

ANALISIS KELAYAKAN PEMBUKAAN KEMBALI KEDAI KOPI MAS VROOH DI KOTA BALIKPAPAN DITINJAU DARI ASPEK PASAR, ASPEK TEKNIS DAN ASPEK FINANSIAL

FEASIBILITY ANALYSIS OF RESTORE OPENING CAFE MAS VROOH COFFEE IN BALIKPAPAN CITY REVIEWED FROM MARKET ASPECT, TECHNICAL ASPECT AND FINANCIAL ASPECT

Haris Mahfud¹, Rosad Ma'ali El Hadi², Wawan Tripiawan³

^{1,3}Prodi S1 Teknik Industri, Fakultas Rekayasa Industri, Universitas Telkom

iharis_mahfud@outlook.com, zrosadmeh@yahoo.co.id, wawantripiawan@telkomuniversity.ac.id

Abstrak

Kedai Kopi Mas Vrooh merupakan sebuah usaha yang bergerak dibidang kuliner khususnya menjual minuman berbagai macam jenis kopi dengan konsep panahan. Kedai Kopi Mas Vrooh membuka outletnya di Kota Balikpapan tetapi pendapatan per bulan hanya menutupi biaya sewa tempat tetapi tidak dengan biaya operasional sehingga outlet ditutup sementara. Melihat fakta tersebut, pemilik Kedai Kopi Mas Vrooh ingin membuka kembali Kedai Kopi Mas Vrooh dengan konsep biliard di dalamnya.

Dalam penelitian ini, aspek yang dilakukan yaitu dengan menyebarkan kuesioner kepada 100 responden yang berada di Kota Balikpapan dengan kecamatan yang berbeda. Responden yang menjadi target adalah responden yang berumur 15-35 tahun untuk mengetahui berapa banyak pasar potensial, pasar tersedia, dan pasar sasaran. Sedangkan untuk aspek teknis dan aspek finansial digunakan berdasarkan data sekunder yang didapat dari berbagai sumber. Hasil penyebaran kuesioner menunjukkan persentase pasar potensial sebesar 89%, pasar tersedia sebesar 81%, dan untuk pasar sasaran perusahaan membidik 6% dari pasar tersedia.

Hasil perhitungan finansial menunjukkan bahwa nilai NPV untuk periode 2020-2024 adalah Rp158.179.175, persentase IRR sebesar 38,01% dan PP 1,059 tahun. IRR yang diperoleh lebih besar dari nilai MARR yaitu 25,38% dan NPV bernilai positif. Dari parameter tersebut, maka pembukaan cabang Kedai Kopi Mas Vrooh di Kota Balikpapan dapat dikatakan layak.

Keywords: Kedai Kopi Mas Vrooh, Studi Kelayakan Investasi, NPV,IRR,PP, Analisis Sensitifitas.

Coffee shop Mas Vrooh is a business engaged in culinary, especially selling drinks of various kinds of coffee with the concept of archery. Coffee shop Mas Vrooh opened its outlet in the city of Balikpapan but the monthly revenue only covers the rental cost of the place but not with the operating costs so the outlet is temporarily closed. Seeing the fact, the owner of coffee shop Mas Vrooh wants to reopen the coffee shop Mas Vrooh with a billiard concept in it.

In this research, the aspect is by spreading the questionnaire to 100 respondents who are in the city of Balikpapan. The target respondent is a 15-35 year old respondent to find out how many potential, available, and target markets. As for the technical aspects and financial aspects are used based on secondary data obtained from various sources. The results of the questionnaire spread showed a potential market percentage of 89%, available market at 81%, and target market aiming at 6% of the available market.

Financial calculation results indicate that the NPV value for the 2020-2024 period is Rp158.179.175, the percentage of IRR is 38,01%, and the PP is 1,059 years. IRR that is obtained is greater than the value of 25.38% MARR and NPV is positively valued. From these parameters, the opening of the branch of Kopi Mas Vrooh in Balikpapan is feasible.

Keywords: Coffe Shop Mas Vrooh, Investment Feasibility Study, NPV, IRR, PP, Sensitivity Analysis

1. Pendahuluan

Kekayaan alam di Indonesia sangat berlimpah, berbagai jenis perkebunan terdapat di Indonesia, salah satunya adalah kopi. Tiap tahun kebutuhan akan kopi terus meningkat baik di Indonesia maupun di luar negeri. Berdasarkan Angka Tetap Statistik Perkebunan Indonesia (Perkebunan, 2019), produksi kopi Indonesia tahun 2014 tercatat sebesar 643.857 ton. Produksi ini berasal dari 1.230.495 ha luas areal perkebunan kopi dimana 96,19% diantaranya diusahakan oleh rakyat (PR) sementara sisanya diusahakan oleh perkebunan besar milik swasta (PBS) sebesar 1,99% dan perkebunan besar milik negara (PBN) sebesar 1,82%. Kopi memiliki rasa yang unik serta didukung oleh faktor sejarah tradisi sosial dan kepentingan ekonomi, hal ini yang menyebabkan kopi populer dan menjadi daya tarik dunia. Berdasarkan proyeksi data Outlook Kopi tahun 2019, konsumsi kopi mengalami peningkatan dari tahun 2019-2023. Lihat pada Table 1.1.

Tabel 1.1. Hasil Proyeksi Konsumsi Tabel Kopi di Indonesia, Tahun 2019-2023

Tahun	Konsumsi Nasional (Ton)	Pertumbuhan
2019	416.380	
2020	420.357	0,96
2021	424.334	0,95
2022	428.311	0,94
2023	432.288	0,93
Rata-rata Pertumbuhan		0,94

Sumber :(Direktorat Jendral Perkebunan, 2019)

Berdasarkan Tabel I. 1, tiap tahunnya konsumsi kopi mengalami pertumbuhan setiap tahunnya. Tingginya angka tingkat konsumsi kopi di Indonesia menyebabkan banyaknya muncul berbagai coffee shop yang menyediakan olahan kopi, begitu pula jumlah konsumsi kopi yang ada di kota Balikpapan mengalami kenaikan, dapat dilihat pada Tabel 1.2.

Tabel 1. 1 Hasil Proyeksi Konsumsi Kopi di Kota Balikpapan.

Jumlah Penduduk Balikpapan	Konsumsi Kopi di kota Balikpapan / ton	Pertumbuhan
736792	860,597248	
745866	870,449888	1,1%
754763	895,009184	2,8%
763190	932,94192	4,2%
771996	970,056928	4,0%

Sumber : (Direktorat Jendral Perkebunan,2019)

Tabel 1.2 merupakan hasil proyeksi konsumsi kopi di kota Balikpapan. Hal ini mendasari banyaknya pengusaha yang ingin membuka bisnis Coffee Shop, salah satunya adalah Mas Vrooh Café. Café Mas Vrooh berdiri di kota Balikpapan yaitu di jalan Gn Kawi. Kota Balikpapan merupakan salah satu kota yang berkembang sangat pesat di Indonesia, bisa dilihat dari pembangunan gedung-gedung dan mall yang sudah berdiri. Masyarakat Balikpapan merupakan masyarakat konsumtif, bisa dilihat dari anak-anak muda yang pergi pergi ke Mall atau ke Café pada waktu luang untuk sekedar berkumpul dengan teman atau keluarga.

Salah satunya yaitu kedai kopi Mas Vrooh, café ini berdiri pada bulan Januari 2017, beroperasi mulai dari jam 18.00 – 23.00, kedai ini memiliki konsep kopi dan panahan. Produk atau minuman unggulan yang disediakan kedai ini yaitu kopi *single origin*, *single origin* adalah pengolahan kopi dengan manual *brew* berdasarkan area atau wilayah ditanamnya kopi tersebut. *Manual Brew*, seperti namanya adalah cara untuk menyeduh kopi secara manual tanpa menggunakan mesin *espresso*, minuman yang dihasilkan dengan cara ini umumnya adalah kopi hitam tanpa ampas yang memiliki tingkat ketajaman rasa yang berbeda dengan *espresso* ataupun *Americano*. Maka, para barista pun menyarankan agar *manual brew coffee* ini dinikmati tanpa campuran susu ataupun gula demi mempertahankan keunikan rasa tersebut. Tidak hanya menyediakan kopi *single origin*, tapi café ini menyediakan *coffe milik* seperti *capucino*, *coffe latte*, mencampurkan dengan *ice cream* serta bisa menambahkan rasa *vanilla* atau *green mint*.

Café ini selain menyediakan kopi, juga menyediakan minuman lain seperti teh, jus dan cokelat. Menyediakan pula makanan ringan seperti roti bakar, *sandwich*. Untuk menambah keunikan dari café ini, kedai kopi Mas Vrooh juga menyediakan games yang dapat dinikmati secara gratis seperti permainan uno, domino, poker, monopoli, serta desain meja berbentuk papan catur yang bisa digunakan untuk bermain catur. Lantai dua dapat digunakan untuk bermain panahan, terdapat paket panahan yang disediakan paket panahan dengan durasi satu jam seharga Rp. 25.000,00. Sehingga tidak hanya menikmati kopi pelanggan dapat bermain panahan yang disediakan oleh kedai kopi Mas Vrooh.

Kedai kopi Mas Vrooh memiliki spesifikasi panjang bangunan tujuh meter dengan lebar lima meter dan dengan dua lantai. Sebagai café dengan konsep panahan di dalamnya, kedai kopi Mas Vrooh tidak memenuhi spesifikasi untuk panahan karena panahan di dalam ruangan dengan ukuran sasaran 40 cm harus memiliki jarak lepas busur sepanjang 18 m, maka Kedai Kopi Mas Vrooh tidak layak jika harus menggunakan konsep panahan. Terdapat konsep alternatif yang digunakan yaitu café dengan billiar, biliard adalah sebuah cabang olahraga yang masuk dalam kategori cabang olahraga konsentrasi, sehingga sangat dibutuhkan ketahanan dan pemahaman mental yang benar serta harus ditunjang oleh kemampuan fisik yang prima agar mampu berprestasi lebih tinggi dan stabil.

Permasalahan yang terjadi di kedai kopi Mas Vrooh yaitu pendapatan per bulan café hanya dapat menutupi harga sewa ruko tetapi tidak menutupi biaya operasional. Pendapatan dari Kedai Kopi Mas Vrooh hanya kisaran empat juta rupiah, sedangkan biaya sewa per bulan adalah empat juta dua ratus ribu rupiah, hal ini menyebabkan tidak terpenuhinya biaya pembayaran sewa ruko, Kedai Kopi Mas Vrooh mengalami kerugian

sehingga Kedai Kopi tutup dan ingin melakukan pembukaan kembali dengan konsep baru yang memiliki lebih banyak peminat dari pada menggunakan panahan.

Melihat pertimbangan bahwa pasar dari kopi masih tinggi, tetapi memiliki faktor-faktor yang menyebabkan pendapatan Kedai kopi sangat kecil. Kedai Kopi Mas Vrooh siap bersaing dengan usaha di Balikpapan. Namun Kedai Mas Vrooh tetap membutuhkan analisis terkait dengan kelayakan pembukaan kembali dengan memperhatikan aspek pemasaran, aspek teknis dan aspek finansial. Hal ini didasarkan pada keilmuan yang akan mendukung suksesnya usaha Kedai Mas Vrooh. Dengan peluang yang cukup besar seperti data yang sudah disajikan juga analisis yang akan dilakukan, diharap akan mempermudah, memperlancar, dan menyukseskan langkah Café Mas Vrooh untuk rencana pembukaan kembali Café.

2. Dasar Teori

2.1 Studi Kelayakan Usaha

Memutuskan apakah ide bisnis layak digunakan atau tidak merupakan tujuan dari penelitian studi kelayakan bisnis. Ide bisnis jika memiliki dampak negatif yang kecil dan memberikan manfaat yang besar kepada semua pihak, maka ide tersebut dikatakan layak. (Suliyanto, 2010)

2.2 Aspek Pasar

Aspek pasar merupakan analisis untuk meneliti seberapa besar pasar yang akan dimasuki, seberapa besar kemampuan perusahaan untuk menguasai pasar dan bagaimana strategi yang akan dijalankan.

2.3 Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan analisis yang berhubungan dengan input (penyediaan) dan output (produksi) berupa barang dan jasa, dimana aspek teknis berkaitan dengan proses pembangunan proyek secara teknik dan pengoperasiannya setelah proyek tersebut selesai dibangun (Suad, 2005).

2.4 Aspek Keuangan

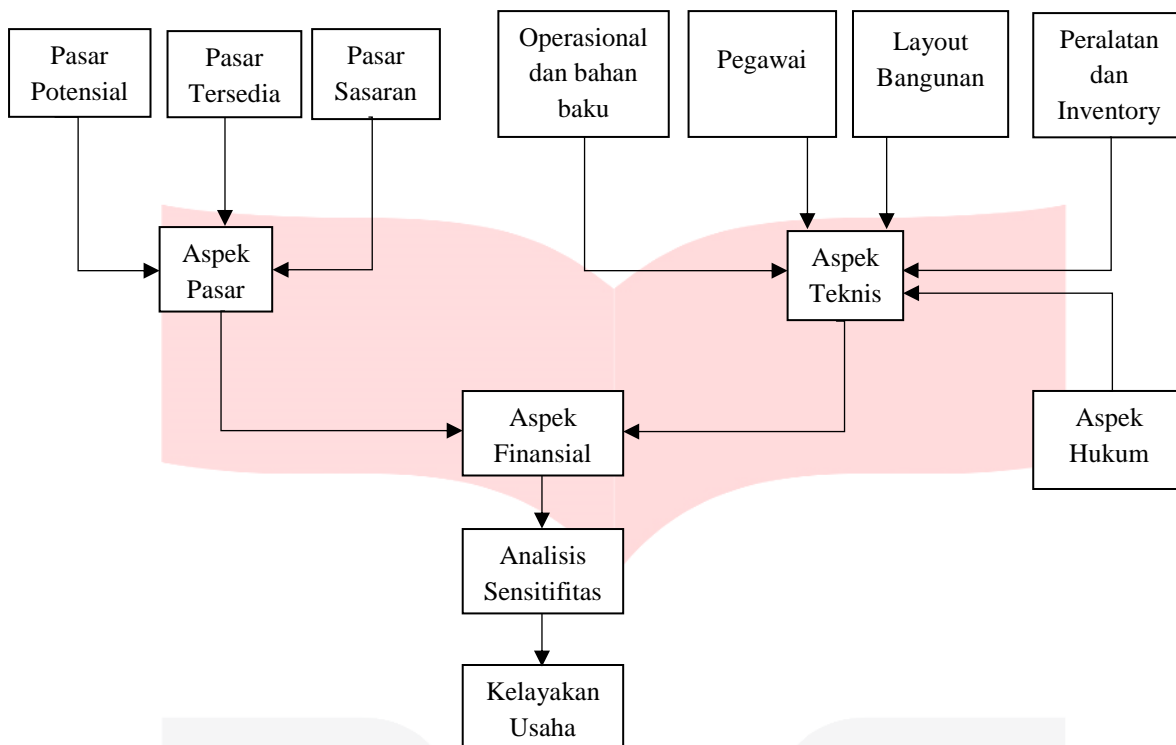
Tujuan menganalisis aspek keuangan dari suatu studi kelayakan proses bisnis adalah untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal, kemampuan proyek untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dan menilai apakah proyek akan dapat berkembang terus (Husein, 2005).

2.5 Analisis Sensitivitas

Analisis ini akan memberikan gambaran sejauh mana suatu keputusan akan cukup kuat berhadapan dengan perubahan faktor-faktor atau parameter-parameter yang mempengaruhi. Analisis sensitivitas dilakukan dengan mengubah nilai dari suatu parameter pada suatu saat untuk selanjutnya dilihat bagaimana pengaruhnya terhadap akseptabilitas suatu alternatif investasi. Parameter-parameter yang biasanya berubah dan perubahannya bisa mempengaruhi keputusan-keputusan dalam studi ekonomi teknik adalah ongkos investasi, aliran kas, nilai sisa, tingkat bunga, tingkat pajak dan sebagainya (Suad, 2005).

2.2 Metodologi Penelitian

2.2.1 Model Konseptual



3. Pembahasan

1. Aspek Pasar Data yang digunakan untuk pengumpulan dan pengolahan aspek pasar adalah hasil dari penyebaran kuesioner yang telah dilakukan. Berikut didapatkan 3 jenis pasar dari hasil pengolahan data kuesioner :

- a. Pasar Potensial Pasar potensial ditentukan berdasarkan variabel keminatan responden atas produk yang ditawarkan di Kedai Kopi Mas Vrooh yang akan membuka cabang di Kota Balikpapan. Dari hasil penyebaran kuesioner, persentase responden yang memiliki minat terhadap produk atau jasa yang ditawarkan Kedai Kopi Mas Vrooh sebesar 89% atau sebanyak 35.450 orang.
- b. Pasar Tersedia Pasar tersedia dapat didefinisikan sebagai responden yang memiliki minat, kemampuan serta daya beli terhadap produk yang ditawarkan. Dari hasil penyebaran kuesioner, persentase responden yang bersedia terhadap produk atau jasa yang ditawarkan sebesar 81% atau sebanyak 28.715 orang.
- c. Pasar Sasaran Pasar sasaran merupakan bagian dari pasar tersedia yang akan menjadi target pasar suatu perusahaan. Berdasarkan pertimbangan yang ada, Kedai Kopi Mas Vrooh membidik pasar sasaran sebesar 6% dari pasar tersedia.

2. Aspek Teknis

Data yang digunakan untuk pengumpulan dan pengolahan aspek teknis adalah data wawancara, observasi, serta perhitungan berdasarkan demand dari Kedai Kopi Mas Vrooh. Hal-hal yang mencakup aspek teknis diantaranya tenaga kerja, layout, operasional, dan peralatan operasional yang dibutuhkan. Hasil dari pengolahan data aspek teknis yaitu berupa kebutuhan dana yang harus dikeluarkan. Kebutuhan dana berasal dari biaya perizinan sebesar Rp6.000.000 total investasi tetap sebesar Rp 36.550.000, modal kerja sebesar Rp35.386.500 . Dari hasil perhitungan, didapatkan total kebutuhan dana Kedai Kopi Mas Vrooh sebesar Rp 77.936.500.

Tabel 3.1 Kebutuhan Dana

Kebutuhan Dana	
Biaya Perizinan	Rp 6.000.000
Investasi tetap	Rp36.550.000
Modal Kerja	Rp35.386.500
Total	Rp 77.936.500

3. Aspek Finansial

Aspek finansial mencakup total pengeluaran dan pemasukan Kedai Kopi Mas Vrooh selama 5 tahun yang akan datang. Seluruh pengeluaran dan pemasukan ini akan dirangkum pada laporan laba rugi, aliran kas, dan neraca. Hasil dari pembuatan laporan laba rugi, aliran kas, dan neraca adalah penentuan kelayakan cabang Kedai

Kopi Mas Vrooh yang akan dibuka di Balikpapan. Penentuan kelayakan Kedai Kopi Mas Vrooh dilakukan berdasarkan perhitungan NPV, IRR, dan PBP.

Tabel 3. 2 Nilai NPV, IRR, dan PP

Interest Rate	25,38%
NPV	Rp158.179.175
IRR	38,01%
PP	1,059 tahun

Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan dengan menggunakan MARR 25,38% didapatkan NPV sebesar Rp158.179.175, IRR sebesar 38,01%, dan PP 1,059 tahun.

4. Analisis Sensitivitas Analisis sensitivitas yang dilakukan pada penelitian ini adalah kenaikan biaya bahan baku, kenaikan biaya tenaga kerja langsung dan penurunan harga jual. Persentasi sensitifitas kenaikan biaya bahan baku adalah 49,42%, persentasi kenaikan biaya tenaga kerja langsung adalah 26,63%, dan persentasi penurunan harga jual adalah 9,47%.

4. Kesimpulan

Penelitian pembukaan cabang baru Kedai Kopi Mas Vrooh di Kota Balikpapan ini menghasilkan kesimpulan berupa penilaian kelayakan investasi. Kelayakan investasi berupa $NPV > 0$, nilai $IRR > MARR$, dan PP. Dengan total kebutuhan dana sebesar Rp77.936.500, nilai NPV sebesar Rp158.179.175, nilai IRR sebesar 38,01%, dan PP 1,059 tahun. Variabel sensitifitas paling besar pada Kedai Kopi Mas Vrooh yaitu penurunan harga jual yaitu 9,47%

Daftar Pustaka:

- [1] Pusat Data dan Sistem Informasi Pertanian. (2019). Outlook Komoditi Kopi 2019. Jakarta: Kementerian Pertanian.
- [2] Suliyanto .(2010). Studi Kelayakan Bisnis Pendekatan Praktis. Yogyakarta: C.V Andi Offset.
- [3] Suad Husnan. (2005). Studi Kelayakan Proyek. Edisi ke 4. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- [4] Husein Umar. (2005). Metode Penelitian. Jakarta: Salemba Empat.