

## Analisis Kelayakan Pembukaan Gerai Makanan *Fish and Cheaps* Di Kawasan Universitas Telkom

Feasibility Analysis of Opening *Fish and Cheaps* Food Outlets at Telkom University Area  
Aryodimas Syifa Putrandy, Budi Praptono, Bobby Hera Sagita<sup>3</sup>

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

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

### Abstrak

Gerai Makanan *Fish and Cheaps* sebagai gerai makanan olahan berbahan baku ikan dan kentang yang dipadukan dengan berbagai macam varian saus. merupakan badan usaha perseorangan yang akan ditingkatkan menjadi Usaha Kecil Mikro, dan memilih rintisan awal usahanya dikawasan Universitas Telkom Bandung. Bandung dengan berbagai sebutan kota kuliner, kota pelajar dengan peningkatan jumlah mahasiswa yang tinggi, menjadi daya tarik tersendiri untuk sebuah peluang usaha makanan, disamping lingkungan kampus yang luas seperti di kawasan Universitas Telkom.

Penelitian deskriptif dengan kajian Analisis studi kelayakan usaha rintisan gerai makanan *Fish and Cheaps* mengambil sample 100 responden mahasiswa Universitas Telkom Bandung untuk mengetahui pasar potensial, pasar tersedia, dan pasar sasaran pembukaan gerai makanan *Fish and Cheaps*.

Data dari hasil kuisioner yang sudah disebarakan menunjukkan pasar potensial sebesar 89% dan pasar tersedia sebesar 96%. Dari dua presentase tersebut, gerai *Fish and Cheaps* menargetkan sebanyak 50 produk perhari, angka tersebut didapatkan dari hasil wawancara terhadap gerai makanan yang terletak dilokasi terpilih untuk dijadikan pasar sasaran. Setelah dilakukan penelitian analisis kelayakan untuk pendirian gerai *Fish and Cheaps* diperoleh hasil bahwa gerai *Fish and Cheaps* layak untuk didirikan. Hal ini didasarkan nilai NPV, IRR, dan PBP yang diperoleh. Berdasarkan nilai NPV, dinyatakan bahwa gerai *Fish and Cheaps* layak setelah NPV yang diperoleh sebesar Rp 207.756.403,-. Lalu dilihat dari nilai PBP, investasi akan kembali pada tahun ke 2 bulan ke 4. Dan berdasarkan nilai IRR, gerai ini juga dikatakan layak untuk dijalankan setelah didapatkan nilai IRR sebesar 50,6% melebihi nilai MARR 9.95%. Ketiga kriteria investasi tersebut menunjukkan bahwa bisnis gerai *Fish and Cheaps* dinyatakan layak untuk dijalankan.

**Kata Kunci :** *Fish and Cheaps*, Analisis Kelayakan, NPV, PBP, IRR

### Abstract

*Fish and Cheaps Food Outlets as processed food outlets made from fish and potatoes combined with a variety of sauce variants. is a form of individual business entity that will be upgraded to Micro Small Business, and choose the initial pilot in the area of Telkom University Bandung. Bandung with various culinary city designations, student cities with a high number of students, is the main attraction for a food business opportunity, in addition to the spacious campus environment such as on Telkom University.*

*Descriptive study with study Analysis of feasibility study of Fish and Cheaps food outlets took a sample of 100 respondents from Telkom University Bandung students to find out potential markets, available markets, and target markets for Fish and Cheaps food outlets.*

*Data from the questionnaire distribution shows a potential market of 89% and an available market of 96%. Of the two percentages, Fish and Cheaps outlets target as many as 50 products per day, these figures are obtained from interviews with food outlets located in locations chosen to be the target market. After conducting a feasibility analysis study for the establishment of Fish and Cheaps outlets, the results show that this business is feasible to run based on the NPV, PBP, and IRR values obtained. Based on the NPV value, the business is declared feasible after the NPV obtained is Rp. 207,756,403, -. Then based on the PBP value the investment will return in the 2nd year to 4th month period. the IRR value of 50.6% exceeds the specified MARR of 9.95%. The three investment criteria indicate that the Fish and Cheaps store business is declared feasible to run.*

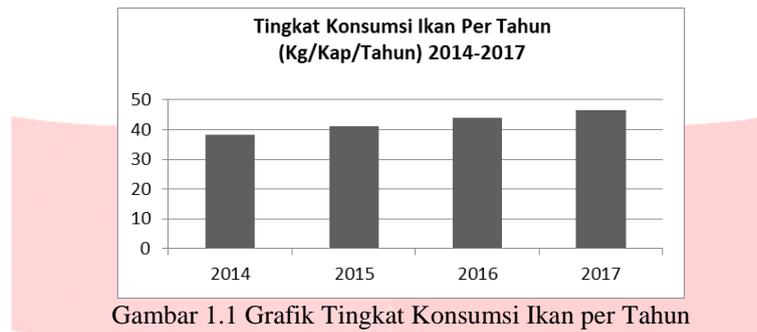
**Keywords:** *Fish and Cheaps, Feasibility Analysis, NPV, PBP, IRR*

### 1. Pendahuluan

Laut Kita, Masa Depan Bangsa. “Mau Cerdas – Sehat – Nikmat.Ya, Makan Ikan” Demikian salah satu slogan dari Kementerian Kelautan dan Perikanan (KKP) dalam membangun dan meningkatkan pertumbuhan di sektor perikanan untuk kesejahteraan masyarakat Indonesia. Sektor perikanan khususnya daya saing dari produk-produk perikanan di Indonesia terus mengalami pertumbuhan yang signifikan dari tahun ke tahun, Selain adanya peningkatan ekspor produk perikanan ke pasar internasional yang disebabkan semakin melimpahnya hasil tangkap di dalam negeri, juga disertai dengan tingkat konsumsi produk perikanan di masyarakat yang juga mulai mengalami peningkatan.

Ikan merupakan jenis pangan yang saat ini mulai diminati masyarakat Indonesia. Ikan (fish) memiliki gizi yang

tinggi, harganya murah (Cheap) & rasanya enak. Menurut Dinas Kelautan dan Perikanan Provinsi Jawa Timur, absorpsi protein pada ikan lebih tinggi jika dibandingkan dengan sapi atau ayam, hal ini disebabkan karena daging ikan memiliki serat protein yang lebih pendek jika dibandingkan dengan serat protein pada daging sapi sebagai contohnya. Vitamin dalam kandungan ikan juga bermacam – macam, yaitu vitamin D, Niacin, vitamin A, Thiamin, dan Riboflavin. Walaupun tingkat konsumsi produk perikanan masyarakat Indonesia terus mengalami peningkatan, namun masih terbilang cukup rendah. Rata – rata konsumsi produk ikan di dalam negeri baru mencapai 46.49 Kg/Kap/Tahun pada tahun 2017. Berikut adalah data konsumsi ikan per Tahun (Kg/Kap/Tahun) dari tahun 2014 sampai 2017 :



Gambar 1.1 Grafik Tingkat Konsumsi Ikan per Tahun (Sumber : Badan Pusat Statistik, 2017)

Dari data diatas dapat dilihat tingkat konsumsi ikan dari tahun ke tahun, meskipun sudah mengalami kenaikan dibandingkan tahun – tahun sebelumnya, menurut situs berita detikcom, tingkat konsumsi ikan dalam negeri masih kalah jauh dibandingkan Negara tetangga seperti Malaysia yang sudah mengkonsumsi lebih dari 70 Kg/Kap/Tahun dan Singapura yang mencapai lebih dari 80 Kg/Kap/Tahun. Padahal menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS) pada November 2017 angka produksi perikanan nasional mencapai 23,26 juta ton, angka ini masih sangat jauh dari jumlah tingkat konsumsi ikan di dalam negeri ini sendiri. Padahal menurut Kementerian Kesehatan Republik Indonesia (Kemenkes-RI), ikan bisa menjadi solusi gizi buruk di Indonesia. Kota Bandung memiliki nama lain yaitu kota wisata kuliner favorit di Indonesia, selain menjadi pusat wisata yang banyak dikunjungi wisatawan karena keindahan alam maupun kotanya. Kota Bandung tampil dominan sebagai kota wisata kuliner yang bukan hanya menawarkan makanan khas lokal kota Bandung, namun dapat menjadi referensi untuk mencari berbagai macam kuliner lezat yang ada di seluruh Indonesia. Kota Bandung juga merupakan kota pendidikan, yang memiliki banyak perguruan tinggi dan memiliki banyak pelajar dan mahasiswa, baik yang berasal dari provinsi jawa barat dan sekitarnya maupun yang berasal dari luar provinsi. Mahasiswa saat ini menjadi target pasar yang sangat bagus untuk usaha–usaha dibidang kuliner. Tak heran kalau kota Bandung sangat berpotensi untuk dijadikan lokasi usaha yang bertemakan kuliner. Universitas Telkom merupakan salah satu dari beberapa universitas yang terkenal di bandung dan memiliki jumlah mahasiswa yang cukup banyak dan meningkat setiap tahun ajaran baru. Berikut adalah data jumlah mahasiswa Universitas Telkom dari tahun 2014 hingga 2019.

Tabel 1.2 Data Jumlah Mahasiswa Universitas Telkom Tahun 2014-2019

Tahun Ajaran	Jumlah Mahasiswa (orang)
2014	1.572
2015	6.287
2016	12.670
2017	19.502
2018	26.650
2019	26.798

(Sumber : BAA Universtias Telkom, 2019)

Berdasarkan data jumlah mahasiswa Universitas Telkom diatas, muncul sebuah peluang untuk membuka usaha tempat makan yang menawarkan olahan ikan yang disajikan dengan kentang. Dengan pertumbuhan jumlah mahasiswa yang ada, tidak sebanding jumlahnya dengan keberadaan tempat makan yang tersedia dikawasan Universitas Telkom ini. Selain tidak sebandingnya jumlah tempat makan yang tersedia dikawasan Universitas Telkom, variasi makanan yang tersedia juga sudah sangat pasaran dengan olahan ayamnya. Sangat mudah sekali menemukan tempat makan dengan menu utamanya olahan ayam, tetapi untuk olahan seperti ikan dan lainnya

sangat sulit karena belum terlalu dikenal oleh masyarakat.

Pembukaan usaha Gerai *Fish and Cheaps*, berasal dari kata gerai (kedai kecil) tempat menjual makanan *Fish* (ikan) dan *Cheaps* (murah) adalah jenis usaha kuliner yang berbentuk usaha perorangan atau usaha kecil mikro, yang menawarkan produknya berupa makanan olahan berbahan baku ikan yang pada aslinya berbahan dasar ikan dori atau ikan kakap yang dibalut dengan tepung renyah dan dihidangkan bersama aneka olahan kentang (*Chip*) yang selama ini lebih dikenal dengan nama "*Fish and Chips*" yang sudah dibumbui dan sehat untuk dikonsumsi. yang berlokasi di kawasan kampus Universitas Telkom Bandung tepatnya di Jl. Sukapura, Dayeuhkolot Kab. Bandung. Tetapi karena konsep yang ditawarkan adalah makanan yang terjangkau / murah (*Cheaps*) untuk mahasiswa maka bahan dasar ikan dori atau ikan kakap ini digantikan dengan ikan yang memiliki tekstur dan rasa yang identik dengan ikan-ikan diatas, yaitu ikan patin.

Pendirian gerai *Fish and Cheaps* ini juga melihat besarnya minat terhadap jenis makanan sejenis yang sudah ada sebelumnya di daerah kota Bandung, tetapi dikarenakan jarak yang cukup jauh dari lokasi yang dimaksud dan harga yang ditawarkan relatif lebih mahal, pembukaan gerai ini akan semakin menguntungkan. Selain itu, ketersediaan lahan yang ada di daerah Universitas Telkom ini cukup banyak tetapi akan sangat memakan biaya jika harus membuka Gerai makanan secara besar karena harga sewa tempat yang mahal. Oleh karena itu *Fish and Cheaps* memiliki konsep Gerai makanan yang hanya menyediakan jasa pesan antar dan *take away*. Dengan konsep ini *Fish and Cheaps* dapat memangkas biaya untuk tidak menggunakan tempat yang besar. *Fish and Cheaps* ini juga menyediakan hidangan yang sudah matang dan disimpan di tempat pemanas agar tetap dalam kondisi yang bagus ketika dibeli pembeli. Sehingga pembeli tidak harus menunggu atau menyisihkan waktu tambahan untuk mendapatkan makanannya. Terlebih dikalangan mahasiswa maupun masyarakat saat ini, efisiensi waktu sangat dibutuhkan untuk mengatur jadwal pribadi mereka yang padat, dengan konsep *take away* dan pesan antar serta menyediakan makanan siap saji atau siap untuk dihidangkan ini pembeli akan dimudahkan karena tidak perlu menunggu untuk waktu yang lama untuk mendapatkan makanan lalu melanjutkan kegiatan mereka.

Peluang untuk membuka usaha gerai makanan *Fish and Cheaps* di Kawasan Universitas Telkom membutuhkan pertimbangan dan kajian deskriptif berupa studi kelayakan usaha yang dapat memberikan manfaat, baik dalam arti keuntungan finansial maupun keuntungan sosial, berbagai aspek di analisis, seperti: aspek pasar, aspek teknis, aspek finansial, dan aspek yang lainnya, termasuk analisis sensitivitas. Mengetahui lebih awal suatu ide usaha, apakah dapat dijalankan sesuai dengan rencana atau tidak, penggunaan dana berlebih, waktu serta sumber daya yang sia – sia dapat dicegah atau dihindari merupakan salah satu manfaat. Terlebih dalam kondisi lingkungan yang sangat dinamis dan intensitas persaingan yang semakin ketat. Oleh karena itu, pelaku usaha dituntut untuk melakukan studi kelayakan terhadap ide bisnis yang akan dijalankan. Studi kelayakan diperlukan dalam setiap bisnis dengan intensitas yang berbeda tiap bisnisnya.

## 2. Metode Penelitian

### 2.1 Pengertian Analisis Kelayakan

Analisis Kelayakan Usaha adalah kegiatan untuk menilai manfaat-manfaat yang bisa diperoleh ketika melaksanakan suatu usaha atau proyek tertentu. Hasil analisis ini pada akhirnya akan digunakan untuk bahan pertimbangan dalam mengambil sebuah keputusan, apakah diterima atau ditolak suatu gagasan usaha tersebut. Pengertian layak tersebut memiliki arti kemungkinan dari suatu usaha yang akan dilaksanakan dapat memberikan beberapa manfaat baik dalam keuntungan finansial maupun keuntungan sosial. Dengan adanya analisis kelayakan diharapkan resiko gagal dalam melakukan operasional usaha dapat diminimalisir atau dihindari.

#### 1. Aspek Pasar

Dalam menjalankan setiap usaha harus memiliki pasar yang jelas. Dalam proses penentuan pasar ada beberapa kriteria untuk pasar yang harus diukur yang diperuntukkan untuk mempermudah penentuan dari pasar sasaran, yaitu :

- a. Pasar potensial adalah kumpulan pembeli yang menyatakan keinginan atau minat yang memadai terhadap produk yang ditawarkan.
- b. Pasar tersedia adalah kumpulan pembeli yang memiliki keinginan atau minat, akses, pendapatan serta kualifikasi terhadap produk yang ditawarkan.
- c. Pasar sasaran merupakan pasar tersedia yang akan dimasuki oleh suatu perusahaan yang didasari pada kebijakan dan siap atau tidaknya suatu perusahaan tersebut. Untuk menentukan pasar sasaran dilakukan survei kepada populasi yang sudah ditentukan.

Dalam aspek pasar juga terdapat beberapa unsur bauran yang lebih dikenal sebagai 4P, yaitu :

- a. Product, adalah sesuatu yang ditawarkan terhadap pasar untuk memenuhi kebutuhan
- b. Price, adalah sejumlah uang yang akhirnya akan dibayarkan kepada suatu perusahaan oleh konsumen.
- c. Place, adalah letak yang ditentukan oleh perusahaan yang ditujukan agar produk dapat diperoleh oleh konsumen
- d. Promotion, adalah aktifitas untuk mengkomunikasikan keunggulan yang dimiliki dari produk yang akan mempengaruhi permintaan produk

## 2. Aspek Teknis

Analisis pasar diatas menunjukkan apakah sebuah ide bisnis atau usaha layak atau tidak untuk dijalankan dilihat dari segi pasar, maka langkah berikutnya adalah menjawab pertanyaan apakah bisnis tersebut layak dijalankan atau tidak dilihat dari segi teknis. Meskipun pada aspek pasar suatu bisnis itu layak dijalankan, tetapi jika dari segi teknis tidak dapat dijalankan, maka investasi yang ingin dikeluarkan sebaiknya tidak dilakukan terlebih dulu. Aspek teknis ini sendiri adalah suatu aspek yang berkaitan dengan proses pembangunan usaha dari segi teknis dan operasionalnya setelah usaha tersebut berdiri. Aspek teknis dapat dianalisis melalui beberapa faktor, yaitu:

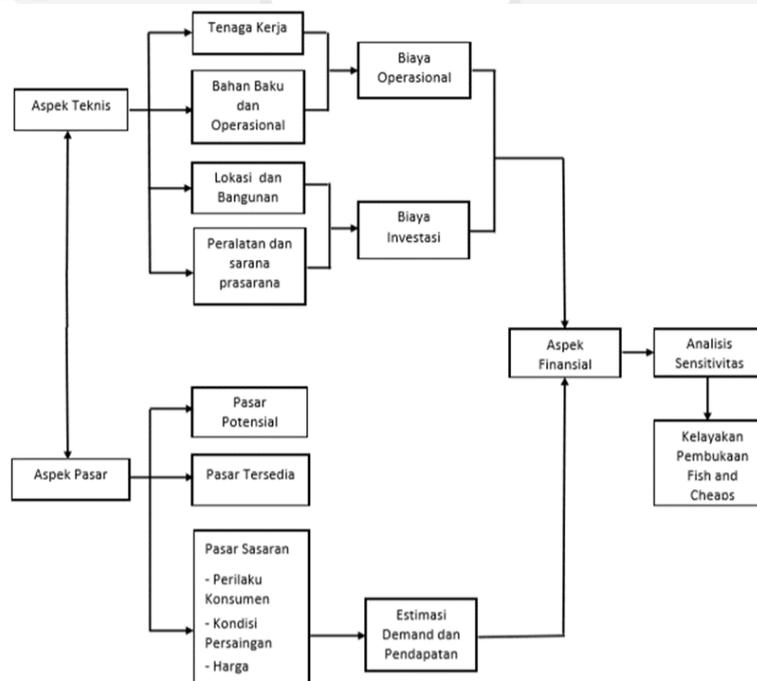
- a. Lokasi Bisnis  
Lokasi merupakan tempat untuk melayani konsumen, pemilihan lokasi sangat penting untuk sebuah usaha karena dapat berpengaruh terhadap permintaan yang diperoleh
- b. Layout  
Layout akan berpengaruh terhadap kegiatan operasional usaha, sehingga harus dibuat dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang ada seperti kenyamanan, keindahan, biaya, efisiensi, dan lain-lain.
- c. Jenis Peralatan  
Peralatan yang digunakan disesuaikan dengan volume produksi agar tidak melebihi kapasitas
- d. Bahan Baku  
Mencakup seluruh bahan yang digunakan dalam kegiatan operasional usaha
- e. Tenaga Kerja  
Mencakup jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan untuk kegiatan operasional usaha

## 3. Aspek Finansial

Aspek keuangan dalam lingkup studi kelayakan bisnis berfokus pada besaran modal yang dibutuhkan dan juga sumber dana yang nantinya akan digunakan dalam membangun dan mengembangkan sebuah usaha serta bagaimana dan membutuhkan waktu berapa lama untuk mengembalikan modal tersebut. Untuk melakukan penilaian terhadap investasi, maka suatu perusahaan diharuskan membuat laporan keuangan. Didalam aspek finansial juga memiliki kriteria investasi, diantaranya adalah :

- a. *Net Present Value* (NPV)  
NPV adalah selisih antara manfaat dan biaya atau yang disebut dengan arus kas
- b. *Internal Rate of Return* (IRR)  
IRR merupakan tingkat suku bunga yang membuat manfaat bersih pada saat ini sama dengan nol. Tingkat suku bunga tersebut adalah suku bunga maksimum yang dapat dibayar oleh perusahaan untuk semua sumberdaya yang telah digunakan
- c. *Payback Period* (PP)  
PP adalah suatu kriteria tambahan didalam lingkup analisis kelayakan untuk melihat berapa lama waktu yang akan diperlukan untuk melunasi seluruh pengeluaran yang dikeluarkan untuk investasi.

## 3. Metode Penelitian



Gambar 3.1 Metode Penelitian

Pada gambar 3.1 di atas dapat dijelaskan bahwa untuk melakukan analisis kelayakan dilakukan beberapa aspek, yaitu Aspek Teknis, Aspek Pasar, dan Aspek Finansial. Aspek Teknis terdiri dari beberapa bagian, mulai dari tenaga kerja, bahan baku dan operasional yang akan menghasilkan biaya operasional, kemudian lokasi dan bangunan, serta peralatan dan sarana prasarana yang akan menghasilkan biaya investasi. Pada Aspek Pasar memiliki beberapa bagian yang diantaranya adalah Pasar Potensial, Pasar Tersedia, dan Pasar Sasaran yang akhirnya akan menunjukkan estimasi demand dan estimasi pendapatan dari usaha *Fish and Cheaps* ini. Masing masing aspek akan dianalisis untuk mencari tahu apakah usaha ini layak atau tidak.

Analisis Aspek Teknis ini sendiri bertujuan untuk menunjukkan semua aspek teknis dari operasional yang akan dilakukan pada pembukaan Gerai makanan *Fish and Cheaps*. Analisis ini dipengaruhi oleh spesifikasi teknis meliputi lokasi usaha yang paling strategis, jumlah pegawai yang dibutuhkan, serta jumlah peralatan yang akan digunakan untuk kelangsungan usaha ini. Hasil analisis dalam aspek teknis ini akan menunjukkan kebutuhan investasi dan biaya operasional dari pengembangan Gerai makanan *Fish and Cheaps* ini sehingga dapat menjadi pertimbangan pada aspek finansial.

Aspek Finansial merupakan analisis lanjutan terhadap aspek teknis dan aspek pasar yang sudah dilakukan. Aspek finansial ini diantaranya adalah menganalisis dana yang akan diinvestasikan, besarnya pendapatan, biaya operasional, dan memperhitungkan parameter yang digunakan untuk menilai tingkat nilai investasi. Analisis aspek ini menampilkan proyeksi keuntungan usaha serta tingkat pengembalian investasi dengan menggunakan *tools* NPV, IRR, dan PBB.

Setelah melakukan ketiga analisis yang dibutuhkan, hal selanjutnya yang harus dilakukan adalah mengambil keputusan. Hal ini menjadi bagian yang penting dari proses analisis kelayakan. Keputusan akan diambil sesuai dengan kriteria kelayakan usaha dari hasil pengolahan data dan analisis yang dilakukan sebelumnya. Jika hasil analisis dan pengolahan data menunjukkan usaha ini layak, maka usaha ini akan dijalankan. Tetapi jika hasilnya menunjukkan tidak layak maka usaha ini tidak akan dijalankan.

#### 4. Pembahasan

##### 4.1 Aspek Pasar

###### 1. Pasar Potensial

Pasar Potensial dari gerai *Fish and Cheaps* adalah mahasiswa Universitas Telkom pada tahun 2019 yang berjumlah 26.798 mahasiswa. Dari 100 responden yang mengisi kuisioner, sebanyak 89% responden tertarik terhadap produk yang ditawarkan.

###### 2. Pasar Tersedia

Pasar Tersedia adalah para responden yang tertarik dan bersedia membeli produk *Fish and Cheaps*. Dari 100 responden yang mengisi kuisioner, didapatkan 96% responden tertarik terhadap produk yang ditawarkan.

###### 3. Pasar Sasaran

Pasar Sasaran adalah konsumen yang ditargetkan dari jumlah pasar potensial. Pasar target sendiri merupakan suatu kelompok konsumen yang menjadi sasaran pendekatan dari gerai *Fish and Cheaps* untuk membeli produk yang ditawarkan. Berdasarkan jumlah pasar potensial yang berjumlah 26.798 mahasiswa yang relatif sangat besar, gerai *Fish and Cheaps* telah melakukan survey terhadap rumah makan yang berada di lokasi yang sudah terpilih dan didapatkan jumlah rata-rata produk yang terjual adalah sekitar 50 produk atau sebesar 13.500 produk dalam setahun.

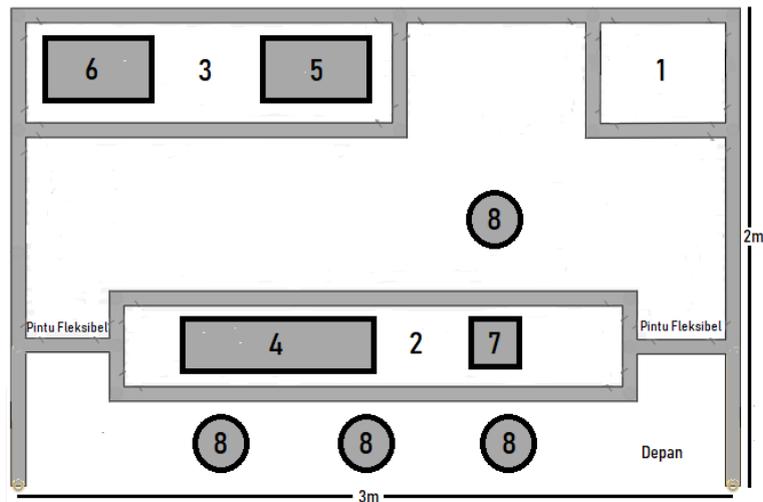
##### 4.2 Aspek Teknis

###### 1) Lokasi Bisnis

Lokasi usaha gerai makanan *Fish and Cheaps* memiliki beberapa alternatif, tetapi setelah dilakukan perhitungan dengan menggunakan metode *factor rating*, didapatkan lokasi usaha yang berada di Jl. Sukapura, Dayeuhkolot Kab. Bandung yaitu sebuah kios dengan ukuran 3 x 2 m<sup>2</sup>.

###### 2) Layout

Layout gerai *Fish and Cheaps* mempertimbangkan aspek-aspek yang dapat mempengaruhi perilaku konsumen terhadap produk.



Gambar 4.1 Layout Gerai

Tabel 4.1 Keterangan Layout Gerai

No	Keterangan
1	Kulkas
2	Meja Etalase
3	Meja Kompor Dapur
4	Electric Food Warmer Display
5	Tempat Tirisan dan Westafel
6	Kompor Deep Fryer
7	Mesin Kasir
8	Kursi

### 3) Peralatan Yang Dibutuhkan

Untuk menunjang seluruh operasional dari gerai *Fish and Cheaps* diperlukan biaya investasi yang akan menjadi modal untuk pembukaan dari gerai ini. Untuk total biaya investasi yang dibutuhkan sebesar Rp 9.251.100,00 dengan biaya penyusutan sebesar Rp 2.176.575,00. Untuk biaya sewa sebesar Rp 10.000.000,00 diasumsikan tidak ada kenaikan.

Tabel 4.2 Peralatan yang Dibutuhkan

Item	Harga	Unit	Umur Ekonomis
Kulkas	Rp 1.598.000,-	1	4
Meja Etalase	Rp 1.000.000,-	1	4
Meja Kompor Dapur	Rp 572.000,-	1	4
Kompor Gas Deep Fryer	Rp 1.500.000,-	1	4
Mesin Kasir	Rp 1.500.000,-	1	4
Electric Food Warmer Display	Rp 1.788.800,-	1	4
ATK	Rp 56.400,-	1	-
Kursi	Rp 400.000,-	4	4
Capitan Makanan	Rp 10.000,-	1	-
Kipas Gantung	Rp 695.000,-	1	8
Lampu	Rp 35.000,-	2	-
Dekorasi	Rp 95.900,-	1	-

### 4.3 Aspek Finansial

#### 1. Analisis NPV (*Net Present Value*)

Tingkat pengembalian minimum yang dipilih merupakan tingkat suku bunga ritel bank BRI, sebesar 9.95%. Suatu investasi layak apabila NPV > 0. Dari hasil penelitian didapatkan NPV sebesar Rp207.756.405 dari angka tersebut NPV menunjukkan lebih dari 0 maka investasi ini dinyatakan layak untuk dijalankan.

Tabel 4. 3 Net Present Value

Tahun	NPV Kumulatif
2019	-Rp131.348.211
2020	-Rp74.637.674
2021	-Rp19.662.170
2022	Rp33.337.695
2023	Rp84.175.722
2024	Rp207.756.405

## 2. Analisis IRR (*Internal Rate of Return*)

Sebuah usaha dinyatakan layak apabila nilai IRRnya lebih besar dari nilai MARR. Tingkat IRR yang dicapai dalam penelitian ini adalah 50,6% untuk periode investasi 5 tahun. Sedangkan MARR yang dijadikan pembanding sebesar 9,95% yang merupakan tingkat suku bunga berdasarkan suku bunga bank BRI. Dikarenakan nilai IRR > 9.95% maka bisnis gerai *Fish and Cheaps* ini dinyatakan layak.

## 3. Analisis PBP (*Payback Period*)

Penilaian investasi ini melihat apabila pengembalian investasinya lebih cepat maka akan lebih baik. Suatu investasi dinyatakan layak apabila nilai PBP < proyeksi keuangan. Pada penelitian ini, investasi akan kembali pada tahun ke kedua pada bulan ke 4. Karena pengembalian investasi lebih cepat dibanding proyeksi keuangannya, maka investasi ini dinilai layak.

## 4.4 Analisis Sensitivitas

### 1) Penentuan Sensitivitas

Analisis sensitivitas merupakan metode yang digunakan untuk mengetahui efek-efek yang terjadi terhadap perubahan suatu variabel. Hasil dari analisis sensitivitas akan menjadi landasan pertimbangan perusahaan pada masa yang akan datang perihal berbagai kebijakan yang ada. Pada penelitian ini biaya yang diubah untuk dilakukan analisis sensitivitas diantaranya adalah biaya bahan baku, biaya tenaga kerja, dan biaya overhead. Berikut adalah hasil dari penentuan sensitivitas:

Tabel 4.4 Kenaikan Biaya Bahan Baku

Kenaikan Biaya Bahan Baku				
Persentase	NPV	PBP	IRR	MARR
10%	Rp 120.586.655	2,42	42,84%	9,95%
15%	Rp 18.775.202	4,33	16,99%	
20%	Rp (9.488.765)	5,40	9,00%	

Perhitungan ini ditujukan untuk mengetahui bagaimana jika biaya bahan baku meningkat. Untuk kenaikan dari biaya bahan baku dapat mempengaruhi dari nilai IRR. Untuk kenaikan sendiri diasumsikan sebesar 10%, 15%, dan 20%. Untuk persentase kenaikan 10%, sampai 20% berturut turut mengalami penurunan, untuk presentase 10% dan 15% nilai NPV masih lebih dari 0. Tetapi untuk presentase kenaikan 20% nilai NPV kurang dari 0. Untuk nilai IRR sendiri pada persentase kenaikan 10% dan 15% masih diatas dari nilai MARR, tetapi untuk persentase kenaikan 20% nilai IRR dibawah nilai MARR. Maka pada saat persentase kenaikan 20% investasi dikatakan tidak layak jika biaya bahan baku ditingkatkan sebesar angka tersebut.

Tabel 4.5 Kenaikan Biaya Tenaga Kerja

Kenaikan Tenaga Kerja				
Persentase	NPV	PBP	IRR	MARR
10%	Rp 54.762.643	3,36	26,76%	9,95%
15%	Rp 38.494.489	3,71	22,52%	
20%	Rp 22.226.335	4,17	18,11%	

Perhitungan ini ditujukan untuk mengetahui bagaimana jika biaya tenaga kerja meningkat. Untuk kenaikan dari biaya tenaga kerja langsung dapat mempengaruhi dari nilai IRR. Untuk kenaikan sendiri diasumsikan sebesar 15%, 20%, dan 25%. Untuk persentase kenaikan 15%, 20%, dan 25% didapatkan hasil NPV diatas dari 0 meskipun mengalami penurunan secara berturut-turut. Pada nilai IRR, presentase kenaikan 15%, 20%, dan 25% masing-masing memiliki hasil IRR diatas dari nilai MARR. Maka dari itu dapat dikatakan jika kenaikan persentase hingga 25% masih dapat dikatakan layak untuk kenaikan biaya

tenaga kerja dari gerai *Fish and Cheaps*.

Tabel 4.6 Kenaikan Biaya Overhead

Kenaikan Overhead				
Persentase	NPV	PBP	IRR	MARR
15%	Rp 95.111.531	2,75	36,67%	9,95%
20%	Rp 92.293.007	2,78	35,97%	
25%	Rp 89.474.483	6,80	35,28%	

Perhitungan dilakukan untuk mengetahui bagaimana jika biaya overhead meningkat. Untuk kenaikan dari biaya overhead dapat mempengaruhi dari nilai IRR. Untuk kenaikan sendiri diasumsikan sebesar 15%,20%, dan 25%. Untuk persentase kenaikan 15%,20%, dan 25% memiliki hasil NPV diatas 0. Dan persentase kenaikan 15%,20%, dan 25% memiliki hasil IRR diatas dari nilai MARR. Maka dari itu dapat dikatakan jika kenaikan persentase hingga 25% masih dapat dikatakan layak untuk kenaikan biaya overhead dari gerai *Fish and Cheaps*.

#### 4.5 Analisis Resiko

Analisis resiko diperuntukkan untuk dapat mengetahui resiko-resiko yang dapat terjadi sehingga mempengaruhi proses bisnis, analisis resiko ini perlu dilakukan. Terdapat beberapa resiko dalam menjalankan usaha, terlebih dalam menjalankan usaha kuliner seperti gerai *Fish and Cheaps* ini, dan Setekah dilakukan analisis resiko terhadap gerai *Fish and Cheaps*, didapatkan beberapa resiko yang mungkin terjadi terhadap proses operasional dari gerai, diantaranya sebagai berikut :

- Munculnya pesaing baru dengan produk sejenis
- Bahan material produksi yang diterima dari *supplier* tidak sesuai atau dalam kondisi yang tidak bagus.
- Kesalahan pembukuan dari pegawai yang berdampak pada pencatatan yang tidak baik
- Alat produksi yang digunakan untuk operasional rusak atau tidak dapat digunakan seperti yang seharusnya.
- Kenaikan harga bahan material di *supplier*.
- Penurunan permintaan yang berdampak kepada tidak terjualnya produk

Berdasarkan perhitungan analisis resiko yang dilakukan sebelumnya, didapatkan presentase resiko dari seluruh resiko yang berjumlah 5,2% dan nilai NPV yang didapatkan berubah menjadi sebesar Rp 159.529.846, *payback period* berubah menjadi 2 tahun 6 bulan dan untuk nilai IRR tidak berubah yaitu sebesar 50,6%. Dari hasil tersebut dapat disimpulkan meskipun terjadi penurunan nilai NPV dan *payback period*, pendirian gerai *Fish and Cheaps* ini masih layak untuk dijalankan.

## 5. Kesimpulan dan Saran

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari penelitian analisis kelayakan pembukaan gerai *Fish and Cheaps* dikawasan Universitas Telkom, kesimpulan yang ada antara lain sebagai berikut :

#### 1. Aspek Pasar

Data hasil penyebaran kuisioner yang sudah dilakukan menunjukkan pasar potensial sebesar 89% dan pasar tersedia sebesar 96%. Dari dua presentase tersebut, gerai *Fish and Cheaps* menargetkan sebanyak 50 produk perhari. angka tersebut didapatkan dari hasil wawancara terhadap gerai makanan yang berada dilokasi yang terpilih untuk dijadikan pasar sasaran. Permintaan tahun pertama sebesar 13.500 produk dengan kenaikan sebesar 0,56% pertahun untuk 5 tahun kedepan. Kenaikan konsumen tersebut didasarkan dari jumlah pertumbuhan mahasiswa Universitas Telkom setiap tahunnya.

#### 2. Aspek Teknis

Penentuan aspek teknis ini sebagai proyeksi untuk kebutuhan fisik pendirian gerai *Fish and Cheaps* dengan memperkirakan aspek teknis yang sudah ada, sehingga dapat dikatakan layak sebagai acuan untuk menentukan menu makanan, kebutuhan bahan baku, sarana dan prasarana, penentuan jumlah tenaga kerja dengan jumlah 2 orang tenaga kerja, dan penentuan tata letak (*layout*) gerai. Analisis aspek teknis menghasilkan:

- Total Biaya Investasi = Rp 9.251.100
  - Working capital selama 3 bulan = Rp 120.597.111
  - Biaya izin pendirian UMKM = Rp 1.500.000
- Total Kebutuhan dana di dapatkan = Rp 131.348.211

3. Aspek Finansial  
 Dalam penelitian ini, didapatkan hasil sebagai berikut :
  - a. NPV = Rp207.756.405
  - b. PBP = 2,358 tahun
  - c. IRR = 50,6%
 Bisnis ini dikatakan layak ditinjau dari nilai NPV > 0, nilai PBP < periode proyeksi keuangan dan IRR (50,6%) > MARR (9.95%)
4. Analisis Sensitifitas  
 Berdasarkan hasil perhitungan mengenai sensitivitas beberapa komponen biaya. Biaya yang sensitif terhadap kenaikan biaya antara lain biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya overhead. Sehingga ketiga komponen biaya tersebut adalah biaya yang sensitif terhadap keuntungan perusahaan.
5. Analisis Resiko  
 Berdasarkan hasil analisis resiko yang dilakukan terdapat 4 resiko yang paling berpengaruh untuk gerai *Fish and Cheaps* ini, diantaranya adalah :
  - a. Produk tidak terjual
  - b. Kenaikan harga material
  - c. Bahan material yang tidak sesuai standar
  - d. Munculnya pesaing baru
 Meskipun keempat resiko tersebut berpengaruh terhadap nilai NPV dan *payback period* yang diperoleh gerai tetapi pendirian gerai *Fish and Cheaps* ini masih dikatakan layak.

## 5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka saran-saran yang dapat diberikan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Saran bagi pemilik gerai *Fish and Cheaps* :
  - a. Menjadikan penelitian ini sebagai referensi bagi pemilik gerai *Fish and Cheaps* dalam mendirikan dan mengembangkan bisnis.
  - b. Melakukan pemasaran secara lebih luas yaitu dengan mempromosikan gerai *Fish and Cheaps* melalui semua sosial media yang ada agar jumlah penjualan dapat meningkat yang tentunya akan berbanding lurus dengan peningkatan pendapatan gerai.
  - c. Melakukan pemasaran secara lebih luas yaitu dengan mempromosikan gerai *Fish and Cheaps* melalui semua sosial media yang ada agar jumlah penjualan dapat meningkat yang tentunya akan berdampak pada peningkatan pendapatan gerai.
  - d. Mendirikan cabang Gerai *Fish and Cheaps* di Kawasan atau kota-kota lain.
2. Saran bagi peneliti selanjutnya :
  - a. Melakukan penelitian analisis studi kelayakan bisnis pendirian Gerai *Fish and Cheaps* di kawasan atau kota-kota lain
  - b. Melakukan penelitian dengan skala yang lebih luas, misalkan dengan menambahkan beberapa varian atau menu-menu baru untuk mengantisipasi permintaan pasar.

## Daftar Pustaka

1. Sugiyono. 2012. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung: CV. Alfabeta.
2. Suliyanto. 2010. Studi Kelayakan Bisnis. ANDI
3. Gittinger,P.J. 1986. Analisa Ekonomi Proyek-Proyek Pertanian. The Johns Hopkins University Press. Penerjemah Sutomo S & Mangiri K. Penerbit UI Press, Jakarta
4. Kotler dan Keller. 2009. Manajemen Pemasaran. Edisi 13. Jakarta: Erlangga
5. Jumingan. 2009. Studi Kelayakan Bisnis. Cetakan Pertama. Jakarta: Bumi Aksara
6. Kismo, Gugup. 2001. Bisnis Pengantar. BPFE UGM, Yogyakarta
7. Purwana, Dedi dan Nurdin Hidayat. 2016. Studi Kelayakan Bisnis. Jakarta: Rajawali Pers
8. Kasmir dan Jakfar. 2012. Studi Kelayakan Bisnis. (edisi revisi). Jakarta: Kencana
9. Ibrahim, Yacob. 2009. Studi Kelayakan Bisnis. Jakarta: Rineka Cipta.
10. Kadariah. 1986. Evaluasi Proyek : Analisis Ekonomi. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta