

## ANALISIS KELAYAKAN PEMBUKAAN CABANG BARU *OUTLET POL TAKOYAKI*

### *FEASIBILITY ANALYSIS OF OPENING NEW BRANCH OF POL TAKOYAKI*

Listiana Lorenz Jatiningtyas<sup>1</sup>, Rosad Ma'ali El Hadi<sup>2</sup>, Budi Praptono<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Program Studi S1 Teknik Industri, Fakultas Rekayasa Industri, Universitas Telkom

<sup>1</sup>[jlistianalorenz@gmail.com](mailto:jlistianalorenz@gmail.com), <sup>2</sup>[axytifri@telkomuniversity.ac.id](mailto:axytifri@telkomuniversity.ac.id), <sup>3</sup>[budipraptono@telkomuniversity.ac.id](mailto:budipraptono@telkomuniversity.ac.id)

---

#### Abstrak

POL Takoyaki merupakan perusahaan yang bergerak di bidang kuliner, usaha ini dimulai sejak 11 Juni 2017. Produk yang dijual POL Takoyaki adalah takoyaki dengan *topping octopus, beef, bakso, crab stick, sosis dan keju mozzarella*. Pembeda POL Takoyaki dengan *brand* lain adalah pada POL Takoyaki setiap sajiannya selalu ada keju parut dengan harga tetap. Harga per porsi POL Takoyaki adalah Rp 10.000,00 dan via GOJEK Rp 15.000,00. Aspek pasar POL Takoyaki didapatkan dari penyebaran 270 kuesioner sebagai data awal dalam penelitian ini. Setelah kuesioner disebar kepada 270 responden maka data tersebut diolah untuk mengetahui pasar potensial, pasar tersedia dan pasar sasaran. Sedangkan aspek teknis dan aspek finansial didapat dari data sekunder dari berbagai sumber. Pada aspek teknik terdapat beberapa hal yang diteliti, hal tersebut adalah lokasi, sumber daya manusia, kapasitas produksi dan *layout*. Pada aspek finansial bagian perhitungan NPV adalah Rp 48.867.718,00, PBP adalah 2,62 dan IRR adalah 2951%. Dari parameter NPV, PBP dan IRR yang telah dihitung maka usaha POL Takoyaki dinyatakan layak untuk dijalankan karena nilai NPV bernilai positif, PBP kurang dari waktu proyeksi keuangan dan IRR lebih dari *Minimum Atractive Rate of Return (MARR)* yaitu 7%.

**Kata Kunci:** *Layout, NPV, PBP, IRR, MARR*

---

#### Abstract

*POL Takoyaki is a company engaged in culinary, this business started on June 11, 2017. Products sold POL Takoyaki is takoyaki with topping octopus, beef, meatballs, crab stick, sausage and mozzarella cheese. POL Takoyaki different with another brand is in POL Takoyaki every dish there is always a grated cheese with fixed price. Price serving POL Takoyaki is Rp 10.000,00 and via GOJEK Rp 15.000,00. Market aspect of POL Takoyaki was obtained from the spreading of 270 questionnaires as preliminary data in this research. After the questionnaires were distributed to 270 respondents, the data was processed to find out potential markets, available markets and target markets. While the technical aspects and financial aspects obtained from secondary data from various sources. On the technical aspects there are several things studied, it is the location, human resources, production capacity and layout. In the financial aspect of NPV calculation section is Rp 48,867,718.00, PBP is 2.62 and IRR is 51%. From the calculated NPV, PBP and IRR parameters, the POL Takoyaki business is considered feasible to run because the NPV value is positive, the PBP is less than the financial projection time and the IRR is more than the Minimum Atractive Rate of Return (MARR) of 7%.*

**Keywords:** *Layout, NPV, PBP, IRR, MARR*

---

## 1. Pendahuluan

Banyaknya makanan negara asing yang masuk ke Indonesia menyebabkan masyarakat menjadi konsumen yang royal, meskipun untuk mendapatkan makanan tersebut menempuh perjalanan jauh dan saat tiba di lokasi harus antri. Kuliner luar negeri yang masuk ke Indonesia tidak hanya terdapat di ibu kota saja, namun ada pula yang terdapat di kota Bandung mungkin karena jumlah penduduk Bandung juga tidak sedikit maka menjadi sasaran pasar kuliner. Dapat dilihat pada Gambar I.1 Jumlah Penduduk di Kota Bandung pada tahun 2016.

Tabel 1. 1 Jumlah Penduduk di Kota Bandung Tahun 2016

Usia	Jenis Kelamin		Jumlah
	Laki-laki	Perempuan	
0-4	104902	100864	205766
5-9	98508	93126	191634
10-14	88699	85562	174261
15-19	110047	112442	222489
20-24	133694	125767	259461
25-29	119981	110133	230114
30-34	110668	103220	213888
35-39	99556	97814	197370
40-44	92623	92183	184805
45-49	80276	82214	162490
50-54	69264	70530	139794
55-59	56285	57289	113574
60-64	37156	35864	73020
65-69	25307	27163	52470
70-74	16271	17599	33870
75+	13939	21676	35615
Jumlah/Total	1257176	1233446	2490622

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2016.

Menurut Tabel 1.1, didapat jumlah penduduk Kota Bandung laki-laki dan perempuan adalah 2.490.622 pada tahun 2016 maka jika memanfaatkan kesempatan bahwa penduduk Bandung banyak dapat dilakukan pembukaan cabang baru *outlet* POL Takoyaki. POL Takoyaki merupakan perusahaan yang bergerak di bidang kuliner, usaha ini dimulai sejak 11 Juni 2017. POL Takoyaki memiliki 2 karyawan dengan 2 cabang yang berada di jalan Dipatiukur teras toko *Black Shoes* dan di jalan Sukabirus teras toko *fotocopy Lowcost*. Produk yang dijual POL Takoyaki adalah takoyaki dengan *topping octopus, beef, bakso, crab stick, sosis* dan keju *mozzarella*. Pembeda POL Takoyaki dengan *brand* lain adalah pada POL Takoyaki setiap sajiannya selalu ada keju parut dengan harga tetap. Harga per porsi POL Takoyaki adalah Rp 10.000,00 dan via GOJEK Rp 15.000,00.

## 2. Tinjauan Pustaka

### 2.1 Kelayakan Bisnis

Menurut Subagyo (2007) studi kelayakan usaha adalah studi kelayakan yang dilakukan untuk menilai kelayakan dalam pengembangan sebuah usaha. Sementara itu, Kasmir (2012) studi kelayakan bisnis adalah kegiatan yang mempelajari dan mendalami usaha yang akan dijalankan, untuk menentukan layak atau tidaknya suatu bisnis bila dijalankan. Studi kelayakan usaha yaitu suatu studi atau pengkajian apakah suatu usulan proyek atau gagasan usaha apabila dilaksanakan dapat berjalan dan berkembang sesuai dengan tujuannya atau tidak (Sutrisno, 1982).

## 2.2 Aspek Pasar

Pasar merupakan tempat bertemunya antar penjual dan pembeli, atau saling bertemunya antara kekuatan permintaan dan penawaran untuk menyepakati harga. Pasar dapat diartikan sebagai kumpulan orang-orang yang memiliki keinginan untuk puas, uang untuk belanja dan kemauan untuk membelanjakannya. Ada tiga faktor utama yang menunjang terjadinya pasar, yaitu orang dengan segala keinginannya, daya belinya, serta tingkah laku dalam pembelinya (Husein Umar, 2007). Tidak jauh beda dengan Subagyo (2007) mengatakan bahwa pasar adalah titik pertemuan antara permintaan dan penawaran jenis produk dan jasa sehingga tercapai kesepakatan dalam transaksi, pasar bukan saja diartikan sebagai tempat pertemuan secara fisik antara penjual dan pembeli, tetapi terjadinya persetujuan ketika pembeli menyetujui dan sepakat menerima harga yang ditawarkan penjual baik yang dilakukan secara fisik maupun tulisan.

## 2.3 Aspek Teknis

Menurut Subagyo (2007) aspek teknis meneliti lokasi usaha, baik baik kantor pusat, cabang, pabrik atau gudang. Sama halnya dengan Subagyo, menurut Husein Umar (2007) hal-hal yang perlu diperhatikan adalah penentuan lokasi, luas produksi, tata letak, penyusunan peralatan pabrik dan proses produksi termasuk pemilihan teknologi. Lokasi dipilih tergantung pada jenis usaha atau investasi yang dijalankan (Kasmir, 2012).

## 2.4 Aspek Finansial

Menganalisis aspek keuangan dari studi kelayakan usaha 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 ditentukan dan menilai apakah proyek dapat berkembang (Husein Umar, 2007). Perusahaan yang memiliki beberapa usulan proyek investasi yang layak untuk dijalankan, sementara itu dana atau anggaran yang tersedia tidak mencukupi, maka perlu menerapkan prioritas terhadap beberapa usulan (Husein Umar, 2007).

## 2.5 Metode Net Present Value

Metode nilai sekarang atau NPV merupakan perbandingan antara nilai sekarang kas bersih dengan nilai investasi. Selisih antara nilai kedua *Present Value* (PV) tersebutlah yang dikenal dengan NPV. Untuk menghitung NPV, terlebih dahulu menghitung PV kas bersih. PV kas bersih dapat dicari dengan jalan membuat dan menghitung dari *cash flow* perusahaan selama umur investasi tertentu (Kasmir, 2012). Menurut metode NPV ini usaha dikatakan layak jika hasilnya bernilai positif.

## 2.6 Metode Pay Back Period

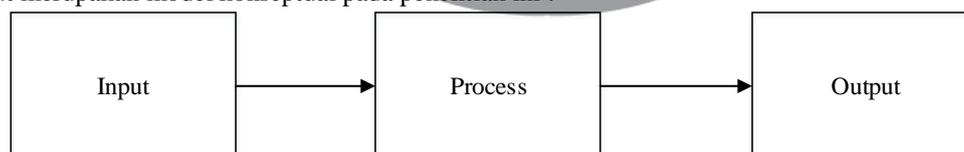
Metode pemulihan investasi atau PBP merupakan metode analisis kelayakan investasi untuk menilai jangka waktu pemulihan seluruh modal yang diinvestasikan dalam suatu proyek (Subagyo, 2007). Menurut metode PBP ini usaha dikatakan layak jika waktu pengembalian modal kurang dari usia ekonomis atau proyeksi keuangannya.

## 2.7 Metode Internal Rate of Return

Metode tingkat balikan internal atau IRR merupakan metode penilaian kelayakan proyek dengan menggunakan perluasan metode nilai sekarang. Menurut metode IRR ini usaha dikatakan layak jika hasil persentase lebih dari persentase biaya modal.

## 3. Model Konseptual

Berikut merupakan model konseptual pada penelitian ini :



Gambar 3.1 Model Konseptual

Pada Gambar 3.1 Kerangka Konseptual di atas menjelaskan konsep POL Takoyaki, sebagai berikut :

Input :

1. Bahan baku yang membedakan dengan perusahaan lain adalah pada keju, saos takoyaki dan crab stick
2. Setiap outlet membutuhkan 1 SDM

3. Lokasi berada di Jalan Dipatiukur dan Jalan Sukabirus
4. Modal sendiri.

Process :

1. Pembelian dilakukan dengan take away
2. Pembelian minimal 1 porsi
3. Pembuatan takoyaki menggunakan alat yang secara umum sama dengan brand lain
4. Keuangan dikelola pemilik outlet
5. Karyawan setiap minggu setor omset.

Output :

1. Pada takoyaki terdapat parutan keju yang belum ada di perusahaan lain
2. Rasa saos takoyaki yang khas
3. Harga 1 porsi adalah Rp 10.000,-
4. Pembelian lebih efektif dilakukan dengan take away.

#### 4. Analisis

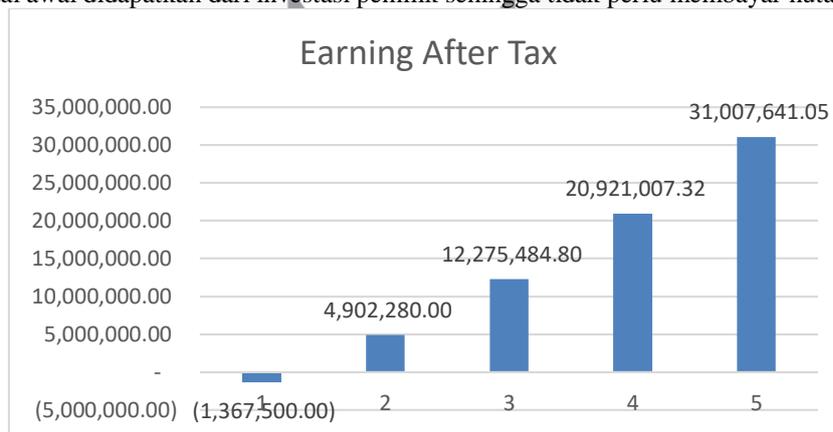
Tabel IV. 1 Penentuan Jumlah *Demand*

Target	Pasar Potensial	Pasar Tersedia	Pasar Sasaran	Jumlah
114326	87,41%	82,59%	9,23%	6217
	92308	67351	6217	

Dari 270 kuesioner yang telah disebar kepada responden, didapatkan pasar potensial 87,41%, pasar tersedia 82,59% dan pasar sasaran dibidik sebanya 9,23% menyesuaikan dengan kapasitas produksi POL Takoyaki.

Aspek teknis setelah dilakukan pengumpulan dan pengolahan data, maka dapat diketahui lokasi pembukaan cabang baru *outlet* POL Takoyaki. Dapat diketahui juga bahwa struktur organisasi pada penelitian ini terdiri dari 1 orang pemilik dan 1 orang pegawai.

Setelah melakukan pengumpulan dan pengolahan data dari aspek pasar dan aspek teknis, maka selanjutnya dilakukan analisis pada aspek finansial. Pengolahan data aspek finansial dilakukan dengan proyeksi keuangan selama 5 tahun ke depan. Berdasarkan dari peramalan *demand* yang tiap tahun meningkat dan diikuti dengan harga jual produk yang meningkat tiap tahunnya maka keuntungan yang didapatkan dari penjualan terus meningkat sejalan dengan estimasi penjualan produk yang dijual pada periode berikutnya. Selain itu juga, pembukaan outlet cabang baru POL Takoyaki ini tidak menggunakan pinjaman dari pihak manapun. Modal awal didapatkan dari investasi pemilik sehingga tidak perlu membayar hutang pinjaman.



Gambar IV. 1 *Earning After Tax* (EAT)

Gambar IV.1 menunjukkan bahwa keuntungan bersih yang didapat POL Takoyaki mengalami peningkatan disetiap tahunnya dan pada keuntungan tahun kelima mendapatkan keuntungan bersih sebesar Rp 31.007.641,00

## 5. Kesimpulan

Berdasarkan hasil kuesioner yang disebarakan kepada 270 responden, diketahui bahwa 236 responden atau 87,41% menyatakan berminat untuk membeli produk POL Takoyaki. Pasar tersedia dari POL Takoyaki ditentukan berdasarkan kuesioner yang disebarakan sebanyak 270 responden yang menyatakan berminat dan bersedia membeli produk dengan harga yang ditawarkan POL Takoyaki. Jumlah yang berminat dan bersedia membeli takoyaki yaitu 223 responden atau 82,59%. Pasar sasaran didapatkan dengan melakukan analisis persaingan usaha dan berdasarkan kemampuan produksi. Perusahaan membidik 9,23% dari total pasar tersedia sebagai pasar sasaran untuk produk POL Takoyaki menyesuaikan dengan pertumbuhan industry makanan saat ini.

Aspek teknis dari pembukaan cabang baru *outlet* sudah dianggap layak karena memproyeksikan dari beberapa aspek penting yang ada. Lokasi yang di dapat setelah melakukan perhitungan *factor rating* dengan mempertimbangkan segala faktor, maka terpilihlah daerah Batununggal yang dianggap strategis. Layout gerobak telah didesain efektif dan efisien untuk kenyamanan pekerja dan pengunjung.

Dalam penelitian ini, aspek finansial yang dihitung meliputi kebutuhan dana membuka usaha, proyeksi pendapatan, biaya operasional, laba rugi, *cash flow*, dan kelayakan (NPV, IRR, dan PBP). Periode dalam pembuatan proyeksi keuangan ditetapkan selama 5 tahun. Berikut adalah hasil perhitungan NPV, PBP dan IRR :

NPV = Rp 48.867.718,00

PBP = 2,62

IRR = 51%

Dari hasil perhitungan di atas, pembukaan cabang baru *outlet* POL Takoyaki dapat dikatakan layak untuk dijalankan.

## Daftar Pustaka:

- Badan Pusat Statistik Kota Bandung (2016). Jumlah Penduduk Kota Bandung Menurut Usia. [www.bandungkota.bps.go.id](http://www.bandungkota.bps.go.id). Bandung. (Diakses pada 23 November 2017).
- Bank Indonesia (2018). Penetapan BI dan Inflasi. [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id). (Diakses pada 24 Mei 2018).
- Danang Sunyoto (2014). Konsep Dasar Riset Pemasaran & Perilaku Konsumen. CAPS. Yogyakarta.
- Fahmi, Irham, Syahiruddin dan Yovi Lavianti Hadi (2010). Studi Kelayakan Bisnis: Teori dan Aplikasi. Alfabeta. Bandung.
- H.M. Yacob Ibrahim (1998). Studi Kelayakan Bisnis. PT. Rineka Cipta. Jakarta.
- Husein Umar (2007). Studi Kelayakan Bisnis, Edisi 3. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Kasmir, S.E., M.M. dan Jakfar, S.E., M.M. (2012). Studi Kelayakan Bisnis, Edisi 2. Prenada Media Group. Jakarta.
- Subagyo (2007). Studi Kelayakan, Edisi 1. PT. Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia. Jakarta.
- Suliyanto (2010). Studi Kelayakan Bisnis. Penerbit Andi. Jakarta.
- Suryana (2003). Kewirausahaan Pedoman Praktis dan Proses Menuju Sukses. Salemba Empat. Jakarta.
- Sutrisno (1982). Metodologi *Research*, Jilid I. YP. Fakultas Psikologi, UGM. Yogyakarta.
- Tjiptono, Fandy dan Gregorius Chandra (2012). Pemasaran Strategik. ANDI. Yogyakarta.
- Wignjosoebroto, Sritomo, dkk (1995). Ergonomi, Studi Gerak dan Waktu. Guna Widya. Jakarta.