

## ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI JAJANAN PLIMBANG DITINJAU DARI ASPEK PASAR, TEKNIS DAN FINANSIAL UNTUK PASAR DI KOTA BANDUNG

### FEASIBILITY ANALYSIS BASED ON INVESTMENT JAJANAN PLIMBANG ASPECT MARKET FOR TECHNICAL AND FINANCIAL MARKETS IN BANDUNG

Martha Rianda KartaWiguna

Prodi S1 Teknik Industri, Fakultas Teknik, Universitas Telkom

Ir. Budi Praptono,MM. [martharianda@gmail.com](mailto:martharianda@gmail.com)

#### Abstrak

Jajanan Plimbang merupakan usaha kuliner yang menjual makanan yang berasal dari Palembang, dengan menu utama Pempek Kapal Selam. Untuk Mendirikan Jajanan Plimbang di Kota Bandung, maka diperlukan survey dan pengumpulan data untuk menentukan lokasi didirikannya Jajanan Plimbang di Kota Bandung. Setelah dilakukan pengumpulan dan pengolahan data, ditemukan wilayah yang akan menjadi lokasi Jajanan Plimbang yaitu di wilayah Kecamatan Bojongloa Kaler dengan persentase dari pasar potensial sebesar 100%, pasar tersedia sebesar 65% dari pasar potensial dan pasar sasaran sebesar 10% dari pasar tersedia. Adapun pengeluaran yang ada di dalam aspek *financial*, seperti kebutuhan dana investasi, perkiraan pendapatan, biaya operasional, *income state*, *cashflow* dan *balance sheet* yang digunakan menghitung investasi, seperti *Pay Back Period* (PBP), *Net Present Value* (NPV) dan *Internal Rate of Return* (IRR) dengan masa periode yang ditetapkan untuk proyeksi keuangan adalah 5 tahun. Perhitungan *Pay Back Period* (PBP), *Net Present Value* (NPV) dan *Internal Rate of Return* (IRR) dilakukan untuk mengetahui kelayakan dari tingkat nilai investasi. Hasil perhitungan nilai tingkat investasi yaitu: NPV = Rp 100,319,075 , IRR =63 % dan PBP =2,58 tahun. Lokasi Jajanan Plimbang dinyatakan layak karena nilai IRR yang diperoleh lebih besar dari nilai MARR dan NPV bernilai positif.

**Kata kunci:** Analisis Kelayakan, NPV, IRR, PBP, Jajanan Plimbang

#### ABSTRACT

*Jajanan Plimbang food that is semi heavy selling food that comes from the main menu of Palembang, Kapal Selam Pempek. To establish the Jajanan Plimbang in Bandung, then needed survey and data collection to determine the location of the establishment of Jajanan Plimbang in Bandung. After the collection and processing of data, the found area which will be the location of the opening of the Jajanan Plimbang that Kecamatan Bojongloa Kaler with a percentage of the potential market of 100%, the market is available for 65% of the potential market and a 10% target market of markets available. As for the expenditures in the financial aspects, such as the need for investment funds, estimates of revenues, operating expenses, income from the state, cashflow and balance sheet which is used to calculate the investment, such as the Pay Back Period (PBP), the Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Return (IRR) with a defined period for financial projections is 5 years. The calculation of the Pay Back Period (PBP), the Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Return (IRR) will be conducted to determine the appropriateness of the level of investment grade. Results calculation of the value of the level of investment that is: NPV, NPV = Rp 100,319,075 , IRR =63 % dan PBP =2,58 years. Jajanan Plimbang location was declared eligible for the value of the IRR is greater than the value of MARR and the NPV is positive.*

**Keywords:** Feasibility Analysis, NPV, IRR, PBP, Jajanan Plimbang

#### 1. Pendahuluan

Indonesia yang merupakan negara dengan jumlah penduduk terbesar ke-4 di dunia, merupakan negara yang menjadi pasar potensial untuk pemasaran berbagai jenis barang maupun jasa. Makanan dan sandang pangan merupakan kebutuhan utama manusia. Hal ini disebabkan karena semua orang membutuhkan makanan sehingga secara otomatis bisnis restoran ini selalu dicari orang. Melihat perkembangan PDRB industri kuliner di kota Bandung maka penulis tertarik untuk terjun ke dalam bisnis kuliner dan jenis kuliner yang dipilih merupakan makanan yang berasal dari Palembang. Adapun bisnis ini sendiri diberi nama Jajanan Plimbang. Pemilik Jajanan Plimbang berkeinginan mendirikan usahanya di wilayah Kecamatan Bojongloa Kaler, maka perlu dilakukan analisis kelayakan investasi agar

dapat diketahui bagaimana kelayakan investasi pendirian tempat usaha kuliner Jajanan Plimbang. Selanjutnya untuk mengetahui perkiraan *demand* yang akan didapat oleh Jajanan Plimbang perlu dilihat seberapa besar tingkat pertumbuhan yang terjadi di Kecamatan Bojongloa Kaler. Berikut ini tabel pertambahan penduduk Kecamatan Bojong Loa Kaler yang diperoleh dari BPS Kota Bandung dari tahun 2010 sampai 2013. Analisis kelayakan bisnis dilakukan untuk mengetahui apakah bisnis Jajanan Plimbang di Kota Bandung ini layak untuk dijalankan jika dilihat dari aspek pasar, aspek teknis dan finansial.

Berdasarkan latar belakang yang ada maka dapat di rumuskan beberapa permasalahan yaitu :

1. Bagaimana analisis aspek pasar dilihat dari sisi pasar potensial, pasar tersedia, dan pasar sasaran bisnis kuliner Jajanan Plimbang?
2. Bagaimana analisis aspek teknis yang ditinjau dari bisnis kuliner Jajanan Plimbang?
3. Bagaimana analisis aspek finansial yang ditinjau dari bisnis kuliner Jajanan Plimbang?
4. Bagaimana tingkat sensitivitas dan faktor resiko yang ada dalam bisnis Jajanan Plimbang di kota Bandung terhadap perubahan variabel variabel tertentu?

Sehubungan dengan permasalahan yang menjadi dasar dari pembuatan tugas akhir ini, maka tujuan dilakukannya penelitian ini berdasarkan perumusan masalah yang telah dipaparkan di atas dapat dirumuskan sebagai berikut :

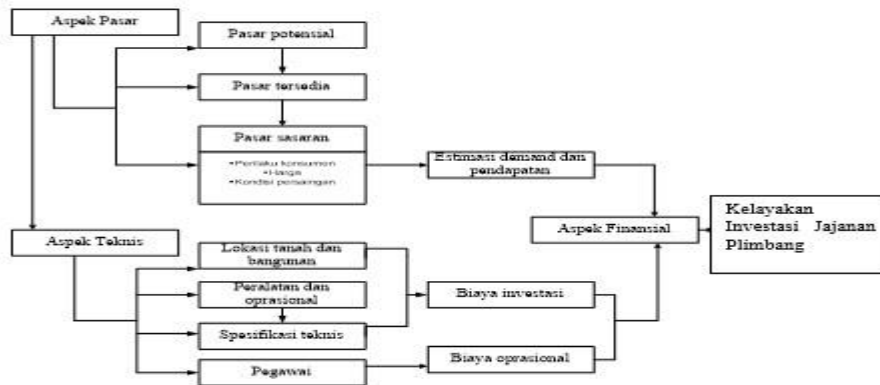
1. Mengetahui kelayakan bisnis kuliner Jajanan Plimbang dilihat dari aspek pasar.
2. Mengetahui kelayakan bisnis kuliner Jajanan Plimbang dilihat dari aspek teknis.
3. Mengetahui kelayakan bisnis kuliner Jajanan Plimbang dilihat dari aspek finansial.
4. Mengetahui tingkat sensitivitas dan tingkat resiko kelayakan investasi jika terdapat perubahan-perubahan pada variabel yang mempengaruhinya

Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sebagai bahan pertimbangan pengambilan keputusan investasi yang dilakukan oleh Jajanan Plimbang.
2. Membantu manajemen dalam kelayakan Jajanan Plimbang dari sisi pasar dan finansial serta teknis dan operasional.
3. Untuk mengetahui besarnya investasi yang diperlukan dan kelayakan finansial dari rencana investasi.
4. Untuk mengetahui tingkat dan waktu pengembalian (return) dan keuntungan yang diperoleh dari investasi tersebut.
5. Sebagai bahan rekomendasi untuk penelitian selanjutnya

## 2. Metodologi Penelitian

### 2.1 Model Konseptual



Gambar III.1 Metode Konseptual

Dalam melakukan evaluasi kelayakan bisnis ini dipengaruhi oleh beberapa aspek diantaranya adalah aspek pasar, aspek teknis yang berpengaruh pada aspek finansial. Aspek pasar akan dipengaruhi oleh pasar potensial, pasar tersedia dan pasar sasaran. Sedangkan pada aspek teknis dapat dilihat lokasi tanah dan bangunan, peralatan dan operasional, spesifikasi teknis dan pegawai. Hasil perhitungan dan analisis dari aspek pasar dan aspek teknis akan menjadi inputan untuk perhitungan aspek finansial. Analisis aspek ini meliputi analisis dana yang diinvestasikan, pendapatan, biaya operasional serta perhitungan parameter untuk menilai tingkat investasi. Penelitian dalam aspek ini dilakukann untuk menilai biaya-biaya apa saja yang akan dikeluarkan dan seberapa besar biaya investasi yang dibutuhkan. Kemudian juga diteliti seberapa besar pendapatan yang akan diterima oleh bisnis Jajanan Plimbang yang dijalankan dan berapa

lama investasi yang ditanamkan akan kembali. Kriteria kelayakan keuangan/finansial akan dilihat dari nilai NPV, IRR, dan PBP. Pengambilan keputusan 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 pengolahan data dan analisis menunjukkan bahwa pengembangan usaha ini layak untuk dijalankan maka penelitian ini akan dijalankan. Tetapi jika hasil dari pengolahan data dan analisis menunjukkan tidak layak maka tidak akan dijalankan.

**2.2 Sistematika Pemecahan Masalah**



**2.3 Pengumpulan dan Pengolahan Data Pasar**

pengumpulan dan pengolahan data pasar diawali dengan mencari data pasar potensial. Pengolahan data aspek pasar ini menggunakan jenis data yang terdiri dari data primer dan data sekunder yang meliputi data kualitatif maupun kuantitatif. Data ini digunakan untuk menentukan pasar sasaran yang ada dalam pasar tersedia. Data primer dapat diperoleh dengan melakukan studi literatur dan kepustakaan. Adapun tujuannya untuk dapat menganalisa secara teoritis terhadap masalah-masalah yang berhubungan dengan penulisan dengan membaca skripsi, studi kepustakaan dilakukan dengan membaca berbagai text book, jurnal-jurnal pemasaran, dan artikel-artikel yang relevan.

Data primer yang diperoleh meliputi:

- a) Data keuangan yang mencakup penerimaan, biaya-biaya operasional dan biaya investasi yang diperlukan.
- b) Aspek-aspek lain yaitu aspek pasar dan aspek teknis.

Data sekunder sebagai penunjang penelitian ini diperoleh dari dokumen perusahaan dan instansi terkait seperti DISKOMINFO Kota Bandung, BPS (Badan Pusat Statistik) Kota Bandung, media masa dan media elektronik, serta berbagai literatur yang berhubungan dengan penelitian ini. Adapun metode kuesioner yang akan digunakan dengan menggunakan bantuan software Microsoft Office Excel dan SPSS 17.00 untuk mengolah data pasar sasaran.

## 2.4 Pengumpulan dan Pengolahan Data Teknis

Data teknis terdiri dari data pengumpulan tempat usaha, pertimbangan lokasi dimana usaha akan didirikan. Pengumpulan besar skala operasi/luas produksi ditetapkan untuk mencapai suatu tingkatan skala ekonomis. Data – data diatas diperoleh setelah mengumpulkan dan mengolah data aspek pasar. Data teknis dilakukan untuk mengetahui jumlah alat, jumlah pegawai, kapasitas alat produksi yang dibutuhkan perusahaan untuk mengimplementasikan pendirian usaha Jajanan Plimbang

## 2.5 Pengumpulan dan Pengolahan Data Finansial

Data finansial meliputi pengeluaran, serta asumsi finansial dan suku bunga. Setelah melakukan pengolahan data pasar dan teknis akan didapatkan data untuk mengestimasi pengeluaran (dari aspek teknis) yang akan digunakan untuk melakukan pengolahan data finansial yang meliputi perhitungan estimasi pengeluaran serta perhitungan kriteria kelayakan investasi (NPV, IRR dan PBP).

## 2.6 Analisis Sensitivitas dan Resiko

Analisis sensitivitas yang dilakukan pada usaha rencana Jajanan Plimbang ini digunakan untuk melihat kepekaan kelayakan pengembangan bisnis. Dari perhitungan dan analisis sensitivitas ini diharapkan ada langkah-langkah yang ditempuh untuk mengoptimalkan usaha Jajanan Plimbang. Dalam penelitian ini analisis tingkat resiko dilakukan dengan menganalisis aliran kas investasi yang bersangkutan, yaitu variabilitas aliran kas masa datang terhadap aliran kas yang diharapkan. Tetapi di sini disadari bahwa aliran kas dimasa yang akan datang tidak mungkin diketahui secara pasti, tetapi distribusi probabilitasnya dapat diperkirakan. Dengan demikian dicoba untuk mengukur atau mengkuantitaskan unsur resiko yang seringkali hanya diutarakan secara kualitatif

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui probabilitas serta macam resiko yang mungkin dihadapi sehingga dapat dilakukan antisipasinya.

## 2.7 Tahap Analisis Kelayakan Investasi

Analisis kelayakan investasi dapat diartikan sebagai upaya mengolah data menjadi informasi, sehingga karakteristik atau sifat-sifat data tersebut dapat dengan mudah dipahami untuk menjawab masalah yang berkaitan dengan kegiatan penelitian. Proses analisis data dilakukan terhadap hasil pengolahan data untuk memberikan informasi berupa kelayakan proses bisnis yang dilakukan perusahaan.

## 2.8 Kesimpulan dan Saran

Tahap ini merupakan simpulan akhir dari penelitian yang berisikan ringkasan pengolahan data yang telah dilakukan dengan tujuan, yaitu layak atau tidaknya usaha bisnis kuliner Jajanan Plimbang. Saran diberikan bagi pelaksana usaha bisnis dalam mengambil keputusan sehubungan dengan rencana bisnis investasi tersebut.

## 3. Analisis Data

### 3.1 Aspek Pasar

- **Pasar Potensial**  
Dengan persentase pasar potensial sebesar 100%, hal ini tergolong sangat besar, sehingga dapat disimpulkan bahwa kehadiran rumah makan Jajanan Plimbang mendapatkan respon positif dan diterima sangat baik, khususnya bagi masyarakat Bandung yang berada di Kecamatan Bojongloa Keler.
- **Pasar Tersedia**  
Pasar tersedia untuk produk Jajanan Plimbang didefinisikan sebagai pasar potensial yang memiliki minat, dan kemampuan terhadap pembelian produk Jajanan Plimbang. Variabel pembentuk pasar tersedia pada produk Jajanan Plimbang adalah keminatan produk dan kemampuan responden membeli produk. Perhitungan frekuensi pasar potensial yang memenuhi semua syarat variabel pasar tersedia, yaitu jumlah responden yang berminat membeli produk Jajanan Plimbang dan bersedia membeli produk Jajanan Plimbang yang di estimasikan harganya antara Rp. 10.000 – Rp 20.000, maka diperoleh 173 orang dari total 383 orang responden atau 65% dari jumlah keseluruhan sampel yang ada sebagai pasar tersedia produk Jajanan

Plimbang. Dilihat dari adanya perbedaan persentase pasar potensial (100%) dibandingkan dengan pasar tersedia (65%), ini menunjukkan suatu perbedaan yang lumayan besar yaitu sebesar 35%, sehingga kondisi ini bisa menunjukkan bahwa sebenarnya pasar menerima kehadiran dari produk Jajanan Plimbang. Pertimbangan pemilihan tempat makan terdapat beberapa variabel seperti rasa, harga, suasana dan lain lain. Sehingga kemungkinan besar pasar yang belum bersedia memilih untuk mempertimbangkan variable lain sebelum membeli.

- **Pasar Sasaran**

Pengertian dari pasar sasaran adalah bagian dari pasar tersedia yang akan dimasuki oleh perusahaan sesuai dengan kesiapan dan kebijakan perusahaan. Dengan melakukan wawancara pada pemilik Jajanan Plimbang tentang kesiapan dalam memasuki pasar baru di wilayah baru, pemilik akan membidik sekitar 10% dari pasar tersedia. Dengan berdasarkan jumlah competitor yang ada, hanya ada satu competitor (rumah makan produk sejenis yang sudah terkenal). Namun pasar tersedia bukan berarti pasar yang dimiliki oleh produk yang sejenis saja melainkan yang tidak menjual produk sejenis juga merupakan competitor. Oleh karena itu perusahaan membidik 10% dari total pasar tersedia sebagai pasar sasaran untuk produk dari Jajanan Plimbang.

### 3.2 Aspek Teknis

Kegiatan usaha yang bersifat menghasilkan produk atau mengolah hasil yang memerlukan proses produksi diperlukan mengenai kajian dari aspek teknis. Adapun hal yang perlu diperhatikan dalam aspek teknis adalah lokasi usaha sebagai sarana penentuan tempat produksi, manajemen sumber daya manusia untuk mengetahui berapa pegawai yang dibutuhkan, kapasitas produksi untuk mengetahui jumlah produksi, layout tempat usaha untuk memudahkan proses produksi menjadi lebih efektif dan efisien.

### 3.3 Aspek Finansial

Berdasarkan Parameter penilaian investasi, dapat disimpulkan bahwa bisnis Jajanan Plimbang dikatakan layak untuk dijalankan dengan parameter kelayakan sebagai berikut.

NPV	:	Rp 100,319,075 untuk periode 2015-2019 dan nilai 14%
IRR	:	63 %
PBP	:	2,58 tahun

Dari hasil analisis sensitivitas terhadap perubahan naiknya biaya investasi, biaya operasional, biaya bahan baku beserta turunnya harga jual produk terhadap faktor yang mempengaruhi nilai kelayakan investasi yaitu berupa NPV,IRR dan PBP. Dapat dibuktikan bahwa variabel yang paling berpengaruh adalah variabel kenaikan biaya operasional, hal ini dapat dibuktikan saat variabel kenaikan biaya operasional sebesar 15 %. Nilai IRR dan NPV nya bernilai negatif yaitu sebesar ( Rp 22,272,928 ) dan (12%). Didasarkan dari hasil perhitungan analisis resiko investasi bisnis kuliner Jajanan Plimbang yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa NPV Rate yang didapat lebih kecil dari IRR Rate. Selain itu NPV yang didapat juga positif, sehingga investasi pendirian bisnis kuliner Jajanan Plimbang ini dikatakan layak untuk dijalankan.

## 4. Kesimpulan dan Saran

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Analisis Kelayakan Investasi Jajanan Plimbang di Kota Bandung, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Analisis aspek pasar dapat dilihat dari 3 aspek:

- Pasar Potensial

Berdasarkan hasil kuesioner yang telah disebarakan sebanyak 383 kuesioner, terdapat 383 responden menyatakan berminat untuk mencoba makanan dari Jajanan Plimbang. Besarnya persentase pasar potensial untuk Jajanan Plimbang yang rencana akan dibuka di wilayah Kecamatan Bojongloa kaler adalah 100%.

- Pasar Tersedia

Pasar tersedia untuk Jajanan Plimbang ditentukan berdasarkan kuesioner yang disebarakan ke 383 responden, menyatakan berminat untuk mencoba makanan/produk baru dan bersedia membeli dengan range harga yang telah ditentukan. Besarnya persentase pasar tersedia untuk Jajanan Plimbang yang rencana dibuka wilayah Kecamatan Bojongloa Kaler adalah 65%.

- Pasar Sasaran

Dengan melakukan wawancara pada pemilik Jajanan Plimbang tentang kesiapan dalam memasuki pasar baru di wilayah baru, pemilik akan membidik sekitar 10% dari pasar tersedia. Berdasarkan jumlah competitor yang

ada, hanya ada satu competitor rumah makanan sejenis yang cukup terkenal. Namun pasar tersedia bukan berarti pasar yang dimiliki oleh produk sejenis saja melainkan yang tidak menjual produk sejenis juga merupakan Competitor. Maka perusahaan membidik 10% dari total pasar tersedia sebagai pasar sasaran untuk produk Jajanan Plimbang.

2. Aspek teknis dapat dikatakan layak karena memiliki layout kerja yang cukup untuk menampung setiap kegiatan produksi, selain itu juga pembagian job desk dari masing-masing pegawai telah disesuaikan dengan kebutuhan Jajanan Plimbang sendiri.
3. Berdasarkan Parameter penilaian investasi, dapat disimpulkan bahwa bisnis Jajanan Plimbang dikatakan layak untuk dijalankan dengan parameter kelayakan sebagai berikut.
  - NPV : Rp 100,319,075 untuk periode 2015-2019 dan nilai 14%
  - IRR : 63 %
  - PBP : 2,58 tahun
4. Dari hasil analisis sensitivitas terhadap perubahan naiknya biaya investasi, biaya operasional, biaya bahan baku beserta turunnya harga jual produk terhadap faktor yang mempengaruhi nilai kelayakan investasi yaitu berupa NPV, IRR dan PBP. Dapat dibuktikan bahwa variabel yang paling berpengaruh adalah variabel kenaikan biaya operasional, hal ini dapat dibuktikan saat variabel kenaikan biaya operasional sebesar 15 %. Nilai IRR dan NPV nya bernilai negatif yaitu sebesar ( Rp 22,272,928 ) dan (12%)
5. Didasarkan dari hasil perhitungan analisis resiko investasi bisnis kuliner Jajanan Plimbang yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa NPV Rate yang didapat lebih kecil dari IRR Rate. Selain itu NPV yang didapat juga positif, sehingga investasi pendirian bisnis kuliner Jajanan Plimbang ini dikatakan layak untuk dijalankan.

#### 4.2 Saran

Dari hasil penelitian yang dilakukan, saran untuk penelitian selanjutnya adalah:

1. Diperlukan untuk mencari data data sekunder lebih lengkap untuk dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam melakukan analisis data
2. Diperlukan untuk membuat sebuah layout kerja yang lebih besar agar dapat meningkatkan kapasitas produksi
3. Diperlukan untuk melakukan pembuatan website yang akan digunakan untuk dapat meningkatkan penjualan produk.

#### Daftar Pustaka:

- [1] David S. Clifton, Jr. dan David E. Fyffe. 1977. *Project Feasibility Analysis*. Edisi 1. Amerika Serikat : Wiley Interscience Publication.
- [2] Husein Umar. 2001. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi 3. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- [3] Kasmir, S.E., M.M. dan Jakfar, S.E., M.M. 2003. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi 2. Jakarta : Prenada Media Group
- [4] Muhammad, Suwarsono dan Husnan, Suad. 2000, *Studi Kelayakan Proyek*, Edisi 4. Yogyakarta : UPP AMPYKPN.
- [5] Maholtra K. Naresh. 2005. *Riset Pemasaran Pendekatan Terapan*, edisi keempat. Indonesia : PT. Indeks.
- [6] Malhotra, Naresh K., dan Birks, David F. 2007. *Marketing Research : an Applied Approach*, 3<sup>rd</sup> edn, Prentice Hall Inc., London.
- [7] Nadlillah, Giany. *Analisis Kelayakan Femtocell PT. Telkom Ditinjau Dari Aspek Pasar, Teknis, dan Finansial Untuk Pasar Perumahan di Kota Bandung*, Tugas Akhir, IT Telkom, 2012.
- [8] Sekaran, Uma. 2006. *Research Methods for Business: A Skill Building Approach*, 5<sup>th</sup> edn, John Wiley & sons Inc., Canada.
- [9] Sugiyono Dr. *Metode Penelitian Bisnis*, cetakan ketiga, CV Alfabeta, Bandung, 2003