

## ANALISIS KELAYAKAN PEMBUKAAN RUMAH MAKAN PADANG DENGAN KONSEP MINI CAFE DI KOTA SERANG

### FEASIBILITY ANALYSIS OF OPENING PADANG RESTAURANTS WITH THE CONCEPT OF THE MINI CAFE AT KOTA SERANG

Muhammad Husni Tamrin<sup>1</sup>, Endang Chumaidiyah<sup>2</sup>, Bobby Hera Sagita<sup>3</sup>

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

<sup>1</sup>[mhusnitamrin21@gmail.com](mailto:mhusnitamrin21@gmail.com), <sup>2</sup>[endangchumaidiyah@yahoo.co.id](mailto:endangchumaidiyah@yahoo.co.id), <sup>3</sup>[bobyhs.telkomu@gmail.com](mailto:bobyhs.telkomu@gmail.com)

---

#### Abstrak

Malewa Café yang bergerak dibidang restoran sebagai produk bisnis. Toko ini akan berdiri di Kota Serang dengan kawasan Komplek Taman Lopang Indah Serang, Banten. Namun walaupun di serang banyak sekali Rumah makan padang tapi disini menawarkan rumah makan dengan konsep yang berbeda, yaitu dengan konsep mini café.

Dalam penelitian ini aspek pasar didapatkan dengan menyebarkan kuesioner kepada 100 responden penduduk kota serang. Hasil pengolahan kuesioner digunakan untuk mengetahui seberapa banyak pasar potensial, pasar tersedia, dan pasar sasaran Malewa Cafe.

Hasil penyebaran kuesioner menunjukkan pasar potensial sebesar 74%. sedangkan pasar tersedia sebesar 34%. Dari kedua hasil tersebut, perusahaan membidik 1% dari pasar tersedia untuk dijadikan pasar sasaran. Setelah dilakukan penelitian kepada analisis kelayakan Malewa Café diperoleh hasil bisnis ini layak untuk dijalankan. Hal ini berdasarkan nilai NPV, PBP, dan IRR yang didapat. Berdasarkan NPV, bisnis dinyatakan layak karena nilai NPV yang didapat sebesar Rp55,589,633 lebih dari 0. Lalu berdasarkan PBP investasi akan kembali pada periode tahun ke 4 bulan ke 3. Terakhir berdasarkan IRR bisnis ini layak dijalankan karena nilai IRR didapat 26% melebihi MARR yang ditentukan sebesar 9.95%. Karena hasil ketiga kriteria investasi tersebut menyatakan hasil tersebut, maka bisnis Malewa Café dinyatakan layak dijalankan.

**Kata kunci:** Analisis Kelayakan, IRR, NPV, PBP, Malewa Cafe

---

#### Abstract

Malewa Café engaged in a restaurant as a business product. This store will stand in Serang city with Complex Regional Lopang Taman Indah Serang, Banten. But even in the town of Serang a lot diner paddock but here offers a restaurant with a different concept, namely the concept of mini-café.

In this aspect of the market research obtained by spreading questionnaires to 100 respondents of the town of attack. The results of the questionnaire processing is used to determine how much of the potential market, available market and target market Malewa Cafe.

The results of questionnaires indicate a potential market of 74%. whereas the available market by 34%. From both these results, the company is aiming for 1% of the market available to be used as a target market. After doing research the feasibility analysis of Malewa Café business results obtained is feasible. It is based on the NPV, PBP, and the IRR obtained. Based on the NPV, the business to be eligible for NPV value obtained is Rp55,589,633 more than 0. Then by PBP investment will be returned in the period to 4 months to 3. Finally based IRR good business to run because its value exceeds 26% IRR obtained MARR which was set at 9.95%. Since the result of three investment criteria stated these results, the business Malewa Café otherwise eligible to run.

**Keywords:** Feasibility Analysis, IRR, NPV, PBP, Malewa Cafe

---

## 1. Pendahuluan

Kota serang menjadi yang paling besar dalam jumlah rumah makan pada tahun 2014 sebanyak 38 dibandingkan dengan daerah lain yang bahkan tidak terdapat rumah makan atau restoran. Ini menjadi potensi bisnis yang sangat menguntungkan apabila membuka usaha rumah makan di kota serang.

Tabel 1. Data PODES 2014

### DATA PODES 2014

	RESTORAN/RUMAH MAKAN
CURUG	7
WALANTAKA	0
CIPOCOK	0
SERANG	38
TAKTAKAN	6
KASEMEN	0
Jumlah	51

Data jumlah rumah makan di Kota Serang dapat dilihat pada tabel di atas. Potensi untuk membuka rumah makan atau restoran di kota serang masih sangat tinggi. memilih rumah makan padang atau restoran padang karena masakan padang hampir seluruh rakyat Indonesia cocok dengan rasa yang di tawarkan oleh masakan padang tak terkecuali di Kota Serang.

Jumlah laju pertumbuhan penduduk Kota Serang tahun 2011 adalah 2.20 % pada tahun 2012 sebesar 2.14 % pada tahun 2013 sebesar 2.06 % pada tahun 2014 sebesar 1.99 % dan pada tahun 2015 sebesar 1.92 % . Pertumbuhan penduduk Kota Serang setiap tahunnya mengalami penurunan persentase. Kota tanggerang selatan menjadi yang terbesar pada persentase laju jumlah penduduk pada tahun 2011 yaitu sebesar 3.67 % . Laju pertumbuhan penduduk pada Provinsi Banten dapat dilihat pada tabel 1.1

Tabel 1.1 laju pertumbuhan penduduk di provinsi banten (persen)

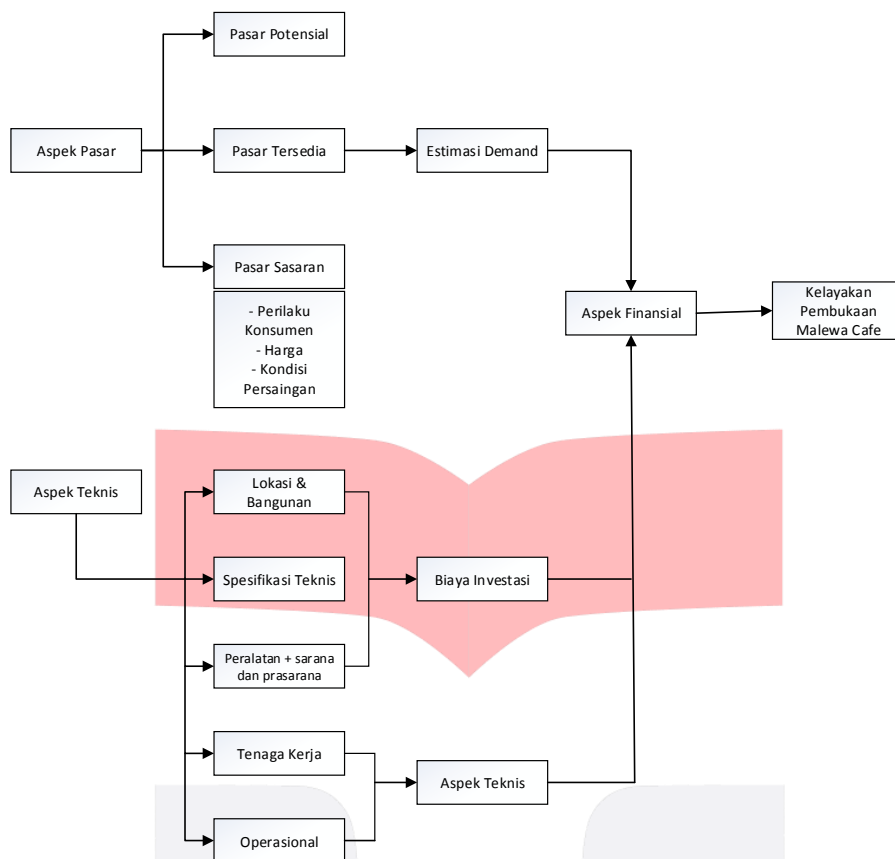
Kabupaten/Kota	Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kabupaten/Kota (Persen)				
	2011	2012	2013	2014	2015
Kab. Pandeglang	0.85	0.77	0.86	0.46	0.55
Kab. Lebak	1.13	1.05	0.98	0.91	0.83
Kab. Tangerang	3.54	3.47	3.34	3.39	3.24
Kab. Serang	1.06	0.98	0.92	0.84	0.77
Kota Tangerang	2.66	2.59	2.51	2.43	2.36
Kota Cilegon	1.99	1.90	1.82	1.76	1.68
Kota Serang	2.20	2.14	2.06	1.99	1.92
Kota Tangerang Selatan	3.67	3.59	3.51	3.44	3.36
Provinsi Banten	2.39	2.53	2.27	2.20	2.14

Sumber : bps provinsi banten

Malewa Cafe yang menyajikan masakan padang dengan konsep yang berbeda, rumah makan ini menggunakan konsep mini café, Cafe dari (bahasa Perancis: café) secara harfiah adalah (minuman) kopi, tetapi kemudian menjadi tempat untuk minum-minum yang bukan hanya kopi, tetapi juga minuman lainnya termasuk minuman yang beralkohol rendah. Konsep mini cafe sudah biasa dengan suguhan kopi ataupun makanan ringan yang lain atau bahkan minuman beralkohol, tapi disini ingin meyuguhkan sesuatu yang berbeda dengan rumah padang yang di dalamnya seperti cafe jadi orang bisa nyaman dan menikmati.

Konsep mini café akan dibuat untuk rumah makan ini, dengan suasana nyaman, penyajian yang berbeda seperti rumah makan padang sebelumnya. Biasanya café identik dengan minum kopi ataupun menyantap makanan ringan, dengan konsep mini café tersebut memadukan antara masakan padang dengan Susana café, tetapi tidak meninggalkan ciri khas dari café yaitu kopi, dan cara penyajian dari makanannya pun berbeda dengan rumah makan padang pada umumnya , semua di sajikan dengan menggunakan hotplate, menikmati masakan padang dengan suasana beda tanpa meninggalkan cita rasa dari masakan padang.

## 2. METODE KONSEPTUAL



Gambar 1 Metode Konseptual

Pada metode konseptual di atas dapat dijelaskan bahwa untuk melakukan analisis kelayakan dilakukan beberapa aspek, yaitu Aspek Pasar, Aspek Teknis dan Aspek Finansial. Aspek Pasar sendiri dibagi menjadi beberapa bagian yaitu pasar potensial, pasar tersedia serta pasar sasaran yang kemudian akan menjadi estimasi Demand dan pendapatan, selanjutnya aspek teknik dibagi menjadi bagian yaitu lokasi tanah dan bangunan, spesifikasi teknis, peralatan, sarana dan prasarana yang akan menghasilkan biaya investasi, kemudian pekerja dan operasional yang akan menghasilkan biaya operasional. Semua aspek di atas bertujuan untuk mengetahui apakah bisnis yang akan dijalankan layak untuk dijalankan atau tidak.

Analisis aspek pasar merupakan salah satu hal terpenting dalam penelitian ini karena ketepatan analisis terhadap aspek ini akan menghasilkan sebuah justifikasi yang akan mengarahkan kedua aspek lainnya. Aspek ini juga akan memperlihatkan peta persaingan dalam sektor ini. Untuk menentukan besarnya pasar dan potensi pasar yang ada, maka perlu dilakukan riset pasar, baik dengan terjun langsung ke lapangan maupun mengumpulkan data dari berbagai sumber.

Analisis aspek teknis akan menunjukkan semua teknis operasional pada pembangunan Rumah Makan Padang. Analisis aspek teknis dipengaruhi oleh spesifikasi teknis seperti lokasi pembangunan Rumah Makan Padang yang paling strategis, jumlah pegawai optimum yang dibutuhkan dan jenis relasi antara perusahaan dan pegawai, serta spesifikasi dan jumlah peralatan yang akan dipakai yang nantinya digunakan untuk menentukan sumber daya yang dibutuhkan perusahaan. Hasil analisis pada aspek ini akan menunjukkan kebutuhan investasi dan biaya operasional harian dari *Malewa Cafe*.

Hasil analisis aspek pasar dan aspek teknis akan dianalisis lebih lanjut dalam analisis aspek finansial. Analisis aspek ini meliputi analisis dana yang diinvestasikan, pendapatan, biaya operasional serta perhitungan parameter untuk menilai tingkat investasi. Analisis ini akan menggambarkan proyeksi keuntungan usaha serta tingkat pengembalian investasi dengan menggunakan tools 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 usaha ini layak untuk dijalankan, maka usaha ini akan dijalankan. Tetapi jika hasil dari pengolahan data dan analisis menunjukkan tidak layak maka tidak usaha ini akan dijalankan.

### 3. PENGOLAHAN DAN ANALISIS

#### 3.1 Pengolahan Data Aspek Pasar

Aspek pasar dibutuhkan untuk mengetahui pasar potensial, pasar tersedia dan pasar sasaran dari *Malewa Cafe*. Aspek pasar ini dipengaruhi oleh preferensi konsumen. Pengumpulan data pasar dilakukan dengan penyebaran kuesioner sebagai acuan estimasi demand dari *Malewa Cafe*. Pertanyaan yang diajukan kepada responden berupa pertanyaan tertutup, terbuka, pilihan ganda dan skala kepentingan. Pertanyaan yang diajukan memudahkan konsumen dalam pengisian serta disertakan penjelasan juga sample produk dari *Malewa Cafe*. populasi yang diambil sebagai objek penelitian adalah Seluruh penduduk kota Serang. Jumlah sampel didapat dari perhitungan sampel menggunakan rumus Slovin (Setiawan, 2007) yaitu sebanyak 99 sampel, untuk mempermudah perhitungan maka sampel akan diambil sebanyak 100. Mengacu pada penelitian terdahulu, yaitu menurut Gunawan & Djati (2011) teknik pengukuran kuesioner menggunakan summated agreement yang dikembangkan oleh Likert. Pengukuran lalu membedakan terlebih dahulu 5 alternatif jawaban mulai dari sangat penting hingga sangat tidak penting. Dari tiap alternative jawaban ini diberikan nilai atau kode 1 hingga 5.

Pengkodean kuesioner digunakan untuk mengubah jawaban berbentuk kualitatif menjadi kuantitatif agar dapat dilakukan perhitungan pada pengolahan data pasar. Pengkodean dilakukan pada jawaban dengan jenis data yang bertingkat, sehingga nantinya dapat diolah menggunakan SPSS untuk pengujian validasi dan reliabilitas kuesioner.

Pengkodean :

Seperti diuraikan sebelumnya pengkodean dilakukan pada jawaban dengan jenis data yang bertingkat berikut adalah pengkodean yang dilakukan.

Sangat tidak penting	= 1
Tidak penting	= 2
Biasa	= 3
Penting	= 4
Sangat penting	= 5

- **Pasar Potensial**

Tabel 2. 1 Pasar Potensial

POTENSIAL	
Penjualan	Total
74	74%

Perhitungan pasar potensial untuk *Malewa Cafe* berdasarkan hasil kuesioner dilihat dari minat responden terhadap penawaran *Malewa Cafe*. Untuk responden yang tidak berminat, tidak dimasukkan dalam pasar potensial. pasar potensial terbesar dari *Malewa Cafe* adalah untuk penjualan dengan total sebesar 74%. Data tersebut didapat dari total sampel sebesar 100 responden.

- **Pasar Tersedia**

Tabel 2. 2 Pasar Tersedia

TERSEDIA	
Penjualan	Total
34	34%

Perhitungan pasar tersedia untuk *Malewa Cafe* didapat dari hasil kuesioner keminatan serta kemampuan membeli. Pasar tersedia dihitung juga berdasarkan pasar potensial yang sebelumnya sudah didapatkan. bahwa pasar tersedia juga menunjukkan bersedia mempunyai sebesar 34%. Sedangkan untuk tidak

bersedia dengan total 66 %. Persentase ini didapatkan dari responden pasar potensial yang mampu untuk tetap memilih untuk membelidid Malewa Cafe.

- **Pasar Sasaran**

Pasar sasaran adalah bagian dari pasar tersedia yang mana mempertimbangkan kesiapan dan kebijakan perusahaan. Selain melihat jumlah pasar tersedia yang ada, dipertimbangkan juga kemampuan restoran dalam menangani transaksi. Kemampuan restoran ini berdasarkan referensi yang didapat dari rumah makan padang yang sudah ada.

Menurut referensi yang didapat, dalam 1 hari bisa terdapat 70 orang pelanggan yang datang untuk menyantap masakan padang. 70 pelanggan dalam 1 hari dilakukan oleh restoran yang sudah bertahan sejak lama.

Berdasarkan referensi tersebut, Malewa Cafe sebagai perusahaan yang baru sehingga merasa tidak mampu untuk menangani sebanyak itu. Setelah dikalkulasikan, Malewa Café merasa hanya mampu menangani 1% dari pasar tersedia. Maka jumlah permintaan yang ditangani oleh Malewa Cafe juga berdasarkan kemampuan perusahaan.

### 3.2 Pengolahan Data Aspek Teknis

Investasi yang dibutuhkan untuk memenuhi kegiatan operasional perusahaan antara lain adalah mesin kasir, meja, kursi, etalase dll. Investasi tersebut akan digunakan sebagai penunjang kegiatan operasional perusahaan selama periode proyeksi keuangan. Penentuan aspek teknis ini sebagai proyeksi untuk kebutuhan fisik pendirian Malewa Cafe. Aspek teknis dari pendirian Malewa Café di Kota Serang, Banten. Merencanakan kepada aspek teknis yang sudah ada, sehingga dapat dikatakan layak sebagai acuan untuk menentukan menu makanan dan minuman, kebutuhan bahan baku, sarana dan prasarana, penentuan jumlah tenaga kerja dan penentuan tata letak (layout) kafe. Analisis aspek teknis menghasilkan biaya investasi sebesar Rp 27.499.600, tanpa nilai sisa pada akhir periode investasi yaitu 5 tahun. Biaya operasional tahun pertama sebesar Rp803,686,769. Kebutuhan dana yaitu jumlah antara biaya working capital sebesar Rp66,424,947 dengan biaya investasi sehingga didapatkan besar kebutuhan dana sebesar Rp94,924,547. Kebutuhan tenaga kerja untuk Malewa Café sebanyak 3 pegawai, terdiri dari 1 Manajer, 1 Chef, 1 Waiters. Jumlah

### 3.3 Pengolahan Data Aspek Finansial

Dalam penelitian ini, didapatkan hasil sebagai berikut :

NPV : Rp55,589,633  
PBP : 4.27tahun  
IRR : 26%

Kebutuhan dana untuk mendanai bisnis ini setelah didefinisikan biaya-biaya dan investasi yang dibutuhkan adalah sebesar Rp94,924,547 dengan proporsi pendanaan Rp. 50.000.000,- modal pemilik dan Rp44,924,547 pinjaman bank dengan suku bunga 9.95%. Bisnis ini dikatakan layak ditinjau dari nilai NPV > 0, nilai PBP < periode proyeksi keuangan dan IRR (26%) > MARR (9.95%)

### 3.4 Analisis Resiko

Pengukuran dan pengelolaan risiko yang mungkin terjadi dianalisa menggunakan metode Enterprise Risk Management. Hal ini dibutuhkan untuk mengantisipasi risiko-risiko yang mungkin terjadi dalam menjalankan Malewa Café .

Fluktuasi harga bahan baku diberi 3%, Diversifikasi produk gagal diberi 2%, Posisi pasar diberi 1%, Kerusakan peralatan diberi 1%. Persentase ini akan digunakan atau ditambahkan kepada MARR dalam perbandingan IRR. Sebelumnya nilai MARR yang dipakai adalah 9.95% saja, lalu ditambahkan 7% menjadi 17% dari unsur risiko seperti pada Tabel diatas. Karena IRR yang didapat (26%) masih lebih besar dari MARR ditambahkan dengan unsur risiko (17%), maka investasi perusahaan ini dianggap layak.

## 4. KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Kesimpulan

#### 1. Aspek Pasar

Persentase pasar potensial untuk pendirian Malewa *Café* yaitu sebesar 74%, persentase pasar tersedia sebesar 36% dan setelah melakukan wawancara terhadap pemilik rumah makan padang yang sudah berdiri cukup lama, untuk pasar sasaran diambil sebesar 1% dari populasi penduduk kota serang. Dengan pengambilan pasar sasaran sebesar 1% dari total populasi didapatkan estimasi jumlah permintaan (demand) tahun pertama sebesar 17150 konsumen dengan kenaikan sebesar 2 % pertahun untuk 5 tahun kedepan. Kenaikan persentase konsumen melihat pada laju pertumbuhan penduduk kota Serang.

#### 2. Aspek Teknis

Penentuan aspek teknis ini sebagai proyeksi untuk kebutuhan fisik pendirian Malewa Cafe. Aspek teknis dari pendirian Malewa *Café* di Kota Serang, Banten. Memperkirakan aspek teknis yang sudah ada, sehingga dapat dikatakan layak sebagai acuan untuk menentukan menu makanan dan minuman, kebutuhan bahan baku, sarana dan prasarana, penentuan jumlah tenaga kerja dengan jumlah 7 orang tenaga kerja, dan penentuan tata letak (layout) kafe. Analisis aspek teknis menghasilkan

Total Biaya Investasi	= Rp 27.499.600
Biaya operasional tahun ke 1	= Rp803,686,769
Working capital	= Rp66,424,947
Kebutuhan dana di dapatkan sebesar	Rp94,924,547

#### 3. Aspek Finansial

*NPV* Rp55,589,633 Maka dari itu, karena  $NPV > 0$  maka investasi ini dinyatakan layak untuk dijalankan. Pada penelitian ini, investasi akan kembali pada tahun ke 4 bulan ke 3 seperti dapat dilihat pada Lampiran. Karena pengembalian investasi lebih cepat dibanding proyeksi keuangannya, maka investasi ini dinilai layak. Tingkat *IRR* yang dicapai dalam penelitian ini adalah 26% untuk periode investasi 5 tahun. Sedangkan *MARR* yang dijadikan pembanding adalah suku bunga pinjaman bank yang dilakukan oleh perusahaan 9.95%. Dikarenakan nilai  $IRR > 9.95\%$  maka bisnis *Malewa Café* ini dinyatakan layak.

#### 4. Analisis Sensitivitas

Berdasarkan hasil perhitungan mengenai sensitivitas beberapa komponen biaya. Biaya yang sensitif terhadap kenaikan/penurunan antara lain biayabahan baku langsung, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya overhead. Hal ini dikarenakan sedikit perubahan atau sedikit kenaikan biaya terhadap ketiga variabel tersebut membuat nilai *NPV* menjadi negatif. Untuk biaya operasional lainnya yaitu biaya marketing tidak menunjukkan perubahan *NPV* yang negatif walaupun sudah dinaikkan sebesar 100%. Sehingga hanya biaya operasional lainnya yang tidak sensitif terhadap keuntungan perusahaan.

## 5. Analisis Risiko

Berdasarkan analisis risiko yang dijabarkan, risiko-risiko yang diperkirakan terjadi akan diolah dengan beberapa treatment. Treatment yang dimaksud yaitu pengelolaan untuk risiko posisi pasar akan diolah dengan risk control sedangkan pengelolaan untuk risiko fluktuasi harga akan diolah dengan risk acceptable. dengan pengolahan risiko tersebut diharapkan perusahaan dapat mengurangi dampak yang terjadi dari risiko-risiko tersebut.

Persentase risiko sebesar 7% yang ditentukan akan digunakan atau ditambahkan kepada MARR dalam perbandingan IRR. Sebelumnya nilai MARR yang dipakai adalah 9.95% saja, lalu ditambahkan 7% menjadi 17% dari unsur risiko. Karena IRR yang didapat (26%) masih lebih besar dari MARR ditambahkan dengan unsur risiko (17%), maka investasi perusahaan ini dianggap layak.

### 4.2 Saran

Dari penelitian yang telah dilakukan, saran untuk pemilik Malewa Café adalah sebagai berikut:

- a. Menjadikan penelitian ini sebagai referensi bagi pemilik Malewa Café dalam mengembangkan bisnis yang sedang dijalankan yaitu pendirian Malewa Café di Kota Serang
- b. Melakukan pemasaran secara lebih luas yaitu dengan mempromosikan kafe dan menu-menu yang ditawarkan melalui media sosial agar jumlah penjualan meningkat sehingga dapat mempengaruhi aspek finansial.
- c. Selalu memantau perkembangan pasar, apabila penjualan terus meningkat diperlukan langkah cepat untuk memenuhi permintaan tanpa harus menunggu tahun berikutnya untuk membuat perencanaan baru.

Saran untuk penelitian selanjutnya adalah:

- a. Melakukan penelitian dengan skala yang lebih luas, misalkan pendirian cabang Malewa Café di kota-kota lain. Tidak menutup kemungkinan menu-menu yang ditawarkan Malewa Café memiliki jumlah permintaan yang lebih besar di kota lain.

**REFRENSI**

- [1] Badan Pusat Statistika. (2014). Data Podes . Serang : Badan Pusat Statistika Kabupaten Serang.
- [2] Badan Pusat Stitistika. (2015). Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Banten (persen). Banten: <http://banten.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/71>
- [3] Umar, H. (2001). Studi Kelayakan Bisnis. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- [4] Sugiyono. (2012). Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D. Bandung: CV. Alfabeta.

