANT DEVELOPMENT OF  
FRIED SOFT BONE DUCK AT CIHANJUANG STREET, CIBABAT,  
NORTH CIMAHU VIEWED FROM MARKET ASPECT, TECHNICAL  
ASPECT AND FINANCIAL ASPECT***

<sup>1</sup>Ryan Rama Hidayat, <sup>2</sup>Budi Praptono, <sup>3</sup>Muhammad Iqbal

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

<sup>1</sup>ryanrama20@yahoo.com, <sup>2</sup>budipraptono@telkomuniversity.ac.id, <sup>3</sup>muhiqbal@telkomuniversity.ac.id

**Abstrak:**

Bebek Goreng Tulang Lunak Mas Bram merupakan sebuah usaha yang bergerak di bidang kuliner dengan konsep Rumah Makan yang menjual produk berbahan dasar bebek dengan Bebek Goreng Tulang Lunak sebagai menu utamanya. Bebek Goreng merupakan makanan yang sering dijumpai di sekitar kita, dari tempat makan yang ada di sekitar jalan maupun rumah makan. Maka dari itu pemilik ingin melakukan inovasi membuka rumah makan agar bisa bersaing dengan pengusaha bebek goreng lainnya. Lokasi usaha terletak di Cibabat, Cimahi Utara dimana penduduk sekitar Cibabat menjadi tujuan utama dari Bebek Goreng Tulang Lunak Mas Bram.

Dalam penelitian ini aspek pasar didapatkan dengan menyebar kuesioner kepada 270 responden yang berada di Cibabat, Cimahi Utara yang berumur 15-40 tahun untuk mengetahui berapa banyak pasar potensial, pasar tersedia, dan pasar sasaran. Sedangkan untuk aspek teknis dan finansial digunakan data sekunder yang didapat dari berbagai sumber. Hasil penyebaran kuesioner menunjukkan presentase pasar potensial sebesar 92,96%, pasar tersedia 97,41%, dan untuk pasar sasaran perusahaan membidik 11% dari pasar tersedia.

Hasil perhitungan finansial menunjukkan bahwa nilai NPV untuk periode 2018-2022 adalah Rp 86.836.936,00 presentase IRR sebesar 51,73%, dan PBP 2.435 tahun. IRR yang diperoleh lebih besar dari nilai MARR yaitu 5% dan NPV bernilai positif. Dari parameter tersebut, maka pengembangan rumah makan Bebek Goreng Tulang Lunak Mas Bram di kota Cimahi Utara, Cibabat, Jalan Cihanjuang dapat dikatakan layak.

**Kata kunci: Rumah Makan Bebek Goreng Tulang Lunak Mas Bram, Analisis Kelayakan, NPV, IRR, PBP**

**Abstract:**

*Mas Bram Fried Soft Bone Duck is a business in the field of culinary with the concept of restaurant that sells product of duck meat with fried soft bone duck as the main menu. Fried Duck is a food that is often found around us, from where to eat around the road or restaurant. Therefore the owner wants to innovate to open a restaurant in order to compete with other fried duck entrepreneurs. The business location is located in Cibabat, North Cimahi where the people around Cibabat become the main purpose of Mas Bram Fried Soft Bone Duck.*

*In this research, to gain information regarding market aspect, the researcher distributed questionnaire to 270 respondents who reside in Cibabat, North Cimahi in the range age of 15-40 years old was used to determine the amount of potential market, available market, and target market. Meanwhile, secondary data that was obtained from various sources were used to examine the technical and financial aspect. The result show amount of the potential market is 92.96%, the available market is 97.41%, and for the target market, the company is targeting 11% of available market.*

*This financial calculation result showed that the NPV within the period of 2018-2022 was as much as Rp 53,836,936.00, with IRR percentage of 51.73% and PBP of 2.435 year. The acquired IRR was bigger than the MARR value which was 5% and the NPV was positive. Due to this parameter, it can be concluded that the Development of Fried Soft Bone Duck Restaurant in Cibabat was deemed feasible.*

**Keywords: Mas Bram Fried Soft Bone Duck Restaurant, Feasibility Analysis, NPV, IRR, PBP**

## 1. Pendahuluan

Indonesia memiliki kehidupan pangan yang sangat berlimpah, salah satu contohnya yaitu Bebek. Bebek adalah hewan yang dipelihara guna untuk diambil daging, bulu, bahkan telurnya, Bebek yang telah dipelihara ini berasal dari keturunan bebek liar. Tabel I.1 di bawah ini menunjukkan bahwa Indonesia memiliki peningkatan dalam memproduksi Bebek dari tahun 2007 s/d 2009. Berikut adalah data produksi daging bebek dari tahun 2007 sampai dengan 2009:

**Tabel 1.1 Perkembangan Produksi dan Konsumsi Daging Bebek dari tahun 2007 hingga 2009  
(Dalam Ribuan Ton)**

Uraian	2007	2008	2009
Produksi	1.382,7	1.430,8	1.463,0
Import	90,5	100,1	100,1
Ekspor	0,1	0,2	0,2
Kebutuhan Dalam Negeri	1.473,1	1.530,7	1.562,9
Konsumsi	1.413,7	1.469,2	1.500,1
Konsumsi Per Kapita Kg/Tahun	6,27	6,43	6,48

*(Sumber: Komoditas Budidaya Bebek Pedaging, Pola Pembiayaan Usaha Kecil, Bank Indonesia)*

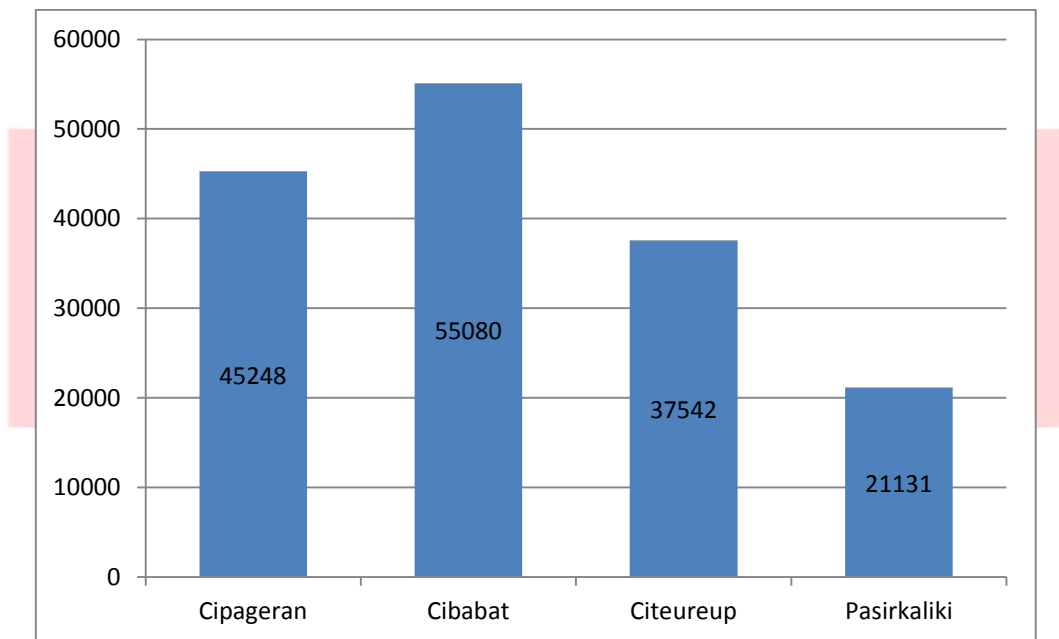
Seiring dengan perkembangan zaman, Bebek tidak hanya ditenak untuk diambil telur ataupun bulunya saja, tetapi sudah menjadi trend makanan berat di era saat ini. Kebiasaan makan diluar menjadi pilihan konsumen untuk memanfaatkan waktu agar lebih efisien. Hal ini dijadikan peluang bagi pengusaha untuk membuka bisnis rumah makan. Tingginya angka konsumsi bebek di Indonesia menyebabkan muncul dan berkembangnya usaha makanan bebek. Peningkatan kebutuhan terhadap Bebek di kalangan masyarakat yang semakin berkembang membuat semakin banyak pengusaha yang mencoba masuk ke dalam bisnis makanan Bebek. Seperti yang sudah kita ketahui, sudah banyak rumah makan yang sudah beredar luas di masyarakat khususnya di Cimahi, seperti yang tertera pada tabel I.2 berikut ini:

**Tabel I.2 Pertumbuhan Rumah Makan di Kota Cimahi**

Tahun	Presentase
2012	11.825%
2013	12.550%
2014	13.825%

Jalan Cihanjuang, Cibabat, Cimahi Utara dipilih sebagai lokasi strategis untuk pembukaan usaha ini karena selain daya saing usaha bebek di daerah tersebut masih jarang, dan daerah tersebut termasuk daerah lalu lintas yang ramai, penduduk yang padat, juga dekat dengan kantor Kelurahan, Kecamatan, dan kantor Pemerintahan Kota Cimahi, serta menjadi jalan penghubung untuk menuju ke kawasan Lembang, Jawa Barat. Produk ini menargetkan pasar sasaran utamanya yaitu Penduduk sekitar Cibabat dan segmen pasarnya yaitu untuk orang berusia 15-40 tahun. Adapun yang menjadi pertimbangan penulis untuk memilih Cibabat sebagai pembukaan

usaha ini, salah satunya yaitu Cibabat adalah bagian daerah dari Cimahi Utara yang paling padat penduduknya dibandingkan dengan daerah yang lainnya, seperti tertera pada grafik berikut ini:



**Gambar 1.1 Jumlah penduduk Cimahi Utara umur 15-40 tahun pada tahun 2014**

(Sumber: Statistik Daerah Kota Cimahi, 2015)

Mengingat persaingan kuliner di kota Cimahi ini sangat ketat, maka perlu dilakukan Analisis Kelayakan Usaha pada usaha tersebut. Maka dalam penelitian ini penulis akan melakukan penelitian yang dalam terhadap masalah tersebut agar Bebek Goreng Tulang Lunak *Mas Bram* dapat dikatakan layak dari segi Aspek Pasar, Aspek Teknis dan Aspek Finansial. Hasil analisis kelayakan ini diharapkan dapat berguna untuk pengembangan usaha dan dapat menarik para konsumen maupun Investor demi meningkatkan keuntungan dari usaha ini.

## 2. Tinjauan Pustaka

### 2.1 Studi Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan bisnis merupakan suatu studi atau pengkajian apakah suatu usulan proyek/gagasan usaha apabila dilaksanakan dapat berjalan dan berkembang sesuai dengan tujuannya atau tidak. Usaha dikatakan layak jika ketika dijalankan menghasilkan keuntungan tidak hanya bagi perusahaan yang menjalankannya, tetapi juga bagi investor, dan seluruh *stakeholder* yg terlibat dalam usaha. Kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang menganalisis secara mendalam mengenai suatu usaha manfaatnya secara ekonomis maupun dampak investasi terhadap lingkungan sekitar.

### 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.

#### 2.2.2 Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan suatu aspek yang diperlukan dan dilihat dari segi pembangunan proyek dan segi implementasi rutin bisnis yang secara teknis dapat dilaksanakan. Aspek teknis dilihat setelah selesai melakukan penelitian pada aspek pasar.

#### 2.2.3 Aspek Finansial

Aspek Finansial adalah aspek yang diperlukan dalam penelitian dan memiliki tujuan 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.

## 2.3 Metode Penelitian Investasi

### 2.3.1 Metode *Net Present Value*

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.  $NPV > 0$  berarti proyek tersebut dapat menciptakan *cash inflow* dengan persentase lebih besar daripada *opportunity modal* yang ditanamkan. Apabila  $NPV = 0$ , proyek kemungkinan dapat diterima karena *cash flow* yang diperoleh sama dengan *opportunity cost* dari modal. Jadi, semakin besar NPV maka akan semakin baik bagi proyek tersebut untuk dilanjutkan.

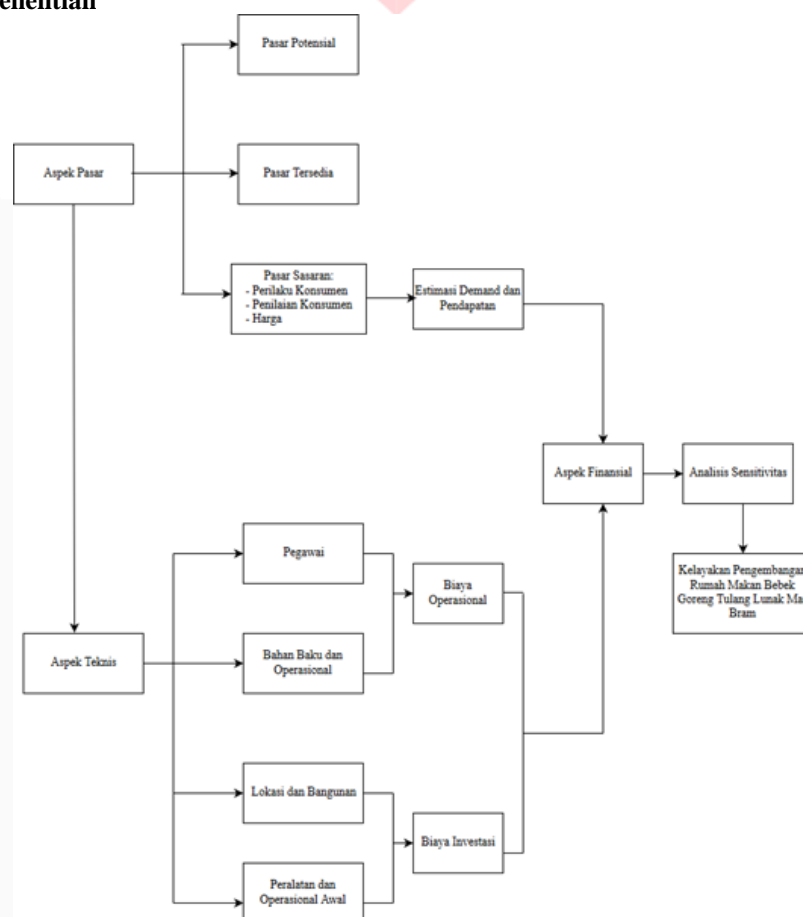
### 2.3.2 Metode *Internal Rate of Return*

Metode *internal rate of return*, metode ini digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan dimasa yang akan datang, atau penerimaan kas, dengan mengeluarkan investasi awal.

### 2.3.3 Metode *Payback Period*

*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. Jadi pada umumnya metode ini digunakan sebagai pendukung metode lain yang lebih baik.

## 3. Metodologi Penelitian



Gambar 3 Model Konseptual

## 4. Analisis

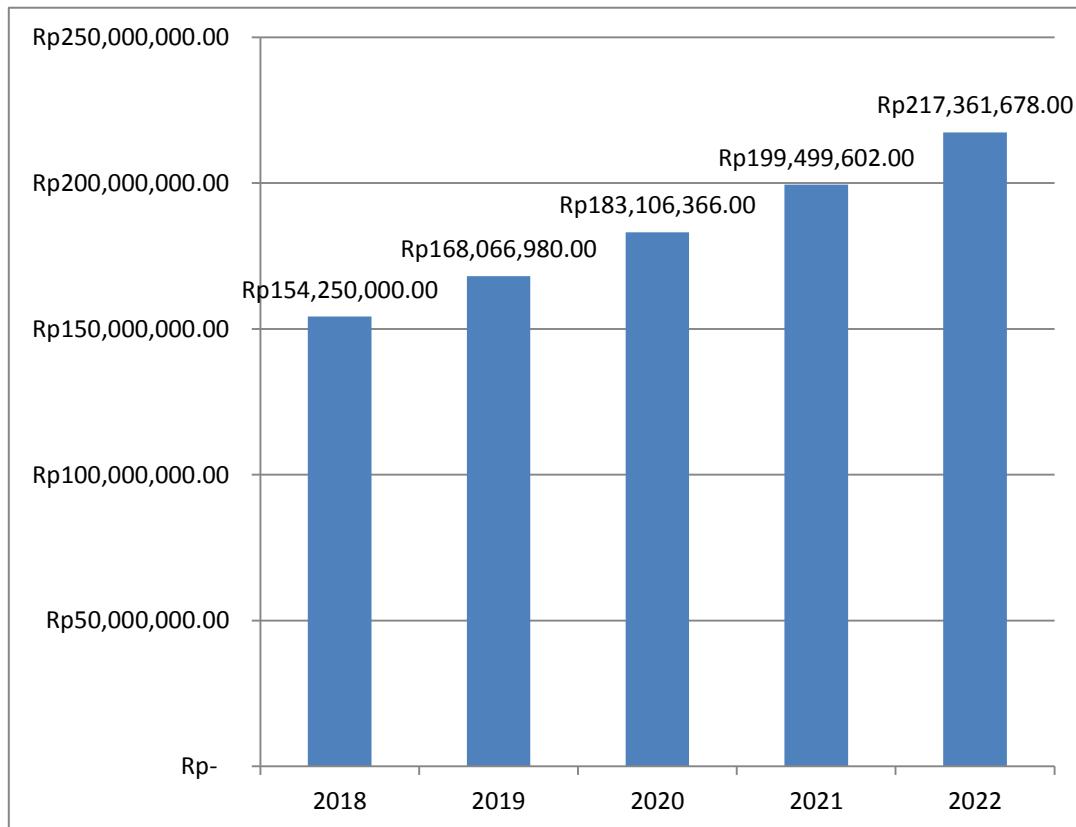
Pada penelitian ini, dari hasil penyebaran kuesioner kepada 270 responden, didapatkan hasil pasar potensial sebesar 92,96%, pasar tersedia sebesar 97,41%, dan perusahaan membidik pasar sasaran sebesar 11% dari pasar tersedia.

Tabel 1 Penentuan Jumlah *Demand* Bebek Goreng Tulang Lunak Mas Bram di Tahun Pertama

Produk	Jumlah Penduduk Cibabat Usia 15-40 tahun	Pasar Potensial	Pasar Tersedia	Pasar Sasaran	Jumlah Demand
Bebek goreng	61934	92.96%	97.41%	11%	6170
		57,576	56,083	6169.127649	

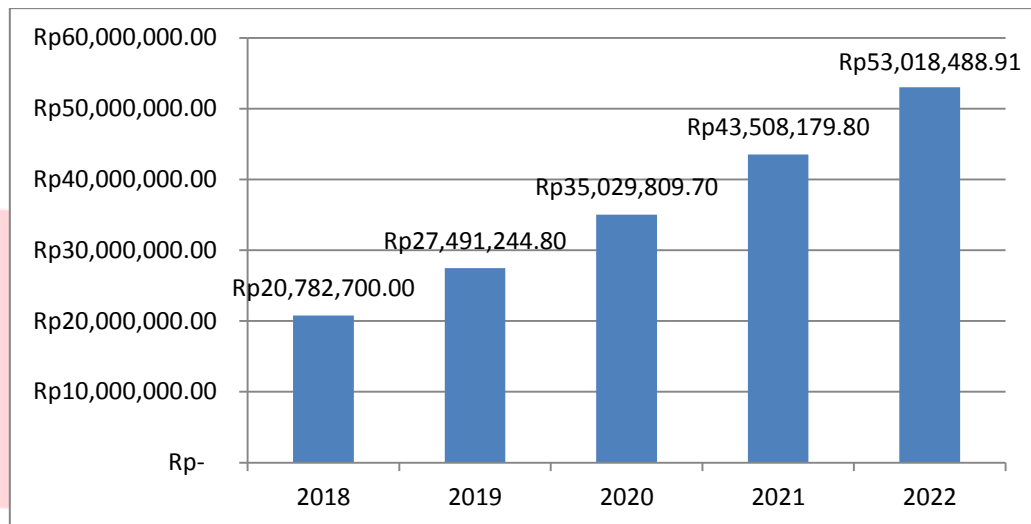
Dari aspek teknis setelah dilakukan pengumpulan dan pengolahan data, maka dapat diketahui lokasi pengembangan Bebek Goreng Tulang Lunak Mas Bram. Dapat diketahui juga bahwa struktur organisasi pada penelitian ini terdiri dari 2 orang *owner* dan 1 orang pegawai.

Setelah melakukan pengumpulan dan pengolahan data dari aspek pasar dan aspek teknis, maka selanjutnya dilakukan analisis pada aspek finansial yaitu aspek yang paling penting dalam menilai kinerja perusahaan. Dari analisa aspek finansial dapat diketahui posisi keuangan perusahaan dalam 5 tahun ke depan sehingga dapat dilakukan perbaikan jika terdapat ketidaksesuaian dari sisi keuangan. Dari peramalan *demand* yang telah dilakukan dan harga produk yang telah ditentukan, maka didapatkan estimasi pendapatan sebagai berikut.



Gambar 4 Estimasi Pendapatan Bebek Goreng Tulang Lunak Mas Bram

Dari hasil perhitungan proyeksi pendapatan, pada tahun pertama pendapatan penjualan bebek goreng yang diperoleh adalah sebesar Rp 154.250.000,00 dan pada tahun-tahun berikutnya proyeksi pendapatan terus mengalami peningkatan. Setelah mengetahui proyeksi pendapatan untuk 5 tahun ke depan, maka dapat diketahui proyeksi laba rugi sebagai berikut.



Gambar 5 Estimasi Keuntungan Bersih

Estimasi keuntungan bersih yang diperoleh perusahaan pada Gambar 5 terus meningkat dari tahun ke tahun. Keuntungan yang diharapkan oleh perusahaan pada akhir periode adalah Rp. 53.018.488,91.

NPV merupakan salah satu metode pengukuran kriteria kelayakan. Suatu investasi dapat dikatakan layak bila  $NPV > 0$ . Nilai NPV didapatkan dari selisih antara *cash in* dengan *cash out* dengan memperhitungkan titik waktu sekarang pada tingkat pengembalian minimum (MARR). Dari hasil perhitungan NPV pengembangan rumah makan bebek goreng tulang lunak mas bram, didapatkan besarnya NPV untuk periode 5 tahun kedepan adalah Rp 86.836.936,00. Oleh karena itu, karena  $NPV > 0$  (bernilai positif), maka investasi dapat dikatakan layak.

Salah satu indikator penting untuk menentukan kelayakan suatu investasi adalah *Internal Rate of Return* (IRR). Pada penelitian ini, tingkat IRR yang dicapai untuk periode investasi 5 tahun adalah 51,73%. Tingkat IRR yang telah dicapai oleh perusahaan tersebut berarti bahwa bisnis ini memberikan laju keuntungan sebesar 51,73% per tahun. Angka IRR ini lebih besar jika dibandingkan dengan MARR (*Minimum Atractive Rate of Return*) yaitu tingkat pengembalian minimum yang diinginkan oleh perusahaan yaitu 5%, maka dapat dikatakan pengembangan rumah makan bebek goreng tulang lunak mas bram ini dapat dikatakan layak untuk dijalankan.

## 5. Kesimpulan

Pada penelitian ini, dari hasil penyebaran kuesioner, didapatkan hasil pasar potensial untuk produk Bebek Goreng Tulang Lunak Mas Bram adalah sebesar 92,96%. Pasar tersedia untuk produk Bebek Goreng Tulang Lunak Mas Bram adalah 97,41%. Pasar sasaran untuk Bebek Goreng Tulang Lunak Mas Bram adalah sebesar 11%.

Aspek teknis pada penelitian dapat dianggap layak karena melakukan analisis berdasarkan beberapa aspek penting yang ada. Jumlah tenaga kerja, sarana dan prasarana, serta *layout* yang ada dapat mendukung dalam pemenuhan *demand* perusahaan.

Pada penelitian ini aspek finansial yang dihitung adalah kebutuhan dana investasi, proyeksi pendapatan, biaya operasional, laba rugi, *cashflow* dan *balance sheet* yang digunakan untuk menghitung tingkat investasi seperti NPV, IRR, dan PBP. Berikut adalah hasil perhitungan tingkat investasi pengembangan Rumah Makan Bebek Goreng Tulang Lunak Mas Bram.

- a. NPV: Rp 86.836.936,00
- b. IRR: 51,73%
- c. PBP: 2.435 Tahun

Dari hasil perhitungan di atas, maka pengembangan rumah makan Bebek Goreng Tulang Lunak Mas Bram di Jalan Cihanjuang, Cibabat, Cimahi Utara bisa dikatakan layak untuk dijalankan.

## 6. Daftar Pustaka

- Umar, Husein. (2005). *Studi Kelayakan Bisnis*, Edisi 3. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Kasmir, S.E., M.M. dan Jakfar, S.E., M.M. 2007. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi 2. Jakarta: Prenada Media Group.
- Husnan, Suad dan Muhammad, Suwarsono. (2005). *Studi Kelayakan Proyek*, Edisi 4. Yogyakarta: UPP AMPYKPN
- Suliyanto, (2010). *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Robbins, Stephen P dan Mary Coulter. (2010). *Manajemen Jilid 1*. Jakarta: Erlangga.
- Birchfield, John C. (2008). *Design and layout of foodservice facilities*. New York: John Wiley & Sons.
- Driantama, D. (2017). *Analisis Kelayakan Pembukaan Rumah Makan Kedai Ayam Beringas Ditinjau Dari Aspek Pasar, Aspek Teknis Dan Aspek Finansial*. Bandung: Telkom University.
- Akbar, R. F. (2016). *Analisis Kelayakan Pembukaan Outlet Kentang Goreng Mr Popo Di Bandung Ditinjau Dari Aspek Pasar, Aspek Teknis Dan Aspek Finansial*. Bandung: Telkom University.
- Afandi. (2009). *Analisis Studi Kelayakan Investasi Pengembangan Usaha Distribusi PT. Aneka Andalan Karya*. Diambil dari: [www.gunadarma.ac.id/library/articles/graduate/economy/2009/Artikel\\_10205041.pdf](http://www.gunadarma.ac.id/library/articles/graduate/economy/2009/Artikel_10205041.pdf)
- Winantara, I Made. (2014). *Analisis Kelayakan Usaha Kopi Luwak Di Bali*. *Jurnal Online Institut Teknologi Nasional*. Vol 02, No. 03:2338-5081.
- Nurmalina R, Sarianti T, Karyadi A. (2009). *Studi Kelayakan Bisnis*. Bogor: Departemen Agribisnis, Fakultas Ekonomi dan Manajemen, Institut Pertanian Bogor.
- Tim Penelitian dan Pengembangan Perkreditan dan UMKM, (2010). *Pola Pembiayaan Usaha Kecil (PPUK), Komoditas Budidaya Bebek Pedaging*, Bank Indonesia, Jakarta Pusat.
- Sugiyono. (2011). *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Horas, Iwan Mardi.M, S.E, M., (2009). *Modul Kuliah Studi Kelayakan Bisnis*, Aceh: Fakultas Ekonomi, Universitas Gajah Putih Takengon.
- Kotler, Philip. (2007). *Manajemen Pemasaran, Jilid 2, Edisi 12*. Jakarta: Indeks.
- Purwana, D., & Hidayat, N. (2016). *Studi Kelayakan Bisnis*. Depok: Rajagrafindo Persada.
- Anwar, Sanusi. (2011), *Metodologi Penelitian Bisnis*, Jakarta: Salemba Empat.
- Drs. H. Agus Praptono, M.Stat. (2015). *Statistik Daerah Kota Cimahi*, Badan Pusat Statistik Kota Cimahi, Cimahi.