

# Perancangan Bisnis Pembukaan Cabang Tengah Kota *Coffee And* *Resto* Di Kota Bandung

## *Business Design For Opening Branch Tengah Kota Coffee And Resto In Bandung City*

1<sup>st</sup> Luthfi Imam Fauzi  
Fakultas Rekayasa Industri  
Universitas Telkom  
Bandung, Indonesia  
luthfiimamfauzi@student.telk  
omuniversity.ac.id

2<sup>nd</sup> Endang Chumaidiyah  
Fakultas Rekayasa Industri  
Universitas Telkom  
Bandung, Indonesia  
endangchumaidiyah@telkom  
university.ac.id

3<sup>rd</sup> Rio Aurachman  
Fakultas Rekayasa Industri  
Universitas Telkom  
Bandung, Indonesia  
rioaurachman@telkomuniver  
sity.ac.id

**Abstrak**—Tengah Kota *Coffee and Resto* adalah suatu nama *cafe* dan *resto* yang terletak di Jl. Cempaka Putih Tengah, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Menu makanan dan minuman yang ada pada tempat ini tidak jauh berbeda dengan *cafe* dan *resto* lainnya. Dengan data yang didapatkan, dapat dilihat bahwa terdapat peningkatan terhadap minat orang untuk datang ke *cafe* dan *resto* dari tahun ke tahun termasuk di Kota Bandung. Hal ini merupakan suatu peluang yang besar untuk memperluas pasar dengan cara membuka cabang baru di Kota Bandung. Pembukaan cabang baru tentunya akan membutuhkan investasi yang besar sehingga diperlukan perancangan bisnis terlebih dahulu. Penelitian ini melakukan perancangan bisnis untuk pembangunan Tengah Kota *Coffee and Resto* dari aspek pasar, aspek teknik, dan aspek finansial di Kota Bandung. Dari perhitungan yang didapatkan, dengan MARR 10%, rencana pembukaan cabang baru di Kota Bandung dikatakan layak untuk dilakukan dengan PBP pada 4.28 tahun, NPV sebesar Rp35,122,673, dan IRR sebesar 18%. Selain itu, analisis sensitivitas menunjukkan bahwa investasi ini tidak terlalu sensitif terhadap peningkatan harga bahan baku karena peningkatan bahan baku sebesar 19.28% baru dapat mempengaruhi kelayakan investasi. Kemudian, investasi ini juga relatif sensitif terhadap penurunan harga jual. Penurunan harga jual sebesar 2.51% dapat mempengaruhi kelayakan investasi.

**Kata Kunci**— perancangan bisnis, NPV, IRR, PBP, analisis sensitivitas, tengah kota *coffee and resto*

**Abstract**—Tengah Kota *Coffee and Resto* is the name of a *cafe* and restaurant located on Jl. Cempaka Putih Tengah, Central Jakarta City, Special Capital Region of Jakarta. The food and drink menu in this place is not much different from other *cafes* and restaurants. With the data obtained, it can be seen that there is an increase in the interest of people to come to *cafes* and restaurants from year to year, including in the city of Bandung. This is a great opportunity to expand the market by opening a new branch in Bandung. Opening a new branch will of course require a large investment, so a business plan is needed first. This research conducts business design for the development of Tengah Kota *Coffee and Resto* from the market aspect, technical aspect, and financial aspect in Bandung City. From the calculations obtained, with a MARR of 10%, the plan to open a new branch in Bandung City is said to be feasible with PBP at 4.28 years, NPV of Rp. 35,122,673, and IRR of 18%. In addition, the sensitivity analysis shows that this investment is not too sensitive to the increase in raw material prices because an increase in raw materials by 19.28% can only affect the feasibility of the investment. Then, this investment is also relatively sensitive to the decline in selling prices. A decrease in the selling price of 2.51% may affect the feasibility of the investment.

**Keywords—** *business design, NPV, IRR, PBP, sensitivity analysis, tengah kota coffee and resto*

## I. PENDAHULUAN

Industri mikro dan kecil di bidang makanan dan minuman merupakan salah satu bisnis yang memiliki tingkat pasar yang cukup tinggi karena setiap orang pasti membutuhkan makanan dan minuman untuk menjalankan aktivitasnya dalam kehidupan sehari-hari. Hal ini dapat dilihat banyaknya *cafe* dan *resto* di industri 4.0 ini. Selain itu, *cafe* dan *resto* telah menjadi suatu gaya kehidupan untuk di zaman seperti ini dikarenakan orang ingin mencari suasana berbeda jika ingin melakukan suatu aktivitas. Menurut data yang ada di BPS (Badan Pusat Statistik), terjadi kenaikan pada industri mikro dan kecil di DKI Jakarta sebesar 66.26% dari tahun 2018 ke 2019. Hal ini berarti industri mikro dan kecil di DKI Jakarta menjadi suatu alternatif bisnis yang bisa berhasil di tahun 2022 ini. Oleh karena itu, dengan adanya *cafe* dan *resto* ini diharapkan industri mikro dan kecil ini mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Dengan meningkatnya minat orang untuk datang ke *cafe* dan *resto* dari tahun ke tahun, membuat para wirausahawan mencoba untuk membuat *cafe* dan *resto* dalam satu tempat.

Tengah Kota *Coffee and Resto* adalah suatu nama *cafe* dan *resto* yang terletak di Jl. Cempaka Putih Tengah, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Tengah Kota *Coffee and Resto* tidak terlalu berbeda dengan *cafe* dan *resto* pada umumnya, yang membuatnya berbeda dengan *cafe* dan *resto* lainnya adalah *cafe* dan *resto* ini sasaran utamanya adalah mahasiswa, keluarga, dan pegawai karena *cafe* dan *resto* ini menyediakan banyak menu makanan yang umumnya disukai oleh mahasiswa, keluarga, dan pegawai. Untuk menarik para pelanggan, tempat ini mengadakan nobar atau nonton bareng liga inggris. Pada saat nobar ini, pelanggan diberikan minuman gratis. Hal ini yang membuat para pelanggan sangat senang jika nonton bareng di tempat ini. Untuk menjangkau target pasar yang lebih luas, pihak Tengah Kota *Coffee and Resto* harus ada pertimbangan untuk membuka cabang baru di Kota Bandung. Namun, sebelum pembuatan cabang baru tersebut terlaksana, pihak pemilik ingin melihat kajian kelayakan terlebih dahulu karena untuk membuka cabang baru memerlukan modal investasi yang cukup besar.

## II. KAJIAN TEORI

### A. Studi Kelayakan

#### 1. Pengertian Studi Kelayakan

Investasi usaha baru memerlukan suatu analisis yang dapat menggambarkan perolehan yang dapat dicapai di masa mendatang. Hal ini merupakan suatu ukuran yang dapat menggambarkan tingkat kelayakan dari investasi atau bisnis tersebut untuk dijalankan. Investasi dalam suatu kegiatan bisnis umumnya memerlukan badan usaha tertentu untuk melaksanakan kegiatan operasional yang terkait dengan pihak luar. Ada tiga fungsi pokok dalam menjalankan bisnis itu yang terdiri dari pemasaran, produksi, dan keuangan. (Chumaidiyah, 2021)

#### 2. Definisi Studi Kelayakan

Menurut Kasmir dan Jakfar (2012, p. 7) Studi Kelayakan Bisnis (SKB) adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara menyeluruh suatu usaha atau bisnis yang akan dikelola, guna menentukan layak atau tidaknya usaha tersebut. Selain itu, terdapat definisi lain mengenai studi kelayakan yaitu menurut Suwinto Johan (2011, p. 8) studi kelayakan usaha atau bisnis adalah studi yang bertujuan untuk mengkaji kelayakan suatu usaha atau bisnis secara komprehensif dan menyeluruh.

#### 3. Tujuan Studi Kelayakan

Menurut Kasmir dan Jakfar (2012, p. 12) setidaknya terdapat lima tujuan mengapa sebelum suatu usaha atau bisnis dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan yaitu sebagai berikut:

- a. Menghindari resiko kerugian
- b. Memudahkan perencanaan
- c. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan
- d. Memudahkan pengawasan
- e. Memudahkan pengendalian

#### 4. Manfaat Studi Kelayakan

Manfaat dari studi kelayakan diperuntukkan kepada beberapa pihak yang memerlukan laporan studi kelayakan usaha atau bisnis dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Pihak investor
- b. Pihak kreditor
- c. Pihak manajemen
- d. Pihak pemerintah dan masyarakat

## 5. Tahapan Studi Kelayakan

Dalam menyusun studi kelayakan bisnis sebagai salah satu dari metode ilmiah pada dasarnya meliputi beberapa langkah kegiatan yaitu sebagai berikut:

- a. Penemuan ide
- b. Tahap penelitian
- c. Tahap evaluasi
- d. Tahap pengurutan usulan yang layak
- e. Tahap rencana pelaksanaan
- f. Tahap pelaksanaan

## B. Aspek Studi Kelayakan

### 1. Aspek Pasar

Aspek pasar merupakan aspek yang penting karena dalam mengukur pasar terdapat beberapa definisi yang perlu diperhatikan. Pertama adalah pasar potensial, pasar potensial dapat didefinisikan dengan sekumpulan orang yang memiliki minat terhadap penawaran dari pasar tertentu. Kedua adalah pasar tersedia, pasar tersedia adalah konsumen yang mempunyai minat dan penghasilan terhadap pasar tertentu. Dalam pasar ini konsumen akan mengetahui dan memiliki kemampuan untuk membeli suatu produk. Ketiga adalah pasar sasaran, pasar sasaran adalah sekelompok konsumen yang memiliki sifat yang sama yang membuat pasar itu berdiri sendiri. Adanya sekelompok konsumen dengan ciri-ciri yang sama itu tidak berarti mereka membentuk pasar sasaran. Jika mereka memiliki ciri-ciri yang sama sebagai pembeli, maka mereka membentuk suatu pasar sasaran.

### 2. Aspek Teknis

Aspek teknis atau operasi juga dikenal sebagai aspek produksi. Menurut Kasmir dan Jakfar (2012, p.150) hal-hal yang diperhatikan dalam aspek ini adalah masalah penentuan lokasi, luas produksi, tata letak (layout), penyusunan peralatan pabrik, dan proses produksinya termasuk pemilihan teknologinya. Kelengkapan kajian aspek teknis sangat tergantung dari jenis usaha yang akan dijalankan karena setiap jenis usaha memiliki prioritas tersendiri.

### 3. Aspek Finansial

Menurut Kasmir dan Jakfar (2012, p. 89), menjelaskan bahwa aspek finansial atau keuangan adalah aspek yang digunakan untuk menilai finansial atau keuangan perusahaan secara keseluruhan. Menurut Kasmir dan Jakfar (2012, p.100), adapun

kriteria yang biasa digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau bisnis adalah sebagai berikut:

1. *Payback Period* (PBP)
2. *Average Rate of Return* (ARR)
3. *Net Present Value* (NPV)
4. *Internal Rate of Return* (IRR)
5. *Profitability Index* (PI)

## C. Metode Penilaian Investasi

### 1. *Payback Period* (PBP)

Dillivan (2012) menyatakan dalam kajiannya bahwa metode *Payback Period* (PBP) memperkirakan jangka waktu (dalam beberapa tahun) yang dibutuhkan untuk mengembalikan nilai investasi awal. Metode ini mengukur seberapa cepat suatu investasi dapat balik modal. *Payback Period* (PBP) digunakan untuk menghitung berapa lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan biaya yang telah diinvestasikan dari aliran kas masuk.

$$PBP = \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{Kas Masuk Bersih}} \times 1 \text{ Tahun}$$

Kriteria penilaian metode ini adalah jika periode pengembalian investasi lebih pendek dari periode yang disyaratkan, maka investasi dinyatakan layak dan dapat diterima. Akan tetapi, apabila periode pengembalian investasi lebih panjang dari periode yang disyaratkan, maka investasi dianggap tidak layak. Dalam hal ini, periode investasi yang disyaratkan adalah umur ekonomis dari usaha atau bisnis yang diusulkan.

### 2. *Net Present Value* (NPV)

Suatu usaha atau bisnis dievaluasi dengan mengurangi kebutuhan modal investasi (baik aset produktif dan modal kerja) yang diperlukan dengan *Present Value* (PV) aliran kas yang diharapkan dapat dihasilkan dari usaha atau bisnis tersebut (Munshi, 2014). Metode *Net Present Value* (NPV) menggambarkan kelayakan suatu investasi untuk dilaksanakan berdasarkan ukuran nilai waktu uang (*time value of money*). Konsep nilai waktu uang adalah konsep yang memberikan paparan mengenai bagaimana nilai uang dapat berubah karena faktor waktu (Wiagustini, 2010, p.172).

$$NPV = \frac{\text{Kas Bersih 1}}{(1 + r)} + \frac{\text{Kas Bersih m}}{(1 + r)^m} - \text{Investasi}$$

Dimana:

m = umur proyek investasi

r = biaya modal – tingkat bunga

Ketentuan hasil perhitungan *Net Present Value* (NPV) adalah sebagai berikut:

1. NPV < 0: investasi tidak layak untuk dijalankan
2. NPV = 0: investasi berada pada keadaan BEP (*Break Even Point*)
3. NPV > 0: investasi layak untuk dijalankan

3. *Internal Rate of Return* (IRR)

*Internal Rate of Return* (IRR) didefinisikan sebagai tingkat bunga yang menyamakan *Present Value* (PV) *cash inflow* dengan jumlah *initial investment* dari proyek yang sedang dinilai atau tingkat bunga yang akan menyebabkan *Net Present Value* (NPV) sama dengan nol karena *Present Value* (PV) *cash inflow* pada tingkat bunga tersebut akan sama dengan *initial investment* (Susanti et al., 2014). Perhitungan untuk menemukan nilai *Internal Rate of Return* (IRR) dilakukan dengan cara *trial and error* terlebih dahulu sampai pada akhirnya diperoleh tingkat bunga yang akan menyebabkan *Net Present Value* (NPV) sama dengan nol.

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{(NPV^1 - NPV^2)} (i_1 - i_2)$$

Dimana:

- $i_1$ : tingkat bunga ke-1
- $i_2$ : tingkat bunga ke-2

Ketentuan hasil perhitungan IRR adalah sebagai berikut:

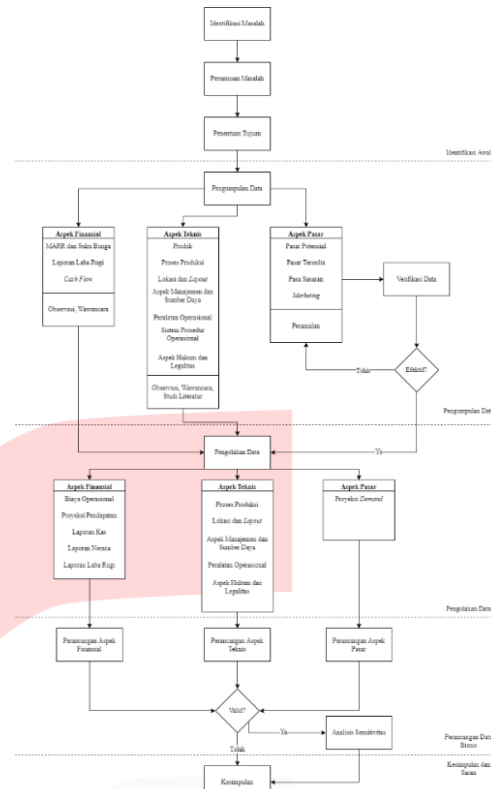
1. IRR > MARR, investasi layak untuk dijalankan
2. IRR < MARR, investasi tidak layak untuk dijalankan

MARR (*Minimum Atractive Rate of Return*) adalah nilai minimum yang harus dicapai oleh suatu usaha atau bisnis. Biasanya MARR (*Minimum Atractive Rate of Return*) ditentukan sendiri oleh pemilik usaha atau bisnis dengan pertimbangan suku bunga dan faktor risiko lain.

D. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan untuk melihat pengaruh perubahan pada parameter dalam aspek finansial terhadap keputusan yang diambil. Sedangkan menurut (Warsito, 1986), analisis sensitivitas dilakukan untuk menguji kekuatan usaha atau bisnis terhadap kemungkinan-kemungkinan dan terjadinya perubahan pada arus biaya atau pendapatan.

III. METODE



GAMBAR 1 SISTEMATIKA PERANCANGAN

Gambar 1 menunjukkan sistematika perancangan untuk penelitian ini. Sistematika perancangan adalah rangkaian alur dari sebuah rancangan agar masalah dapat diselesaikan secara sistematis. Sistematika perancangan ini dimulai dari proses awal sampai akhir dan akan dijelaskan dalam bentuk diagram alir. Dengan penjelasan diagram sistematika perancangan ini, alur dari sebuah rancangan untuk menyelesaikan suatu masalah dalam penelitian ini akan lebih mudah untuk dimengerti. Terdapat lima tahapan yaitu identifikasi awal, pengumpulan data, pengolahan data, perancangan data bisnis, dan kesimpulan.

Identifikasi awal terdapat identifikasi masalah, perumusan masalah, dan penentuan tujuan. Kemudian, terdapat tahap pengumpulan data yang dilakukan untuk mendapatkan suatu informasi yang dibutuhkan untuk penelitian. Setelah itu, terdapat pengolahan data, data yang akan diolah yaitu data hasil peramalan, data hasil observasi, data hasil wawancara, dan data hasil studi literatur. Data atau informasi yang akan diolah mencakup ketiga aspek perancangan bisnis. Perancangan yang akan

dibahas yaitu aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial. Dalam tahap ini, akan dilakukannya pengolahan data aspek pasar, teknis, dan finansial. Setelah itu terdapat tahap perancangan data bisnis, pada tahap ini data yang telah diolah akan dianalisa agar karakteristik data tersebut menjadi sebuah informasi yang dapat dipahami, bermanfaat, dan dapat digunakan untuk membuat kesimpulan dari suatu penelitian. Dalam penelitian ini, data yang akan dirancang adalah hasil olahan data aspek pasar, aspek teknis, aspek finansial, dan analisis sensitivitas. Pada tahap terakhir yaitu terdapat tahap kesimpulan dan saran, tahap ini berisi hasil akhir mengenai apakah pembukaan cabang baru dari bisnis Tengah Kota Coffee and Resto ini layak atau tidak untuk dijalankan di masa yang akan datang.

#### IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

##### A. Aspek Pasar

Perhitungan estimasi permintaan untuk 5 tahun kedepan dilakukan dengan menggunakan data historis penjualan selama 1 tahun terakhir karena terdapat kesamaan target pasar antara kondisi eksisting yang terdapat di Kota Jakarta dengan perencanaan pembukaan cabang di Kota Bandung yaitu mahasiswa yang berkisaran dari umur 18-22 tahun. Kemudian, untuk mendapatkan peramalan permintaan selama 1 tahun kedepan menggunakan *software* IBM SPSS. Setelah didapatkan hasil dari peramalan selama satu tahun kedepan, data tersebut menjadi *demand forecasting* pada tahun pertama dan untuk tahun selanjutnya menggunakan tingkat rata-rata pertumbuhan mahasiswa dari tahun 2017-2021 sebesar 3.75%. Kemudian, didapatkan hasil *demand forecasting* sampai tahun 2026. Estimasi permintaan selama 5 tahun kedepan dapat dilihat pada tabel 1.

TABEL 1  
DEMAND FORECASTING 5 TAHUN

Tahun	2022	2023	2024	2025	2026
Jumlah Penjualan (pcs)	19450	20180	20937	21723	22538

Salah satu cara untuk target penjualan terpenuhi adalah dengan menggunakan pemasaran. Biaya pemasaran merupakan salah satu biaya yang harus diperhatikan ketika membuat suatu perancangan bisnis. Untuk mencapai target penjualan yang diinginkan, diperlukan peningkatan

pemasaran di setiap tahunnya. Pemasaran yang digunakan oleh Tengah Kota *Coffee and Resto* adalah *website* dan *instagram ads*. Biaya pemasaran dari Tengah Kota *Coffee and Resto* selama 5 tahun kedepan dapat dilihat pada tabel 2.

TABEL 2 BIAYA PEMASARAN

Tahun	2022	2023	2024	2025	2026
Total	Rp 5,988,000	Rp 6,143,688	Rp 6,303,424	Rp 6,467,313	Rp 6,635,463

##### B. Aspek Teknis

###### 1. Waktu Aktivitas

Untuk mengetahui waktu aktivitas usaha atau bisnis dari setiap proses yang dilakukan maka dibuat peta proses bisnis. Proses pengumpulan informasi dilakukan dengan cara wawancara dengan *owner* Tengah Kota *Coffee and Resto*.

TABEL 3  
WAKTU AKTIVITAS

No	Keterangan	Total Waktu Baku (Menit)
1	Pembuatan Makanan	15

2	Pembuatan Minuman	11
3	Pembuatan Kopi	15
4	Pembukaan Tempat	58
5	Penutupan Tempat	59
Total		158

Tabel 3 merupakan waktu aktivitas yang dijalankan oleh Tengah Kota *Coffee and Resto*. Total waktu yang dibutuhkan untuk membuat setiap jenis menu dari Tengah Kota *Coffee and Resto*, pembukaan tempat, dan penutupan tempat dapat dilihat pada tabel 3. Total waktu yang dibutuhkan adalah 158 menit.

## 2. Tenaga Kerja

Untuk menjalankan suatu usaha atau bisnis tentunya membutuhkan tenaga kerja. Tenaga kerja merupakan setiap orang yang dapat melakukan pekerjaan untuk menghasilkan barang atau jasa guna memenuhi kebutuhan. Penentuan jumlah tenaga kerja dari Tengah Kota *Coffee and Resto* adalah dengan cara menghitung terlebih dahulu waktu baku (menit) dikali dengan *demand*/hari di setiap prosesnya. Setelah didapatkan hasilnya, maka langkah berikutnya jumlahkan hasil dari waktu baku (menit) dikali dengan *demand*/hari dari setiap prosesnya dan akan didapatkan total waktu baku (menit)/*demand*/hari. Setelah itu, total waktu baku (menit)/*demand*/hari dibagi dengan waktu kerja efektif/hari. Kemudian, didapatkan jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan oleh Tengah Kota *Coffee and*

*Resto*. Hasil perhitungan kebutuhan tenaga kerja dapat dilihat pada tabel 4.

TABEL 4  
KEBUTUHAN TENAGA KERJA PER TAHUN

KEBUTUHAN TENAGA KERJA PER TAHUN					
Tahun	2022	2023	2024	2025	2026
Kebutuhan Tenaga Kerja	3	3	3	3	3

Setelah dilakukannya perhitungan, setiap tahunnya Tengah Kota *Coffee and Resto* membutuhkan pekerja sebanyak 3 orang yaitu terdiri dari seorang produksi, seorang *customer service*, dan seorang *marketing*. Untuk rincian dari biaya tenaga kerja yang harus dikeluarkan oleh Tengah Kota *Coffee and Resto* dapat dilihat pada tabel 5.

TABEL 5  
BIAYA TENAGA KERJA

Tahun	2022	2023	2024	2025	2026
Total Gaji Tenaga Kerja	Rp154,905,000	Rp159,970,394	Rp165,201,425	Rp170,603,512	Rp176,182,247

## 3. Biaya Bahan Baku

Bahan baku adalah bahan yang digunakan dalam membuat suatu produk. Dalam Tengah Kota *Coffee and Resto*, bahan baku merupakan bahan yang digunakan untuk membuat menu yang dijual oleh Tengah Kota *Coffee and Resto*. Maka dari itu, diperlukan suatu perhitungan biaya untuk membeli

bahan baku tersebut. Untuk mengetahui biaya bahan baku, diperlukan data-data mengenai bahan baku apa saja yang dibutuhkan untuk membuat semua menu dari Tengah Kota *Coffee and Resto*. Estimasi biaya bahan baku yang akan digunakan oleh Tengah Kota *Coffee and Resto* untuk 5 tahun mendatang dapat dilihat pada tabel 6.

TABEL 6  
BIAYA BAHAN BAKU

Tahun	2022	2023	2024	2025	2026
Total	Rp43,258,065	Rp46,004,953	Rp48,926,267	Rp52,033,085	Rp55,337,186

## 4. Lokasi

Lokasi adalah salah satu aspek teknis yang penting untuk menunjang keuntungan dari suatu usaha atau bisnis. Lokasi usaha atau bisnis yang strategis dapat mendatangkan banyak calon *customer* karena kemudahan dalam menuju lokasi tersebut. Lokasi usaha atau bisnis yang terpilih sesuai dengan batas anggaran *owner* yaitu Rp70,000,000. Didapatkan lokasi yang disetujui oleh *owner* dengan harga sewa Rp65,000,000 per tahun.

TABEL 7  
LOKASI USAHA TERPILIH

Rincian	Keterangan
Biaya Sewa	Rp65,000,000
Luas Tanah	200 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan	130 m <sup>2</sup>
Lokasi	Kota Bandung
Alamat	Jl. Rereng Wulung No.26 Sukaluyu Kota Bandung
Jumlah Lantai	1
Sumber	<a href="https://www.olx.co.id/item/disewakan-tempat-usaha-utk-cafe-perkantoran-dll-iid-863372818">https://www.olx.co.id/item/disewakan-tempat-usaha-utk-cafe-perkantoran-dll-iid-863372818</a>

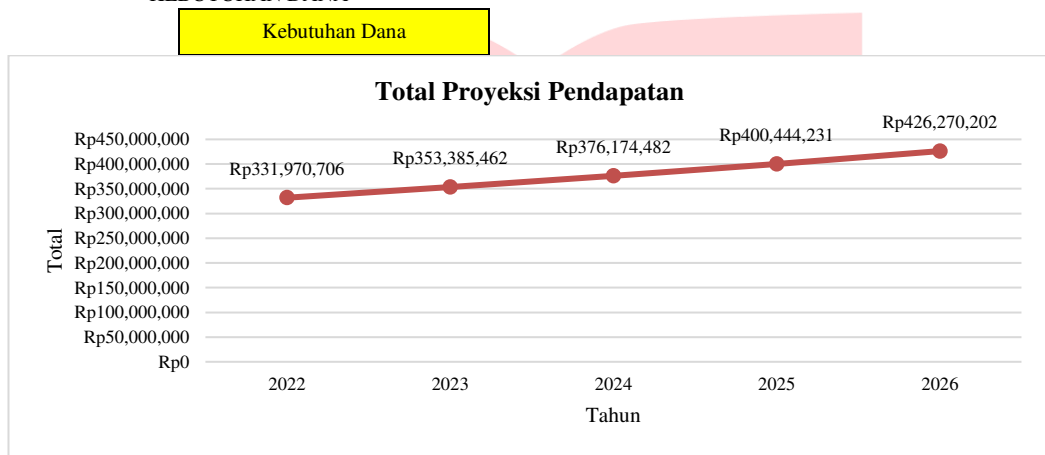
C. Aspek Finansial

Untuk membuka cabang baru tentunya diperlukan biaya. Biaya investasi Tengah Kota *Coffee and Resto* terdiri dari biaya fasilitas *cafe* dan *resto*, biaya fasilitas mesin, biaya fasilitas *live music*, biaya perlengkapan lain-lain, dan biaya inisiasi yaitu SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan). Kebutuhan dana yang dibutuhkan oleh Tengah Kota *Coffee and Resto* untuk membuka cabang dapat dilihat pada tabel 8.

Biaya Investasi dan Insiasi	Rp67,92 3,564
Modal Kerja	Rp73,92 4,435
<b>Total Kebutuhan Dana</b>	<b>Rp141,8 47,999</b>

Berdasarkan hasil dari *demand forecasting*, *demand* akan terus meningkat di setiap tahunnya sesuai dengan rata-rata pertumbuhan mahasiswa dari 4 tahun terakhir yaitu sebesar 3.75%. Berikut merupakan proyeksi pendapatan dari Tengah Kota *Coffee and Resto*.

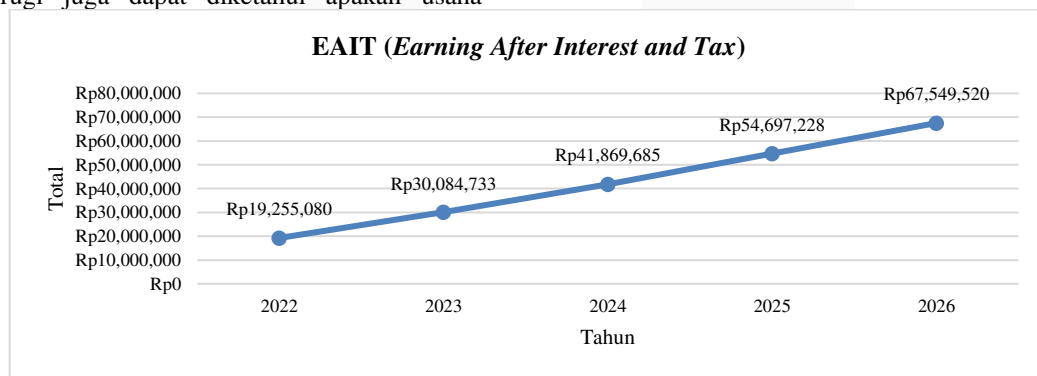
TABEL 8  
KEBUTUHAN DANA



GAMBAR 2  
PROYEKSI PENDAPATAN

Berdasarkan laporan laba rugi yang sudah dibuat, dapat diketahui kondisi keuangan dari suatu usaha atau bisnis. Pada laporan laba rugi juga dapat diketahui apakah usaha

tersebut mengalami keuntungan atau kerugian. Nilai *earning after interest and tax* dapat dilihat pada gambar 3.



GAMBAR 3  
EARNING AFTER INTEREST AND TAX

Dari laporan neraca yang sudah dibuat, laporan neraca Tengah Kota *Coffee and Resto* menunjukkan titik seimbang. Dapat dikatakan bahwa hasil perhitungan finansial Tengah Kota *Coffee and Resto* benar. Kemudian, dilakukannya analisis kelayakan usaha untuk mengetahui layak atau tidaknya investasi usaha dari Tengah Kota *Coffee and*

*Resto*. Hasil perhitungan analisis kelayakan dari Tengah Kota *Coffee and Resto* dapat dilihat pada tabel 9.

TABEL 9  
PERHITUNGAN ANALISIS KELAYAKAN

Analisis Kelayakan	Nilai	Kriteria
--------------------	-------	----------

PBP	4.28 Tahun	PBP < 5 Tahun
NPV	Rp35,122,673	NPV > 0
IRR	18%	IRR > MARR
MARR	10%	

Berdasarkan hasil perhitungan analisis kelayakan yang sudah dilakukan, maka investasi ini layak untuk dijalankan.

#### D. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengetahui seberapa sensitif suatu variabel terhadap kelayakan bisnis dari Tengah Kota *Coffee and Resto*. Pada penelitian ini, analisis sensitivitas yang dilakukan adalah sensitivitas terhadap kenaikan harga bahan baku dan penurunan harga jual produk. Berdasarkan dari hasil perhitungan, investasi ini tidak sensitif terhadap kenaikan dari harga bahan baku karena peningkatan harga bahan baku sebesar 19.28% baru akan mengubah kelayakan investasi. Namun, investasi ini sensitif terhadap penurunan harga jual produk, penurunan harga jual produk sebesar 2.51% dapat mempengaruhi kelayakan investasi dari bisnis Tengah Kota *Coffee and Resto*.

TABEL 10  
ANALISIS SENSITIVITAS

No	Sensitivitas	Nilai
1	Kenaikan Harga Bahan Baku	19.28%
2	Penurunan Harga Jual Produk	2.51%

#### V. KESIMPULAN

1. *Demand forecasting* dari Tengah Kota *Coffee and Resto* didapatkan dengan menggunakan *software* IBM SPSS dengan menggunakan data permintaan atau *demand* satu tahun terakhir. Hasil dari *demand forecasting* tersebut merupakan perkiraan permintaan satu tahun kedepan. Kemudian, *demand forecasting* tersebut meningkat di setiap tahunnya sebesar 3.75% berdasarkan rata-rata pertumbuhan mahasiswa dari tahun 2017 sampai tahun 2021. Estimasi *demand* Tengah Kota *Coffee and Resto* tahun 2022 sebanyak 19,450 unit makanan/minuman. Untuk memenuhi target penjualan diperlukan biaya pemasaran. Biaya pemasaran Tengah

Kota *Coffee and Resto* dari tahun ke tahun terus meningkat.

- Biaya bahan baku yang dikeluarkan oleh Tengah Kota *Coffee and Resto* selalu meningkat di setiap tahunnya karena *demand forecasting* juga terus meningkat. Jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan tiap tahunnya berjumlah 3 orang yaitu terdiri dari seorang produksi, seorang *customer service*, dan seorang *marketing*. Untuk produksi diberikan gaji sebesar Rp4,500,000 dan untuk *customer service* dan *marketing* diberikan gaji sebesar Rp4,000,000. Lokasi usaha yang terpilih untuk membuka cabang baru di Kota Bandung dari Tengah Kota *Coffee and Resto* berada di Jalan Rereng Wulung dengan biaya sewa per tahun sebesar Rp65,000,000. Pada aspek teknis, investasi ini tidak mengalami masalah dan dapat dikatakan layak.
- Total kebutuhan dana yang diperlukan untuk investasi ini sebesar Rp141,847,999. Berdasarkan hasil perhitungan dari analisis kelayakan usaha, Tengah Kota *Coffee and Resto* menghasilkan nilai PBP selama 4.28 tahun dan nilai NPV sebesar Rp35,122,673 dengan IRR sebesar 18%.
- Rencana pembukaan cabang baru di Kota Bandung dari Tengah Kota *Coffee and Resto* tidak sensitif terhadap kenaikan harga bahan baku sebesar 19.28% dan sensitif terhadap penurunan harga jual produk sebesar 2.51%.

#### REFERENSI

- [1] S. R. Herriott, *Feasibility Analysis for Sustainable Technologies*, New York: Business Expert Press, 2015.
- [2] E. Chumaidiyah, *Analisis dan Perancangan Perusahaan*, Bandung: Tel-U Press, 2021.
- [3] R. Overton, *Feasibility Studies Made Simple*, Boat Harbour: Martin Books Pty Ltd, 2007.
- [4] L. Sulastri, *Studi Kelayakan Bisnis untuk Wirausaha*, Bandung: LGM - LaGood's Publishing, 2016.
- [5] D. Indonesia, "Jumlah Mahasiswa Pada Tahun 2011-2021," 2022.



- [6] B. P. Statistik, "Jumlah Perusahaan dan Tenaga Kerja di DKI Jakarta pada Industri Mikro dan Kecil 2018 - 2019," 2019.

