

Analisis Studi Kelayakan Rencana Usaha Prasmanan Citra di Bandar Lampung

Ellen Muliawan¹, Sapmaya Wulan²

Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Bandar Lampung
E-mail: ellen.18011012@student.ubl.ac.id¹, sapmaya.wulan@ubl.ac.id²

Article History:

Received: 10 Februari 2025

Revised: 20 Maret 2025

Accepted: 28 Maret 2025

Keywords: Culinary, Business Feasibility Study, Investment Criteria, PBP and BEPP Analysis.

Abstract: Culinary is a type of business that is prospective and able to survive in extreme conditions. The Covid-19 pandemic has caused many people to social distancing and limited social interactions with other people. For housewives, they began to switch to buying fast food as an effective step to reduce face-to-face activities and physical contact with other people. Therefore, the idea arose to open Prasmanan Citra business located in Bandar Lampung. Before setting up a business, it is necessary to conduct an analysis to determine whether the business is feasible or not. The analysis includes financial analysis and non-financial analysis. The problems of this research are: Is the Prasmanan Citra business plan in Bandar Lampung feasible to be implemented in terms of financial analysis and non-financial analysis? The purpose of this study, was to analyze the feasibility a business plan for Prasmanan Citra in Bandar Lampung. This research uses quantitative and qualitative methods. For the quantitative method, three investment criteria are used, namely : NPV, Net B/C, IRR); PBP analysis, and BEPP analysis. The qualitative method used a non-financial approach, namely analysis of technical/operational and technological aspects; market aspects and marketing aspects; organizational aspects; legal / juridical / legality aspects; management and human resources aspects; economic and social aspects; environmental aspects (AMDAL). From the results of the financial analysis obtained NPV= 388.996.835, Net B/C= 2.43 and IRR= 48,85%, PBP analysis for 2 years 1 month 8 days, BEPP analysis for 2 years 13 days. Based on the results of quantitative and qualitative analysis, it can be concluded the Prasmanan Citra business plan is feasible to implement.

Kata Kunci: Kuliner, Studi Kelayakan Bisnis, Kriteria Investasi, Analisis PBP dan BEPP.

Abstrak: Kuliner adalah jenis usaha yang cukup menjanjikan dan mampu bertahan di beberapa kondisi ekstrem. Pandemi Covid-19 menyebabkan banyak orang untuk menjaga jarak dan membatasi interaksi sosial dengan orang sekitar. Bagi Ibu rumah tangga, mereka mulai beralih untuk membeli makanan cepat saji sebagai langkah efektif untuk mengurangi aktivitas tatap muka dan

kontak fisik dengan orang lain. Oleh karena itu muncullah gagasan untuk membuka usaha Prasmanan Citra yang berlokasi di Bandar Lampung. Sebelum mendirikan usaha diperlukan adanya analisis untuk menentukan layak atau tidaknya usaha tersebut didirikan. Analisis tersebut antara lain yaitu analisis finansial dan analisis non-finansial. Permasalahan penelitian ini adalah : Apakah usaha Prasmanan Citra di Bandar Lampung layak dijalankan dari segi analisis finansial dan analisis non-finansial? Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui layak atau tidaknya rencana usaha Prasmanan Citra di Bandar Lampung. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif. Untuk metode kuantitatif menggunakan tiga Kriteria Investasi yaitu: NPV, *Net B/C*, IRR; Analisis PBP, dan Analisis BEPP. Sedangkan, dalam metode kualitatif menggunakan pendekatan non finansial yaitu analisis aspek teknis/operasional dan teknologi; aspek pasar dan aspek pemasaran; aspek organisasi; aspek hukum/yuridis/legalitas; aspek manajemen dan SDM; aspek ekonomi dan sosial; aspek lingkungan (AMDAL). Dari hasil analisis finansial diperoleh $NPV = 388.996.835$, $Net\ B/C = 2,43$ dan $IRR = 48,85\%$, analisis PBP selama 2 tahun 1 bulan 8 hari, analisis BEPP selama 2 tahun 13 hari. Berdasarkan hasil analisis kuantitatif dan kualitatif disimpulkan bahwa rencana usaha Prasmanan Citra layak untuk dilaksanakan.

PENDAHULUAN

Bisnis kuliner adalah jenis usaha yang cukup stabil dalam berbagai kondisi. Di tengah pandemi seperti saat ini, usaha kuliner dapat dikatakan masih cukup mampu untuk bertahan. Makanan adalah kebutuhan pokok yang diperlukan oleh manusia. Artinya bisnis kuliner justru diperlukan saat Covid-19 melanda, sebab dengan salah satu pelayanan yang disediakan berbasis *online* tentunya dapat mengurangi timbulnya kerumunan serta memperkecil terjadinya penyebaran virus.

Selain alasan tersebut, selama masa pandemi sebagian ibu rumah tangga mulai beralih untuk membeli makanan siap saji untuk menghindari kontak langsung dengan orang lain disamping mentaati aturan pemerintah yang melarang berkerumun. Berdasarkan peluang di atas maka muncullah gagasan untuk mendirikan bisnis kuliner, yaitu Rumah Makan dengan konsep prasmanan.

Prasmanan Citra direncanakan akan menyajikan berbagai macam pilihan masakan rumahan dengan menerapkan sistem pelayanan secara *offline* dan *online*. Usaha ini akan berlokasi di Jalan Pangeran Antasari, di dalam komplek ruko Perumahan Villa Citra. Pendirian usaha Prasmanan citra membutuhkan untuk kegiatan investasi dan operasional. Adapun rancangan pengeluaran biaya investasi terdapat di Tabel 1 serta rancangan biaya operasional pada tahun pertama di Tabel 2. Usaha Prasmanan Citra direncanakan akan berlangsung selama 5 (lima) tahun. Rancangan usaha ini disusun berdasarkan atas observasi dan wawancara terhadap Rumah Makan AKA

Express dan Warung Prasmanan Batam.

Tabel 1. Rancangan Biaya Investasi

Keterangan	Harga (Rp)
Sewa 2 Unit Bangunan Ruko 2 lantai Uk. 8x12 m (5 thn) @40.000.000/thn	200.000.000
Renovasi dan Dekorasi Ruko	5.000.000
Total	205.000.000
Peralatan dan Perlengkapan Dapur	
1 unit Lemari Dapur	1.500.000
1 unit Kompor High Pressure Sunrise 30SL	415.000
1 unit Kompor Low Pressure Winn W21a	249.000
1 unit Kulkas Chest Freezer Aqua AQF500	5.360.000
2 unit Kulkas Showcase Polytron SCN231 @Rp. 3.599.000	7.198.000
1 unit Dispenser Sanken HWD C520ic	1.390.000
1 set Blender Cosmos CB-802	500.000
2 unit Rice Cooker Jumbo Miyako 6 Liter @1.130.000	2.260.000
1 unit Stainless steel worktable with underself	2.700.000
1 set Peralatan alat masak (panci, pisau, dan lain-lain)	4.000.000
1 unit Wastafel Dapur (Kitchensink)	750.000
Total	27.712.000
Peralatan Pelayanan Konsumen	
1 unit Mesin Kasir Sharp XE-A177	3.900.000
1 unit Meja untuk prasmanan	2.000.000
10 unit Meja makan lipat krisbow 122x62x74 cm @Rp 699.000	6.990.000
48 unit Kursi makan @Rp 115.000	5.520.000
60 pcs Sendok dan garpu @Rp 20.000	1.200.000
60 pcs Piring melamin @Rp 15.000	900.000
60 pcs Gelas mug kaca @Rp 16.000	960.000
20 pcs Food pan stainless @Rp 48.000	960.000
2 unit Kipas angin ceiling fan @Rp 780.000	1.560.000
2 unit Pengharum ruangan otomatis @Rp 100.000	200.000
1 unit Wastafel cuci tangan TOTO LW2366	640.000
2 unit Sapu Nagata @Rp 25.000	50.000
2 unit Alat pel @Rp 30.000	60.000
2 unit Alat pembersih meja @Rp 30.000	60.000
Total	25.000.000
Pembuatan surat izin dan lain-lain	
Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)	3.500.000
Surat Izin Tempat Usaha (SITU)	3.500.000
Surat Izin Usaha (SIU)	3.500.000
Pembuatan papan dan plang merk	3.000.000
Total	13.500.000
Total	271.212.000

Sumber: Observasi Perusahaan Sejenis (Data diolah), 2021

Tabel 2. Rancangan Biaya Operasional Tahun Pertama

Keterangan	Harga/Bln (Rp)	Harga/Thn (Rp)
1. Biaya Produksi		
a) Bahan baku	6.528.000	78.336.000
b) Tenaga kerja langsung :		
2 orang Koki @2.100.000	4.200.000	50.400.000
2 orang Helper koki @1.200.000	2.400.000	28.800.000
c) Tenaga kerja tidak langsung :		
1 orang manajer	2.000.000	24.000.000
1 orang Penjaga kasir	1.100.000	13.200.000
2 orang Penjaga prasmanan @1.200.000	2.400.000	28.800.000
2. Biaya Adm dan Umum		
a) Biaya Listrik	1.500.000	18.000.000
b) Biaya Air	1.200.000	14.400.000
c) Biaya Telfon	400.000	4.800.000
d) Biaya Penyusutan	585.800	7.029.600
e) Biaya Perawatan	100.000	1.200.000
f) Biaya Promosi	250.000	3.000.000
Total	Rp 22.663.800	Rp 271.965.600

Sumber: Observasi Perusahaan Sejenis (Data diolah), 2021

Merujuk data pada Tabel 1 menunjukkan rancangan biaya investasi adalah Rp. 271.212.000,- dan rancangan biaya operasional pada bulan pertama sebesar Rp. 22.663.800,-. Dari Tabel 1 dan 2 maka Total Biaya = Rp. 271.212.000,- + Rp. 22.663.800,- = Rp. 293.875.800,- dibulatkan menjadi Rp. 293.876.000,-. Dana tersebut berasal dari dua sumber yaitu modal pribadi sejumlah Rp. 147.876.000,- dan modal pinjaman dari salah satu bank swasta di Bandar Lampung yaitu Bank Citra sebesar Rp. 146.000.000,- Tingkat bunga yang dibebankan oleh bank ialah 10% dalam jangka waktu pinjaman tiga tahun dengan jaminan sertifikat tanah dan bangunan.

Tabel 3. Rancangan *Benefit* di Tahun Pertama

Bulan ke-	Persentase Rancangan <i>Benefit</i> Perbulan (%)	<i>Benefit</i> Perbulan (Rp)
1	30%	24.480.000
2	30%	24.480.000
3	35%	28.560.000
4	35%	28.560.000
5	35%	28.560.000
6	40%	32.640.000
7	40%	32.640.000
8	45%	36.720.000
9	45%	36.720.000
10	45%	36.720.000
11	50%	40.800.000
12	50%	40.800.000
Total		391.680.000

Sumber: Observasi Perusahaan Sejenis (Data diolah), 2021

Pada Tabel 3 menunjukkan rancangan *benefit* perbulan Prasmanan Citra yakni berkisar antara 30%-50% atau rata-rata sekitar Rp. 32.640.000,-. Di tahun pertama Prasmanan Citra

berjalan, perkiraan *benefit* yang diperoleh ialah Rp. 391.680.000,-. Untuk tahun-tahun berikutnya, estimasi *benefit* akan diperkirakan meningkat sebesar 10% di tahun ke-2, 15% di tahun ke-3, 20% di tahun ke-4 serta 25% di tahun ke-5.

Bersumber pada data diatas belum bisa diketahui layak atau tidak rencana usaha Prasmanan Citra didirikan karena belum dilaksanakan analisis studi kelayakan.

KAJIAN PUSTAKA

Studi Kelayakan Bisnis

Sapmaya Wulan (2015:2) merupakan ilmu yang mempelajari tentang metode penelitian, pengamatan, penjajakan dan penilaian terhadap gagasan, ide atau rencana usaha/proyek apakah layak atau tidak layak untuk dilakukan.

Benefit dan Biaya Usaha

Benefit, Sapmaya Wulan (2015:8) adalah manfaat yang dihasilkan dari kegiatan usaha/proyek yang mana bisa dihitung, diukur maupun dinilai dengan uang atau tidak bisa dihitung, diterima maupun dirasakan secara langsung dan tidak langsung. *Benefit* dibagi menjadi dua, *Tangible Benefit* dan *Intangible Benefit*.

Biaya Usaha

Sapmaya Wulan (2015:10) adalah keseluruhan biaya yang dikeluarkan dengan tujuan untuk mendapatkan penghasilan (*return*) di waktu mendatang. Biaya proyek ada dua yaitu: Biaya Investasi dan juga Biaya Operasional.

Analisis Studi Kelayakan Bisnis

Analisis Finansial, Alex S Nitisemito (2012:52) adalah analisa rencana proyek layak atau tidak layak dilakukan. Ada 3 alat yang di gunakan dalam analisis finansial yaitu Kriteria Investasi, *Payback Period* dan *Break Even Point Period*.

Kriteria Investasi

***Net Present Value* (NPV)**, ialah salah satu metode mencari nilai saat ini berdasarkan selisih *benefit* dan *cost* pada *discount rate* tertentu. Kriteria NPV ialah jika $NPV > 0$, maka rencana usaha layak dilakukan. Sedangkan jika $NPV < 0$, maka rencana usaha tidak layak dilakukan.

Net Benefit Cost Ratio (Net B/C)

Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) merupakan kesetaraan jumlah NPV positif dan NPV negatif. Kriteria Net B/C ialah jika $Net\ B/C > 1$, maka rencana usaha tersebut dinyatakan layak dilakukan. Sedangkan jika $Net\ B/C < 1$, maka rencana usaha tersebut dinyatakan tidak layak dilakukan.

Gross Benefit Cost Ratio (Gross B/C)

Gross Benefit Cost Ratio (Gross B/C) merupakan kesetaraan jumlah *present value benefit* dan *present value cost*. Kriteria Gross B/C ialah jika $Gross\ B/C > 1$, maka rencana usaha tersebut layak dilakukan. Sedangkan jika $Gross\ B/C < 1$, maka rencana usaha tersebut tidak layak dilakukan.

Internal Rate of Return (IRR),

Internal Rate of Return (IRR), merupakan salah satu metode dalam mencari keuntungan usaha atau proyek yang diperoleh setiap tahun. IRR juga adalah alat ukur kemampuan suatu usaha/proyek dalam memulihkan bunga pinjaman. Kriteria IRR ialah jika $IRR > \text{tingkat bunga yang berlaku}$, maka layak dilakukan. Sedangkan jika $IRR < \text{tingkat bunga yang berlaku}$, maka rencana usaha tidak layak dilakukan.

Probability Ratio (PR)

Probability Ratio (PR) merupakan kesetaraan jumlah *present value net benefit* diluar investasi dengan jumlah *present value* investasi. Kriteria PR ialah jika $PR > 1$, maka rencana usaha layak dilakukan. Sedangkan jika $PR < 1$, maka rencana usaha tidak layak untuk dilakukan.

Analisis Pay Back Period (PBP)

Sapmaya Wulan (2015:46) adalah kurun waktu kembalinya investasi melalui keuntungan yang didapatkan dari usaha/proyek. Semakin cepat pengembalian, semakin baik pula untuk diusahakan. Namun demikian, PBP telah mengabaikan nilai uang pada saat ini. Terdapat 2 metode yang digunakan dalam menghitung PBP:

Metode Net Benefit Kumulatif

Metode *Net Benefit* Kumulatif digunakan untuk mengetahui kepastian seberapa lama proyek bisa memulihkan pinjaman dana dari pihak ke-3. Karena adanya hasil PBP yang didapat dengan menghitung pendapatan bersih yang akan diterima oleh proyek.

Metode Net Benefit Rata-rata Tiap Tahun

Metode *Net Benefit* Rata-rata Tiap Tahun didapat dengan memperkirakan *net benefit* rata-rata tiap tahun, selanjutnya dihitung *payback period*-nya. *Net benefit* rata-rata didapat dari jumlah *net benefit* yang dihasilkan selama proyek berlangsung dibagi umur proyek, kemudian dihitung *pay back period* (jumlah investasi : *net benefit* rata-rata tiap tahun x 12 bulan).

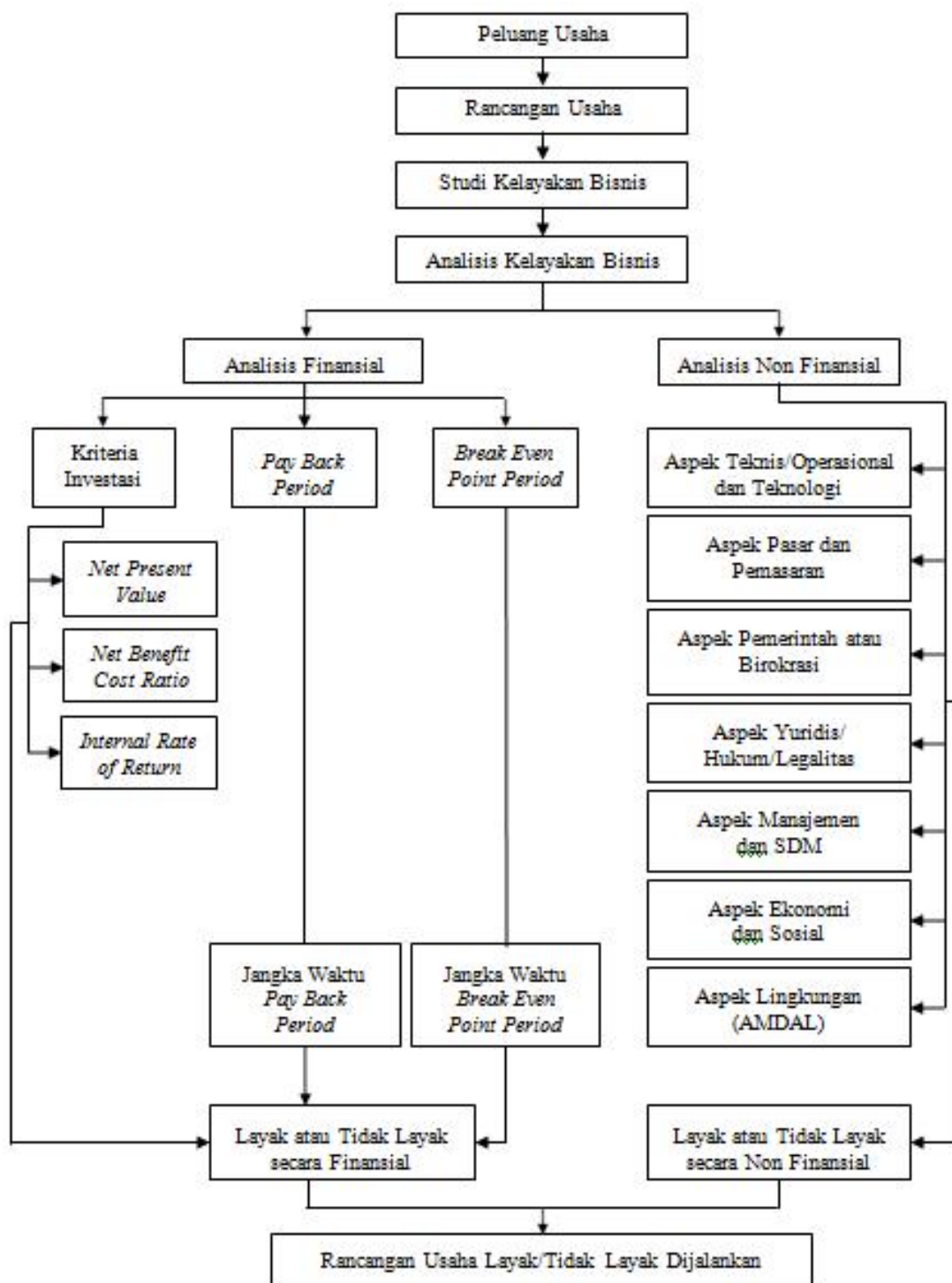
Analisis Break Even Point Period (BEPP)

Sapmaya Wulan (2015:48) ialah titik pulang pokok (*total revenue = total cost*), dapat juga diartikan sebagai suatu kondisi dimana perusahaan dalam keadaan tidak meraih untung dan tidak mendapati rugi.

Analisis Non Finansial,

Analisis Non Finansial meliputi: Aspek Teknis/Operasional & Teknologi, Aspek Pasar & Pemasaran, Aspek Pemerintahan/Birokrasi, Aspek Yuridis/ Hukum/Legalitas, Aspek Manajemen dan SDM, Aspek Ekonomi, dan Sosial, Aspek Lingkungan (AMDAL).

Kerangka Konseptual



Gambar 1. Paradigma Penelitian Proses Pelaksanaan Studi Kelayakan Bisnis
Sumber: Saptama Wulan dan Tya Mei Astuti (2021:6)

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

1. Penelitian Kepustakaan, menggali informasi dari berbagai laporan ilmiah, literatur dan sebagainya di perpustakaan dan mengakses situs pendidikan seperti *Google Scholar*, yang berkaitan langsung dengan analisis studi kelayakan rencana usaha Prasmanan Citra.
2. Penelitian Lapangan, memperoleh data dengan cara melakukan pengamatan pada obyek penelitian.

Desain Penelitian

Menggunakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif. Penelitian deskriptif menjabarkan dengan terstruktur, orisinal, serta tepat terkait data mengenai fenomena yang sedang diteliti. Peneliti menggunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif dengan berpedoman pada Studi Kelayakan Bisnis. Pendekatan kuantitatif menggunakan analisis finansial sedangkan pendekatan kualitatif menggunakan analisis non-finansial.

Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi, melihat secara langsung ke lokasi usaha yang rencananya akan dijadikan tempat usaha dan perusahaan sejenis Prasmanan Citra mengenai kegiatan perusahaan.
2. *Interview* (wawancara langsung), ialah wawancara terhadap perusahaan sejenis secara sistematis mengenai pokok-pokok bahasan penelitian.
3. Dokumentasi, memperoleh data melalui dokumentasi berupa catatan yang berkaitan dengan Analisis Studi Kelayakan Rencana Usaha Prasmanan Citra.

Jenis dan Sumber Data

1. Data Primer, ialah data yang di ambil dari penelitian langsung ke lapangan/perusahaan sejenis Prasmanan Citra. Data ini didapat dari tanya-jawab terhadap pihak terkait.
2. Data Sekunder, data sekunder ditemukan dari pustaka untuk membantu teori penelitian. Sumber pada penelitian ini didapat dari jurnal maupun skripsi serta buku di perpustakaan.

Metode Analisis

Analisis Kuantitatif

Kriteria Investasi

1. NPV

Rumus NPV:

$$NPV = \sum_{t=0}^{t=n} (Benefit_t - Cost_t) \times \left(\frac{1}{(1+i)^t} \right)$$

$$NPV = \sum_{t=0}^{t=n} (Net\ Benefit)_t \times \left(\frac{1}{(1+i)^t} \right)$$

$$NPV = \sum_{t=0}^{t=n} \{ (Net\ benefit)_t \times (DF)_t \}$$

(Sumber: Sapmaya Wulan, 2015:38)

2. Net B/C

Rumus *Net B/C*:

$$\text{Net B/C} = \frac{\sum_{t=0}^{t=n} \{(\text{Net Benefit Positif} \times DF)\}}{\sum_{t=0}^{t=n} \{(\text{Net Benefit Negatif} \times DF)\}}$$

$$\text{Net B/C} = \frac{\sum_{t=0}^{t=n} \text{NPV Positif}}{\sum_{t=0}^{t=n} \text{NPV Negatif}}$$

(Sumber: Sapmaya Wulan, 2015:39)

3. IRR

Rumus IRR:

$$\text{IRR} = i_1 \frac{\text{NPV Positif}}{\text{NPV Positif} - \text{NPV Negatif}} (i_2 - i_1)$$

(Sumber: Sapmaya Wulan, 2015:42)

Analisis PBP

1. Metode *Net Benefit Kumulatif*

Rumusnya yaitu:

$$\text{PBP} = \text{TP} - 1 + \frac{\text{NBK pada TP}-1}{\text{NP pada saat TP}} \times 12 \text{ bulan}$$

(Sumber: Sapmaya Wulan, 2015:46)

2. Metode *Net Benefit Rata-Rata Tiap Tahun*

Rumusnya yaitu:

$$\text{PBP} = \frac{\text{Jumlah Investasi}}{\text{Net Benefit Rata - rata Per Tahun}} \times 1 \text{ Tahun}$$

(Sumber: Sapmaya Wulan, 2015:46)

3. Analisis BEPP

Rumusnya yaitu:

$$\text{BEPP} = \text{TB} - 1 \left(\frac{\text{CK sebelum BEPP} - \text{BK sebelum BEPP}}{\text{Benefit saat BEPP}} \times 12 \text{ bulan} \right)$$

(Sumber : Sapmaya Wulan, 2015:48)

Analisis Kualitatif merupakan metode analisis data dengan penalaran yang mengacu terhadap pendekatan teoritis. Misalkan terdapat data angka, sifat analisisnya adalah terbatas pada pemberian informasi dan menilai/mengevaluasi data angka tersebut. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan teoritis dengan menganalisa segi aspek studi kelayakan bisnis seperti: Aspek Teknis/Operasional & Teknologi, Aspek Pasar & Pemasaran, Aspek Pemerintahan/Birokrasi, Aspek Yuridis/ Hukum/Legalitas, Aspek Manajemen dan SDM, Aspek Ekonomi & Sosial, Aspek Lingkungan (AMDAL).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Metode Analisis kuantitatif yaitu analisis finansial studi kelayakan bisnis meliputi: Kriteria Investasi yakni: NPV, *Net B/C*, IRR, lalu PBP, dan BEPP.

Berdasarkan tabel rancangan biaya investasi sebesar Rp. 271.212.000,- (Tabel 1), dan rancangan biaya operasional Rp. 271.965.600,- (Tabel 2) biaya operasionalnya diperkirakan mengalami peningkatan biaya operasional di Tahun ke-2 sebesar 9% , Tahun ke-3 13%, untuk tahun ke-4 meningkat 15%, serta tahun ke-5 mengalami kenaikan 19% dari tahun sebelumnya.

Rencana Usaha Prasmanan Citra yang direncanakan berumur 5 tahun, perkiraan biaya akan dijabarkan di Tabel 4 serta perkiraan *benefit* dijabarkan di Tabel 5.

Tabel 4. Rancangan Total Biaya Rencana Usaha Prasmanan Citra

Tahun Ke	Cost Investasi (Rp)	Cost Operasional (Rp)	Total Biaya (Rp)
0	271.212.000	-	271.212.000
1	-	271.965.600	271.965.600
2	-	296.442.504	296.442.504
3	-	334.980.030	334.980.030
4	-	385.227.034	385.227.034
5	-	458.420.170	458.420.170

Sumber: Rancangan Usaha Prasmanan Citra (Data diolah), 2022

Tabel 5. Rancangan *Benefit* Rencana Usaha Prasmanan Citra Selama 5 Tahun

Tahun Ke	Persentase Peningkatan	<i>Benefit</i> (Rp)
1	-	391.680.000
2	10%	430.848.000
3	15%	495.475.200
4	20%	594.570.240
5	25%	743.212.800

Sumber: Rancangan Usaha Prasmanan Citra (Data diolah), 2022

Agar memperjelas data terkait perkiraan biaya dan *benefit*, disajikan data pada Tabel 6:

Tabel 6. Rancangan *Cash Flow* Rencana Usaha Prasmanan Citra

Tahun Ke	<i>Benefit</i> (Rp)	Cost (Rp)
0	-	271.212.000
1	391.680.000	271.965.600
2	430.848.000	296.442.504
3	495.475.200	334.980.030
4	594.570.240	385.227.034
5	743.212.800	458.420.170

Sumber: Rancangan Usaha Prasmanan Citra (Data diolah), 2022

Analisis Kriteria Investasi

Kriteria Investasi ada 3 yakni: NPV, *Net B/C*, dan IRR.

Tabel 7. Perhitungan NPV Rencana Usaha Prasmanan Citra

Tahun ke	<i>Benefit</i>	Cost	<i>Net Benefit</i>	<i>Discount Factor 10%</i>	NPV
(1)	(2)	(3)	(4) = (2-3)	(5)	(6) = (4x5)
0	-	271.212.000	-271.212.000	1	-271.212.000
1	391.680.000	271.965.600	119.714.400	0.909	108.820.390
2	430.848.000	296.442.504	134.405.496	0.826	111.018.940
3	495.475.200	334.980.030	160.495.170	0.751	120.531.873
4	594.570.240	385.227.034	209.343.206	0.683	142.981.410
5	743.212.800	458.420.170	284.792.630	0.621	176.856.223
	2.655.786.240	2.018.247.338	637.538.902		388.996.835

Sumber: Data diolah, 2022

NPV

Berdasarkan perhitungan NPV pada Tabel 7 (Kolom 6) diperoleh jumlah Σ NPV sebesar Rp. 388.996.835,-. Hal ini menunjukkan bahwa, NPV > 0, maka rancana usaha Prasmanan Citra di Bandar Lampung dinyatakan layak untuk dilaksanakan.

Tabel 8. Perhitungan *Net B/C* Rencana Usaha Prasmanan Citra

Tahun ke	<i>Benefit</i>	<i>Cost</i>	<i>Net Benefit</i>	<i>Discount Factor 10%</i>	NPV
(1)	(2)	(3)	(4) = (2-3)	(5)	(6) = (4x5)
0	-	271.212.000	-271.212.000	1	- NPV- 271.212.000 -271.212.000
1	391.680.000	271.965.600	119.714.400	0.909	108.820.390
2	430.848.000	296.442.504	134.405.496	0.826	111.018.940
3	495.475.200	334.980.030	160.495.170	0.751	120.531.873
4	594.570.240	385.227.034	209.343.206	0.683	142.981.410
5	743.212.800	458.420.170	284.792.630	0.621	176.856.223
	2.655.786.240	2.018.247.338	637.538.902		388.996.835

Sumber: Data diolah, 2022

Net B/C

Pada Tabel 8 atau tabel *Net B/C* dengan tingkat suku bunga (*Discount Factor*) sebesar 10%, dapat diketahui jumlah Σ NPV Positif sebesar Rp. 660.996.835,- dan Σ NPV Negatif sebesar - 271.212.000,-. Selanjutnya dilakukan perhitungan *Net B/C*.

Rumusannya:

$$\Sigma \text{Net B/C} = \frac{\sum_{t=0}^{t=n} \text{NPV Positif}}{\sum_{t=0}^{t=n} \text{NPV Negatif}}$$

$$\Sigma \text{Net B/C} = \frac{660.208.835}{271.212.000}$$

$$\Sigma \text{Net B/C} = 2,43$$

Merujuk pada perhitungan di atas, diperoleh $\Sigma \text{Net B/C}$ sebesar 2,43 hal ini ditunjukkan bahwa $\Sigma \text{Net B/C} > 1$, maka rencana usaha Prasmanan Citra layak dilaksanakan (*go*).

IRR

Selanjutnya dilakukan perhitungan IRR. IRR merupakan persentase keuntungan usaha/proyek yang didapat tiap tahun. Untuk menghitung IRR digunakan langkah sebagai berikut:

- Menyediakan data *Benefit* dan *Cost*.
- Menghitung NPV pada tingkat bunga yang berlaku yakni 10%. Didapatkan NPV Rp. 388.995.835,- (Tabel 8, kolom 6). Untuk mencari IRR dibutuhkan NPV = 0 atau NPV yang mendekati 0, sehingga dilanjutkan langkah berikutnya.
- Menghitung NPV di berbagai Tingkat Bunga (i) dengan melaksanakan uji coba hingga memperoleh NPV Positif yang mengarah 0, dan NPV Negatif yang mengarah 0. Uji coba yang dilaksanakan adalah menggunakan tingkat bunga = 20% dengan Σ NPV = Rp. 229.943.780, tingkat bunga = 30% dengan Σ NPV = Rp. 123.440.784, tingkat bunga = 48% dengan Σ NPV = Rp. 4.015.786, dan tingkat bunga = 49%, dengan Σ NPV = -703.155.

Perhitungan uji coba mencari NPV yang mengarah 0 dapat dilihat di lampiran Perhitungan IRR (uji coba mencari NPV yang mendekati 0)

- d. Setelah dilaksanakan beberapa perhitungan uji coba didapatkan NPV Positif mendekati 0 = Rp. 4.015.786 pada = 48%, dan NPV Negatif yang mendekati 0 = -703.155 pada = 49%. Jadi besarnya IRR adalah antara 48% dan 49%.

Agar memperjelas perhitungan IRR dapat dilihat pada Tabel 8.

Rumus Interpolasi:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV \text{ Positif}}{NPV \text{ Positif} - NPV \text{ Negatif}}(i_2 - i_1)$$

$$IRR = 48\% + \frac{4.015.786}{4.015.786 - (-703.155)}(48\% - 49\%)$$

$$IRR = 48\% + \frac{4.015.786}{4.718.914} \times 1\%$$

$$IRR = 48\% + (0,85)(1\%)$$

$$IRR = 48\% + 0,85\%$$

$$IRR = 48,85\%$$

Dengan demikian persentase keuntungan yang didapat oleh perusahaan pada setiap tahunnya adalah sebesar 48,85%. Berdasarkan perhitungan diatas, berarti nilai IRR lebih besar (>) dari Tingkat Bunga yang ada yaitu 10%, maka rencana pendirian usaha Prasmanan Citra ini layak dilakukan (*go*).

Tabel 9. Tabel Perhitungan IRR Rencana Usaha Prasmanan Citra

Tahun ke	Benefit	Cost	Net Benefit	Discount Factor 10%	NPV	Discount Factor 48%	NPV	Discount Factor 49%	NPV
(1)	(2)	(3)	(4) = (2-3)	(5)	(6) = (4x5)	(7)	(8) = (4x7)	(9)	(10) = (4x9)
0	-	271.212.000	-271.212.000	1	-271.212.000	1	-271.212.000	1	-271.212.000
1	391.680.000	271.965.600	119.714.400	0.909	108.820.390	0.675	80.807.220	0.671	80.328.362
2	430.848.000	296.442.504	134.405.496	0.826	111.018.940	0.456	61.288.906	0.450	60.482.473
3	495.475.200	334.980.030	160.495.170	0.751	120.531.873	0.308	49.432.512	0.302	48.469.541
4	594.570.240	385.227.034	209.343.206	0.683	142.981.410	0.208	43.543.387	0.203	42.496.670
5	743.212.800	458.420.170	284.792.630	0.621	176.856.223	0.141	40.155.761	0.136	38.731.797
	2.655.786.240	2.018.247.338	637.538.902		388.996.835		4.015.786		-703.155

Sumber: Data diolah, 2022

Analisis PBP

Untuk menganalisis PBP atau waktu kembalinya investasi yang telah dikeluarkan, selanjutnya dibuat Tabel Perhitungan Analisis PBP sebagai berikut:

Tabel 10. Perhitungan PBP Rencana Usaha Prasmanan Citra

TP-1 TP	Tahun Ke	Benefit (Rp)	Cost (Rp)	Net Benefit (Rp)	Net Benefit Kumulatif (Rp)	
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2-3)	(5)	
	0	-	271.212.000	-271.212.000	-271.212.000	(Sisa Hutang) PBP
	1	391.680.000	271.965.600	119.714.400	-151.497.600	
	2	430.848.000	296.442.504	134.405.496	-17.092.104	
	3	495.475.200	334.980.030	160.495.170	143.403.066	
	4	594.570.240	385.227.034	209.343.206	352.746.272	

5	743.212.800	458.420.170	284.792.630	637.538.902	
	2.655.786.240	2.018.247.338	637.538.902		

Sumber:
Data
diolah,

2022

Perhitungan PBP menggunakan metode *Net Benefit* Kumulatif sebagai berikut:
Perhitungan PBP menggunakan metode *Net Benefit* Kumulatif:

$$PBP = TP - 1 + \frac{NBK \text{ pada } TP - 1}{NB \text{ pada saat } TP} \times 12 \text{ bulan}$$

$$PBP = 2 \text{ tahun} + \left(\frac{17.092.104}{160.495.170} \times 12 \text{ bulan} \right)$$

$$PBP = 2 \text{ tahun} + (0,106 \times 12 \text{ bulan})$$

$$PBP = 2 \text{ tahun} + 1,27 \text{ bulan}$$

$$PBP = 2 \text{ tahun} + 1 \text{ bulan} + (0,27 \times 30 \text{ hari})$$

$$PBP = 2 \text{ tahun} 1 \text{ bulan} 8 \text{ hari}$$

Dengan demikian waktu kembalinya investasi yang dikeluarkan perusahaan adalah selama 2 tahun 1 bulan 8 hari.

Analisis BEPP

Untuk menganalisis BEPP atau titik pulang pokok dimana perusahaan tidak untung tidak rugi, maka selanjutnya dibuat Tabel Perhitungan Analisis BEPP pada Tabel 11 berikut:

Tabel 11. Perhitungan BEPP Rencana Usaha Prasmanan Citra

Tahun ke- (1)	<i>Benefit</i> (Rp) (2)	<i>Cost</i> (Rp) (3)	<i>Benefit</i> Kumulatif (Rp) (4)	<i>Cost</i> Kumulatif (Rp) (5)
0	-	271.212.000	-	271.212.000
1	391.680.000	271.965.600	391.680.000	543.177.600
2 TB-1	430.848.000	296.442.504	822.528.000	839.620.104
3 TB	495.475.200	334.980.030	1.318.003.200	1.174.600.134
4	594.570.240	385.227.034	1.912.573.440	1.559.827.168
5	743.212.800	458.420.170	2.655.786.240	2.018.247.338
	2.655.786.240	2.018.247.338		

Sumber: Data diolah, 2022

Agar diketahui kapan jangka waktu terjadinya BEPP yang tepat, maka dibuat perhitungan sebagai berikut:

$$BEPP = TB - 1 + \left(\frac{CK \text{ sebelum } BEPP - BK \text{ sebelum } BEPP}{\text{Benefit saat } BEPP} \times 12 \text{ bulan} \right)$$

$$BEPP = 2 \text{ tahun} + \left(\frac{839.620.104 - 822.528.000}{495.375.200} \times 12 \text{ bulan} \right)$$

$$BEPP = 2 \text{ tahun} + (0,034 \times 12 \text{ bulan})$$

$$BEPP = 2 \text{ tahun} + 0,408 \text{ bulan}$$

$$BEPP = 2 \text{ tahun} + (0,408 \times 30 \text{ hari})$$

$$BEPP = 2 \text{ tahun} 13 \text{ hari}$$

Berdasarkan penghitungan di atas, dalam kurun waktu 2 tahun 13 hari perusahaan sudah mengalami *Break Event Point*.

Metode Analisis Kualitatif**Aspek Teknis/Operasional dan Teknologi**

Lokasi, Prasmanan Citra direncanakan berlokasi di Jalan Pangeran Antasari, di dalam komplek ruko Perumahan Villa Citra, Bandar Lampung. Pemilihan area didasarkan pada area yang memadai, yakni: 1) Berada di dalam komplek perumahan masyarakat dan mudah dijangkau oleh para konsumen. 2) Berada di pinggir jalan sehingga mempermudah akses dan dapat terlihat dengan jelas oleh orang yang melintas. 3) Berdekatan dengan pusat keramaian seperti kantor pemasaran, indomaret dan salon.

Bangunan yang akan dipakai adalah bangunan ruko dua lantai dengan luas tanah 8m x 12m atau 96m². Bangunan ini dibagi menjadi 3 ruangan meliputi tempat makan prasmanan, dapur, dan toilet. Tempat parkir berukuran 8m x 6m atau 42m² yang bisa menampung sekitar 2 mobil dan 6 motor.

Aspek Pasar dan Pemasaran

Pasar disegmentasikan berdasarkan target pasar berupa: Aspek Geografis, Prasmanan Citra memilih konsumen di sekitar Bandar Lampung, yang berlokasi di Jalan Pangeran Antasari, di dalam komplek ruko Perumahan Villa Citra. Meskipun lokasi tersebut permanen, jangkauan pasar yang ditargetkan memiliki cakupan yang lebih luas, karena Prasmanan Citra menyediakan pemesanan secara *offline* dan *online*. Aspek Psikografis atau segmen status sosial, target pasar adalah semua kalangan karena harga yang ditawarkan terjangkau.

Strategi pemasaran yang digunakan adalah 4P. *Product*, menawarkan berbagai macam hidangan prasmanan. *Price*, penentuan harga mengacu pada usaha sejenis. *Distribution*, menggunakan metode distribusi sederhana: konsumen datang langsung ke Prasmanan Citra atau memesan melalui aplikasi pesan antar (*Gofood/Grabfood*). *Promotion*, melakukan Bauran Promosi seperti: Periklanan (*advertising*) dengan menggunakan media cetak (brosur/banner) yang dipasang ditempat keramaian dan dipinggir jalan. Kedua, memanfaatkan *media social* seperti *Instagram*, *Facebook* dan *Whatsapp* untuk menarik pelanggan.

Aspek Yuridis/Hukum/Legalitas

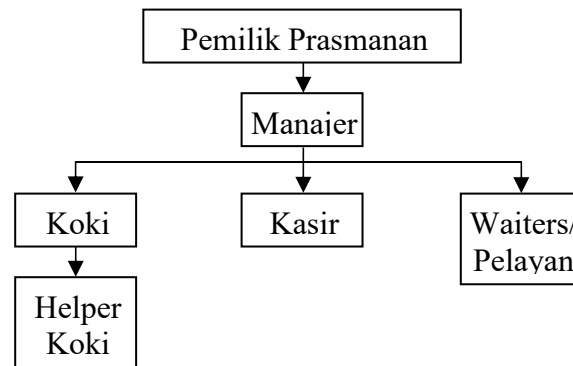
Aspek ini wajib didukung dengan bukti hitam di atas putih secara legal, seperti: 1) Akta pendirian dan bentuk badan hukum perseorangan. 2) KTP. 3) Tanda Daftar Perusahaan (TDP) 5 tahun berjalan. 4) NPWP. 5) Jenis-jenis surat izin (SKU, SITU, dan SIUP). 6) Bukti tertulis penyewaan bangunan/ruko.

Aspek Pemerintah/Birokrasi

Pendirian usaha wajib memperoleh izin pemerintah. Maka dari itu diperlukan peninjauan terkait hal-hal tentang izin seperti memiliki surat izin meliputi SKU, SITU, SIUP, serta mendaftarkan usaha di TDP (Tanda Daftar Perusahaan).

Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia

Rencana Usaha Prasmanan Citra ialah usaha perseorangan (satu pemilik) dengan seorang manajer dan karyawan.



Gambar 2. Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia

Aspek Ekonomi dan Sosial

Manfaat yang dapat diberikan oleh usaha ini yaitu: 1) Tersedianya produk makanan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. 2) Memberikan kemudahan bagi masyarakat sekitar untuk mendapatkan produk yang dibutuhkan sesuai dengan keinginan. 3) Menyediakan lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat. 4) Menciptakan peluang pendapatan bagi pihak lain (distributor bahan baku, membuat usaha mikro di sekitar dapat tumbuh). 5) Memberikan manfaat bagi pemerintah melalui pajak.

Aspek Lingkungan (AMDAL)

Usaha Prasmanan Citra berdampak terhadap beberapa aspek. Dampak aspek area sekitar usaha Prasmanan Citra, Keberadaan usaha Prasmanan Citra terutama di masa pandemi seperti ini dapat memberikan manfaat bagi lingkungan sekitarnya. Rumah Makan menjadi salah satu destinasi yang sangat dibutuhkan oleh semua orang untuk mencukupi keperluan makan sehari-harinya. Kedua, dampak di Aspek Kebersihan, Prasmanan Citra sebagai suatu usaha kuliner tentu menghasilkan limbah pangan dari sisa produksi, oleh karena itu langkah yang dilakukan yaitu mengumpulkan semua limbah dan mengemasnya dengan rapat/rapi untuk dibuang ke TPA terdekat. Dengan demikian, Prasmanan Citra terus berusaha untuk meminimalkan dampak negatif yang timbul. Selain dampak dari kedua aspek tersebut ada juga dampak dari Aspek Kesehatan dan Keamanan.

KESIMPULAN

Hasil dari analisis finansial Kriteria Investasi didapatkan $NPV = 388.996.835$, $Net\ B/C = 2,43$, $IRR = 48,85\%$, dari analisis waktu PBB selama 2 tahun 1 bulan 8 hari dan analisis BEPP diketahui waktunya selama 2 tahun 13 hari. Waktu PBP dan BEPP yang di butuhkan lebih cepat daripada umur usaha (5 tahun) dan masa pinjaman dari bank (3 tahun). Dari Analisis Non Finansial, yaitu berdasarkan Aspek Teknis/operasonal & teknologi, Aspek Pasar & Pemasaran, Aspek Hukum/Legalitas/Yuridis, Aspek Pemerintah & Birokrasi, Aspek Manajemen & SDM, Aspek Ekonomi & Sosial, dan Aspek Lingkungan bahwa usaha Prasmanan Citra layak untuk dijalankan (*go*). Disimpulkan berdasar analisis finansial dan non finansial, rencana usaha Prasmanan Citra layak untuk dijalankan (*go*).

DAFTAR REFERENSI

- Nitisemito, Alex S. (2012). *Management is a basis and introduction*. Jakarta: *Arena of Knowledge*.
- Wulan, S. (2015). *Bahan Ajar Analisis Kelayakan Bisnis*. Universitas Bandar Lampung.

- Wulan, S., Brian. (2016). Analisis Studi Kelayakan Rencana Usaha Kuliner Rumah Makan Nusantaraku di Lampung Tengah. *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, Universitas Bandar Lampung. 6(2). 192-215.
- Wulan, S., & Astuti, T. M. (2021). Analisis Kelayakan Bisnis Rencana Pendirian Usaha Butik Busana Lady Center Di Pringsewu. *Jurnal Manajemen dan Bisnis*. Universitas Bandar Lampung.