

Studi Kelayakan Investasi Proyek Kopi "ZOA" di Jakarta Selatan

Adita Utami¹⁾, Kadek Wulan Ghaneswari²⁾, Larasati Mega Mentari³⁾

¹⁾ Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Perencanaan Infrastruktur, Universitas Pertamina
Jl. Teuku Nyak Arief, Simprug, Jakarta Selatan, 12220

Email: adita.utami@universitaspertamina.ac.id

²⁾ Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Perencanaan Infrastruktur, Universitas Pertamina
Jl. Teuku Nyak Arief, Simprug, Jakarta Selatan, 12220

Email: wulanghaneswari@gmail.com,

³⁾ Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Perencanaan Infrastruktur, Universitas Pertamina
Jl. Teuku Nyak Arief, Simprug, Jakarta Selatan, 12220

Email: larasatimega98@gmail.com

Abstract

The economy is progressing at this time starting from the number of small-medium businesses, especially businesses in the culinary field, one of which is a coffee shop. Drinking coffee has become a lifestyle so this makes a high demand, then becomes a business opportunity to open a coffee shop. Moreover, starting a coffee shop business is not that difficult. However, studies still need to be done so that the business can run smoothly and earn profits. This study will discuss whether a coffee shop business, in this study is Zoa Coffee Shop is economically feasible to run. Therefore, to find out whether a business is feasible, a feasibility study is needed. In the feasibility study discusses aspects of the feasibility study such as market aspects, technical aspects and management aspects. In addition, this research will discuss the investment feasibility analysis using the Net Present Value (NPV) method and also sensitivity analysis. From the results of the analysis and calculation, Zoa Coffee Shop meets the eligibility requirements to start. The NPV value of the study results is positive. The value of the Sensitivity Analysis by assuming some cost increases, the NPV value is still positive, indicating that the Zoa coffee business is still feasible.

Keywords: Feasibility Study; Net Present Value; Investment; Sensitivity; Tax.

Abstrak

Dengan Kemajuan ekonomi saat ini, usaha-usaha kecil-menengah mulai banyak bermunculan, terutama usaha dalam bidang kuliner, salah satunya adalah coffee shop. Di berbagai kalangan meminum kopi sudah menjadi gaya hidup bagi mereka sehingga hal ini membuat adanya permintaan yang membuka peluang bagi pemilik-pemilik usaha coffee shop. Ditambah lagi usaha coffee shop terbilang cukup mudah untuk dijalankan. Namun demikian masih perlu dilakukan kajian-kajian agar usaha tersebut dapat berjalan dengan lancar dan memperoleh keuntungan. Dalam laporan penelitian ini akan membahas mengenai apakah suatu coffee shop yaitu Kopi Zoa layak dalam segi ekonomi untuk dijalankan. Untuk mengetahui dan menentukan apakah suatu usaha layak untuk dijalankan maka perlu dilakukan studi kelayakan. Di dalam studi kelayakan tersebut akan membahas mengenai aspek-aspek studi kelayakan seperti aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan aspek manajemen. Selain itu di laporan penelitian ini juga akan membahas mengenai analisis kelayakan investasi menggunakan metode Net Present Value (NPV) dan juga melakukan analisis sensitivitas. Dari hasil analisis dan perhitungan, usaha Kopi Zoa dikatakan layak untuk dijalankan. Hal tersebut dapat dilihat dari nilai NPV yang bernilai positif. Selain itu pada saat analisis sensitivitas dengan mengasumsikan adanya beberapa kenaikan biaya, nilai NPV masih bernilai positif yang menunjukkan usaha kopi Zoa masih layak dijalankan.

Kata Kunci: Studi Kelayakan; *Net Present Value*; Investasi; Sensitivitas; Pajak.

PENDAHULUAN

Perekonomian saat ini sudah mengalami banyak kemajuan, terutama dalam bidang usaha kecil menengah. Perekonomian itu sendiri sangat berpengaruh dalam perkembangan suatu negara bahkan dalam skala yang lebih kecil yaitu perkembangan suatu wilayah tertentu (Halim, 2020). Perekonomian masa ini berbeda dengan masa lalu, karena pada saat ini persaingan terasa sangat ketat dan penyesuaian kebutuhan yang ada di masyarakat sudah sangat variatif dan abstrak.

Demi mencapai pekerjaan yang baik dan menguntungkan perlu adanya peninjauan setiap bidang pekerjaan dari berbagai macam aspek, agar menciptakan hasil kerja yang lebih baik dan tentunya menguntungkan. Usaha yang perlu dilakukan tentunya perlu menganalisis daerah sekitar dan menganalisis aspek apa saja yang akan berpengaruh dalam suatu bidang pekerjaan tertentu.

Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut maka perlunya adanya peninjauan aspek lapangan yang baik dan benar sebelum suatu proyek atau usaha tersebut mulai dibangun ataupun mulai beroperasi, yaitu peninjauan serta pendekatan dengan *Feasibility Study* (FS). Untuk aspek yang dikaji dalam melakukan studi kelayakan proyek mencakup Aspek Pasar, Aspek Teknik, Aspek Finansial, yang kemudian dari situlah akan mendapatkan kesimpulan apakah suatu usaha/proyek tersebut layak untuk didirikan dan beroperasi untuk mendapatkan keuntungan (Utami & Sinurat, 2020). Studi kelayakan dilakukan untuk mengetahui apakah investasi suatu usaha yang direncanakan atau sedang berlangsung layak atau tidak. Di dalamnya, dilakukan analisis pada aspek non finansial dan finansial. Dalam analisis kelayakan secara finansial, digunakan kriteria: NPV, IRR, BCR, dan PBP. Dalam analisis tersebut perlu ditentukan

nilai MARR. Untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas tentang kelayakan suatu usaha, dapat dilakukan analisis sensitivitas (Utami & Sinurat, 2020) (Putri et al., 2020).

KAJIAN WILAYAH STUDI

Saat ini banyak sekali usaha kecil dan menengah yang didirikan oleh pelaku pasar seperti pendirian *coffee shop* atau kedai kopi. Perkembangan usaha tersebut tentunya mendukung kemajuan di wilayah tertentu, sehingga akan meningkatkan produktivitas kerja dan perekonomian di sekitar *coffee shop* yang akan didirikan (Dan et al., 2020). Proyek yang akan dikaji kelayakannya pada laporan ini adalah proyek bisnis kedai kopi yaitu usaha Kopi Zoa. Kopi Zoa direncanakan berlokasi di daerah Bintaro, Jakarta Selatan.

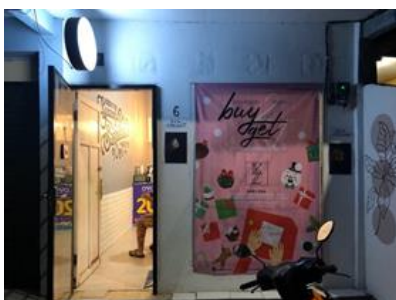


Gambar 1. Denah lokasi Kopi Zoa
Sumber:www.googlemap.com

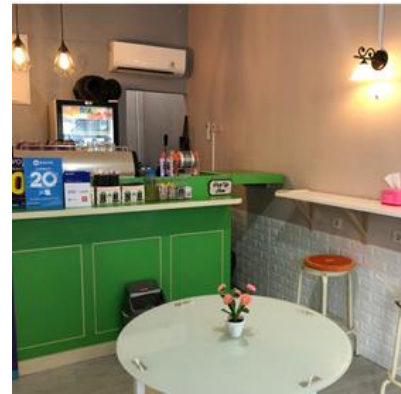
Berikut merupakan deskripsi usaha Kopi Zoa

Fungsi Bangunan	:	Toko Kopi
Lokasi	:	Jl. Bintaro Permai II gg bakti Bintaro, Jakarta Selatan
Luas Lahan	:	21.25 m ²
Koefisien Lantai Bangunan	:	1 lantai
Pemilik	:	Swasta (Pribadi)
Sumber Dana	:	Pribadi
Status Batas-batas	:	
• Utara	:	Rumah Sakit Gigi dan Mulut Prof. Dr Moestopo
• Timur	:	Jl. Bhakti/ Jl Tol Lkr Luar Jakarta
• Barat	:	Jl. Bintaro Permai II

Dengan desain interior bagian dalam dan luar direncanakan seperti pada Gambar 2 dan Gambar 3.



Gambar 2. Desain Bagian luar Kopi Zoa



Gambar 3. Desain Bagian Dalam Kopi Zoa

Lokasi yang dipilih sebagai tempat usaha terbilang strategis karena berada di dekat areal fasilitas umum seperti kampus Kedokteran Gigi Universitas Dr.Moestopo yang hanya berjarak 100 m, Sekolah Tinggi Pariwisata Trisakti (STP) yang berjarak kurang dari 1 km, Rumah sakit gigi dan mulut Dr. Moestopo yang hanya berjarak 150 m, serta SMA Triguna yang hanya berjarak 240m. Hal ini akan berdampak positif terhadap penjualan dari toko ini. Desain yang modern dan rapi juga akan menarik pelanggan untuk datang.

KAJIAN WILAYAH STUDI

1. Aspek Studi Kelayakan

Untuk menentukan suatu proyek atau usaha merupakan proyek yang layak dilaksanakan maka harus dilakukan studi kelayakan. Studi kelayakan bisnis adalah kegiatan untuk menilai sejauh mana manfaat yang dapat diperoleh dalam melaksanakan suatu kegiatan usaha atau proyek (Purnamasai & Hendrawan, 2013). Studi kelayakan memiliki tujuan untuk menilai kelayakan suatu gagasan usaha atau proyek. Hasil dari studi kelayakan ini dapat dijadikan pertimbangan apakah usaha atau proyek tersebut akan dilaksanakan atau tidak. Terdapat beberapa aspek yang perlu diperhatikan dalam melakukan studi kelayakan suatu usaha (Afiyah, 2015). Aspek tersebut yaitu aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, aspek keuangan, aspek hukum, aspek ekonomi dan dampak sosial.

Aspek pasar merupakan aspek yang berkenaan mengenai kondisi pasar dari bidang usaha yang di jalankan, dan merupakan urutan pertama bila akan menyusun suatu laporan Studi Kelayakan Bisnis. Yang dibahas di aspek pasar ini berupa dari segi permintaan, penawaran dan harga, segi pemasaran, segi perkiraan penjualan dan juga segi persaingan. Aspek pasar penting dilaksanakan karena:

1. Produk yang dihasilkan suatu usaha harus produk yang *marketable*. Bila tidak maka analisis studi kelayakan dihentikan.
2. Permintaan terhadap produk yang dihasilkan harus menunjukkan adanya kenaikan.
3. Kandungan unsur material produk tidak menyalahi aturan yang dilarang negara ataupun agama.
4. Aspek teknis dan kronologis sangat ditentukan oleh hasil rekomendasi aspek pasar, terutama yang berkaitan dengan pemilihan alat dan mesin.

Sedangkan aspek teknis merupakan aspek yang berkenaan dengan pengoperasian dan proses pembangunan proyek secara teknis setelah bisnis/proyek tersebut selesai didirikan. Mulai dari sinilah dapat merancang awal penaksiran biaya investasi operasional proyek yang akan dilaksanakan. Bagian ini merinci kebutuhan apa yang diperlukan dan bagaimana secara teknis proses produksi akan dikerjakan. Contohnya kebutuhan lahan usaha, bahan dan peralatan yang digunakan, proses produksi dan juga jumlah karyawan. Sedangkan aspek manajemen adalah aspek yang di dalamnya membahas mengenai perencanaan, struktur organisasi, jadwal operasional dan juga pengawasan guna menjaga usaha tersebut tetap berjalan

2. Investasi

Untuk memulai dan menjalankan suatu usaha atau proyek dibutuhkan yang namanya investasi. Investasi merupakan komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan di masa datang. Seorang investor membeli sejumlah saham saat ini dengan harapan memperoleh keuntungan dari kenaikan harga saham ataupun sejumlah deviden di masa yang akan datang, sebagai imbalan atas waktu dari risiko yang terkait dengan investasi tersebut. Bagian yang termasuk ke dalam investasi diantaranya adalah biaya awal yang di dalam biaya awal tersebut terdiri dari biaya bangunan, biaya sebelum operasional, biaya setelah operasional, biaya pemeliharaan dan perhitungan pendapatan.

3. Kelayakan Investasi

Analisis kelayakan dibagi menjadi dua yaitu sebelum pajak dan setelah pajak. Studi kelayakan sebelum pajak melakukan perhitungan tanpa memperhitungkan pajak yang berlaku sedangkan setelah pajak memperhitungkan pajak.

a. Perencanaan aliran kas sebelum pajak

Perencanaan aliran kas sebelum pajak merupakan suatu proses perencanaan keuangan yang bertujuan untuk mengatur sumber dana yang tersedia agar sesuai pengeluaran dan pemasukan yang ada. Dalam perencanaan aliran kas dibutuhkan nilai MARR yang diperoleh dari penjumlahan suku bunga deposito bank, suku bunga risiko, dan suku bunga inflasi. Nilai suku bunga yang digunakan pada perhitungan diperoleh dari data Bank Indonesia dengan rincian yang dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Suku Bunga untuk MARR

Rincian	Besar Suku Bunga	Keterangan
Suku bunga deposito	5,75%	Diambil dari suku bunga deposito sertifikat Bank Indonesia November 2019
Suku bunga	2%	Suku bunga yang ditetapkan oleh

risiko		owner
Suku bunga inflasi	3%	Diambil dari suku bunga inflasi November 2019

Selanjutnya untuk analisis kelayakan investasi dilakukan dengan metode *Net Present Value* (NPV). NPV adalah selisih antara *benefit* (penerimaan) dengan *cost* (pengeluaran) yang telah perkiraan manfaat/*benefit* dari proyek yang direncanakan (Aneli et al., 2016). Jadi perhitungan NPV mengandalkan pada teknik arus kas yang didiskontokan (Nurul & Warana, 2017). Perhitungan nilai NPV menggunakan Persamaan (1).

$$NPV = \left(\sum_{n=1}^n \frac{A_n}{(1+i)^n} \right) - I_o \quad (1)$$

Keterangan:

NPV : *Net Present Value*

n : waktu (tahun)

An : aliran kas per tahun

i : suku bunga atau MARR (%)

Io : investasi awal

NPV > 0, usaha layak diteruskan kegiatannya. NPV < 0, usaha tidak layak diteruskan kegiatannya. NPV = 0, usaha mengalami BEP, yakni manfaat yang diperoleh hanya cukup untuk menutup biaya produksi (Utami & Sinurat, 2020).

b. Perencanaan aliran kas setelah pajak

Aliran kas setelah pajak menggambarkan arus kas dari suatu perencanaan proyek yang akan berjalan ataupun sedang berjalan, dengan pemotongan sesuai pajak yang dikenakan sesuai dengan jenis usahanya. Pajak adalah salah satu arus kas yang harus dibayarkan sebagai bagian dari biaya yang merupakan kewajiban yang harus dibayarkan dari hasil usaha ekonomi. Sedangkan depresiasi atau penyusutan adalah alokasi jumlah suatu barang yang dapat disusutkan sepanjang masa manfaat yang diestimasi yang akan dibebankan ke dalam pendapatan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun beberapa faktor yang mempengaruhi depresiasi adalah sebagai berikut:

- Biaya investasi
- Tahun pemakaian awal
- Estimasi masa pakai
- Nilai sisa yang ditetapkan
- Metode yang dipakai

Untuk menghitung nilai depresiasi yang dapat menggunakan Persamaan (2).

$$d = \frac{B-S}{n} \quad (2)$$

Keterangan:

d : nilai depresiasi per tahun

B : nilai awal/nilai investasi

n : tahun investasi

S: nilai sisa (*salvage value*)

4. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas merupakan analisis yang dilakukan untuk mengetahui akibat dari perubahan parameter-parameter tertentu yang berkaitan langsung dengan laba atau keuntungan. Parameter yang biasanya berubah dan perubahannya bisa mempengaruhi keputusan investasi adalah investasi awal, aliran kas, nilai sisa, tingkat bunga, tingkat pajak dan sebagainya (Wulandari et al., 2018). Analisis sensitivitas harus dilakukan karena pada kondisi sebenarnya sering terjadinya perubahan atau naik turunnya mata uang sehingga diperlukan antisipasi terhadap setiap perubahan yang terjadi.

METODE

Pengumpulan data yang digunakan studi ini didapatkan menggunakan metode wawancara, yaitu dengan mewawancarai langsung pemilik dari usaha kopi ZOA. Data-data yang didapatkan berdasarkan hasil wawancara berupa lokasi usaha, biaya pemasukan dan pengeluaran dari usaha tersebut. Selain menggunakan metode wawancara, pengumpulan data dilakukan juga dengan metode studi literatur. Dari hasil studi literatur didapatkan teori-teori yang membahas mengenai aspek-aspek studi kelayakan. Sumber dan data-data tersebut diambil dari beberapa artikel dan jurnal terdahulu yang membahas mengenai studi kelayakan dari suatu usaha.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Aspek-aspek Analisis Kelayakan

Aspek kelayakan yang dibahas pada jurnal ini diantaranya adalah aspek pasar, aspek teknis dan aspek manajemen.

a. Aspek pasar

- **Segi Permintaan**

Pada era globalisasi ini sebuah toko kopi atau coffee shop adalah hal yang umum dan menjadi keperluan bagi beberapa kalangan, tentunya banyak mahasiswa/i yang menginginkan tempat untuk berkumpul dan mengerjakan tugas, karena itu pemilihan lokasi yang tepat dan strategis adalah dekat dengan kawasan kampus yaitu Fakultas Kedokteran Gigi Universitas Prof. Dr. Moestopo.

- **Segi Penawaran Harga**

Toko Kopi tentunya sudah sangat banyak di Jakarta. Didukung dengan gaya hidup dan tingkat pendapatan Upah Minimum Provinsi (UMR) yang cukup tinggi, maka membeli kopi dengan rentang harga Rp 20.000 sampai Rp. 35.000 per gelas adalah hal yang murah dibandingkan dengan fasilitas yang ditawarkan seperti wifi, tempat yang nyaman dan metode pembayaran yang cepat dan mudah. Variasi dari kopi sendiri sudah ada berbagai macam pilihan rasa sehingga memudahkan untuk membeli di setiap gerai toko kopi

- **Segi Pemasaran**

Karena Hal yang menjadi utama di sini adalah kopi, untuk memenuhi pasar dan keinginan konsumen, maka pelaku usaha kopi harus membuat konsumen menikmati dengan tempat yang nyaman, kopi yang enak, variasi rasa yang banyak, serta harga yang kompetitif tidak lupa juga para pekerja yang profesional. Kemudian untuk

menambah kenyamanan pelanggan disediakan juga musik melalui *sound speaker* yang ada. Promosi yang dilakukan oleh pelaku usaha diantaranya mengambil tempat yang dekat dengan pintu keluar dengan adanya papan nama Kopi Zoa. Serta juga menggunakan media sosial dan juga adanya *event* penawaran seperti Beli 2 minuman gratis 1 minuman.

- **Segi Perkiraan Penjualan**

Perkiraan penjualan per harinya adalah rentang 20 – 50 cup dengan rentang harga yaitu Rp. 20.000,00 sampai dengan Rp. 35.000,00. Sedangkan produk yang jumlah penjualan tertinggi adalah *Signature* Kopi Zoa dengan harga Rp. 23.000,00.

- **Segi Persaingan**

Dengan harga dan kualitas yang sama banyak khalayak muda yang memilih mendatangi toko kopi tergantung dengan *hospitality* yang ditawarkan dan kenyamanan tempat. Karena lokasi yang strategis dekat dengan rumah sakit maka terdapat beberapa toko kopi. Diantaranya Kopi Zoa berada ± 5 meter dari pintu keluar Rumah Sakit Prof. Dr. Moestopo dan berada dititik paling dekat. Kemudian dari arah masuk gang atau daerah timur ± 15 meter sudah ada toko kopi lagi.

b. Aspek Teknis

- **Kebutuhan Lahan, peralatan dan mesin operasional.**

Lokasi yang strategis akan mendatangkan pelanggan. Oleh karena itu dibutuhkan lokasi yang strategis dan terletak di dekat fasilitas umum seperti kampus dan rumah sakit. Untuk mendapatkan tempat yang nyaman dan pemasaran yang baik diperlukan, interior toko kopi yang bagus dan rapi, seragam karyawan, alat pembayaran yang mudah, meja, kursi, dan alat pembuat kopi yang canggih

- **Bahan yang diperlukan**

Pengadaan kopi yang berkualitas dan memiliki berbagai macam varian rasa dan juga pengadaan bahan yang mendukung kopi agar semakin nikmat.

- **Proses produksi**

Pihak toko kopi melakukan riset mengenai target biji kopi yang akan digunakan, selanjutnya setelah mendapatkan jenis dan *supplier*/petani kopi, pihak toko melakukan negosiasi kemudian biji kopi dikirim. Setelah itu dilakukan pengolahan biji kopi dengan dijadikan bubuk untuk digunakan dalam pembuatan kopi, kemudian dapat dilakukan berbagai macam variasi yang ada. Hasil penjualan setiap hari masuk ke dalam sistem dan dicatat dalam harian, mingguan, bulanan oleh pemilik.

- **Jumlah Tenaga kerja**

Tenaga kerja yang dibutuhkan adalah 2 orang, antara lain barista yang dapat merangkap kasir, serta pelayan yang merangkap bagian kebersihan.

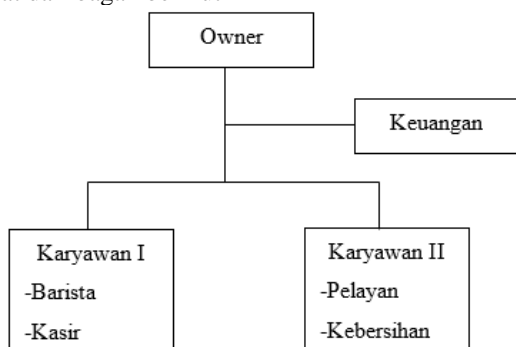
c. Aspek Manajemen

- **Perencanaan**

Sesuai dengan proyek/usaha yang akan ditinjau di atas maka direncanakan fungsi bangunan adalah dalam bentuk sewa per 5 tahun, fungsi bangunan hanya memiliki 1 lantai yang digunakan untuk operasional yaitu tempat konsumen, penjualan, kasir, dapur, serta kamar mandi. Untuk perencanaan anggaran ada beberapa biaya yang diperhitungkan diantaranya: biaya renovasi yang sebelumnya warung, biaya desain interior, biaya pembelian properti, biaya peralatan, hutang, pendapatan, biaya perawatan, biaya operasional dan upah pekerja.

• **Struktur organisasi**

Struktur organisasi dari usaha Kopi Zoa dapat dilihat dari bagan berikut



Gambar 4. Struktur Organisasi Usaha Kopi Zoa

Owner merupakan pemilik sekaligus pengelola usaha kopi Zoa yang bertugas mengatur jalannya bisnis. Keuangan bertugas mengatur arus kas, membuat pembukuan dan juga membuat perencanaan investasi masa depan. Karyawan I bertugas sebagai kasir dan barista yang melayani pembelian dan melakukan proses orderan. Dan karyawan II sebagai pelayan kepada pembeli dan bertanggung jawab terhadap kebersihan toko.

• **Jadwal Operasional**

Kopi Zoa buka enam hari dalam seminggu dengan jadwal sebagai berikut:

Senin – Jumat : 07.00 – 19.00
Sabtu : 07.00 – 17.00

• **Pengawasan**

Pengawasan dilakukan pada hal-hal berikut: Menjaga kebersihan tempat usaha, mencakup kebersihan meja, kebersihan mesin pembuat kopi dan kebersihan ruang toko kopi, Jam kerja, mencakup karyawan masuk tepat waktu dan tutup tepat waktu, keuangan, mengatur laporan keuangan harian, mingguan, bulanan, dan juga tahunan dan koordinasi pekerjaan, mengadakan pertemuan antar pekerja dan *owner* untuk mencapai tujuan yang sama dalam menjalankan usaha.

2. Perencanaan Investasi

Dalam perencanaan investasi ada beberapa biaya yang harus diperhitungkan. Biaya tersebut diantaranya adalah biaya awal, biaya operasional, biaya pemeliharaan dan pendapatan. Dengan memperhitungkan biaya-biaya tersebut maka akan dapat menentukan investasi tersebut menguntungkan atau tidak.

a. *Biaya awal*

Biaya awal adalah biaya yang dikeluarkan sebelum usaha atau proyek tersebut beroperasi yang berupa biaya bangunan-bangunan dan biaya peralatan (Nurmandi, 2020). Bangunan yang digunakan oleh kopi Zoa adalah bangunan sistem sewa yang belum terdapat peralatannya. Maka dilakukan perhitungan biaya sewa selama 5 tahun dan pembelian peralatan yang diperlukan. Berikut merupakan detail dari biaya awal yang dibutuhkan ditunjukkan oleh Tabel 12 dan Tabel 13. Dengan demikian total dari biaya awal yang dikeluarkan ditunjukkan seperti pada Tabel 2.

Tabel 2. Rekapitulasi Biaya Awal

No	Rincian	Total Harga
1	Biaya Konstruksi	Rp315,000,000
2	Biaya Sebelum Operasional	Rp85,700,000
Total Biaya Awal		Rp400,700,000

b. *Biaya Operasional*

Biaya operasional adalah biaya yang dikeluarkan pada saat usaha tersebut telah berjalan. Biaya operasional untuk usaha kopi Zoa berupa gaji pegawai, biaya bahan baku, biaya perlengkapan, dan juga biaya listrik. Total pengeluaran untuk biaya operasional kopi Zoa seperti pada Tabel 3.

Tabel 3. Rekapitulasi Biaya Operasional

No	Jenis Pengeluaran	Jumlah per Tahun
1	Gaji Pegawai	Rp48,000,000
2	Biaya Bahan Baku	Rp63,848,571
	Biaya Perlengkapan	Rp4,416,000
	Biaya Listrik	Rp24,000,000
Total Biaya Operasional		Rp140,264,571

c. *Biaya Pemeliharaan*

Biaya pemeliharaan diantaranya adalah perawatan elektronik seperti kulkas, AC dan juga mesin kopi. Detail dari biaya yang dikeluarkan seperti pada Tabel 4.

Tabel 4. Biaya Pemeliharaan

No	Rincian	Jumlah	Satuan	Jumlah Biaya/ Tahun
1	Perawatan Kulkas	2	Unit	Rp500,000
2	Perawatan AC	1	Unit	Rp300,000
3	Perawatan mesin kopi	1	Unit	Rp200,000
Total Biaya Pemeliharaan				Rp1,000,000

d. *Perhitungan Pendapatan*

Dalam perhitungan pendapatan dilakukan perkiraan berdasarkan rata-rata hasil penjualan yang

diperoleh kopi Zoa Perkiraan pendapatan dapat dilihat dari Tabel 5.

Tabel 5. Perhitungan Pendapatan

No	Jenis Produk	Jumlah	Harga Satuan	Pendapatan Per Tahun
1	Ice/ Hot kopi	30 gelas	Rp23,000	Rp248,400,000
Total Pendapatan				Rp248,400,000

Sehingga total dari perhitungan perencanaan investasi per tahunnya mencapai Rp 540,964,571 dengan detail seperti Tabel 6.

Tabel 6. Rekapitulasi biaya investasi

No	Perencanaan Investasi	Total Harga/ Tahun
1	Biaya awal	Rp 400,700,000.00
2	Biaya Operasional	Rp 140,264,571.00
3	Biaya Pemeliharaan	Rp 1,000,000.00
Total		Rp 540,964,571.00

3. Analisis Kelayakan Sebelum Pajak

Dalam analisis kelayakan investasi sebelum pajak mempertimbangkan beberapa hal yaitu perencanaan aliran

kas, analisis kelayakan investasi sebelum pajak dan nilai sisa.

a. Perencanaan Aliran Kas

Dari perhitungan di atas telah didapatkan beberapa aliran kas yang akan terjadi di usaha kopi Zoa dari biaya awal, biaya operasional, biaya pemeliharaan dan juga nilai sisa. Dalam perencanaan kas juga memperhitungkan nilai MARR yang didapatkan melalui penjumlahan suku bunga deposito bank, suku bunga dan suku bunga inflasi. Berikut merupakan data keuangan dari usaha kopi Zoa:

Investasi	: Rp400,700,000
Pendapatan	: Rp248,400,000
Biaya Operasional	: Rp140,264,571
Biaya Pemeliharaan	: Rp1,000,000
Nilai sisa selama 5 tahun	: Rp46,320,000
MARR	: 10,75%

b. Analisis Kelayakan Investasi Sebelum Pajak

Setelah memperoleh data yang dibutuhkan dalam menghitung NPV, kemudian data tersebut diolah menggunakan Persamaan (1). Perhitungan dilakukan dalam bentuk tabel. Tabel 7 menunjukkan proses perhitungan NPV.

Tab 7. Hasil Analisis Kelayakan Sebelum Pajak Usaha Kopi Zoa

RINCIAN	Tahun					
	0	1	2	3	4	5
INVESTASI	-Rp400,700,000	-	-	-	-	-
PENDAPATAN	-	Rp248,400,000	Rp248,400,000	Rp248,400,000	Rp248,400,000	Rp248,400,000
BIAYA OPERASIONAL	-	-Rp140,264,571	-Rp140,264,571	-Rp140,264,571	-Rp140,264,571	-Rp140,264,571
BIAYA PEMELIHARAAN	-	-Rp1,000,000	-Rp1,000,000	-Rp1,000,000	-Rp1,000,000	-Rp1,000,000
NILAI SISA	-	-	-	-	-	Rp46,320,000
ALIRAN KAS BERSIH	-Rp400,700,000	Rp107,135,429	Rp107,135,429	Rp107,135,429	Rp107,135,429	Rp153,455,429
FAKTOR DISKON	1	1.1075	1.22655625	1.358411047	1.504440234	1.66616756
PW TAHUNAN	-Rp400,700,000	Rp96,736,279	Rp87,346,527	Rp78,868,196	Rp71,212,818	Rp92,100,838
PW KUMULATIF		Rp96,736,279	Rp184,082,806	Rp262,951,002	Rp334,163,819	Rp426,264,658
NPV		Rp25,564,658				

Hasil dari perhitungan NPV adalah sebesar Rp 25,564,658. Nilai NPV yang didapatkan dari hasil perhitungan lebih besar dari 0 atau bernilai positif, maka hal tersebut menunjukkan investasi untuk kopi Zoa layak untuk dijalankan

c. Nilai Sisa

Nilai sisa yang ada di Kopi Zoa berupa peralatan-peralatan pendukung operasional usaha kopi Zoa. Diasumsikan nilai sisa dari barang-barang tersebut akan turun pada tahun ke lima sebesar 40%. Terjadi penurunan

nilai karena barang-barang tersebut masih mudah didapatkan dalam bentuk baru di pasaran pada tahun ke lima. Total dari nilai sisa dari usaha Kopi Zoa adalah sebesar Rp 46,320,000 dengan rincian seperti Tabel 14.

4. Analisis Kelayakan Setelah Pajak

a. Perhitungan Depresiasi

Perhitungan depresiasi pada aliran kas usaha Kopi Zoa dilakukan dengan menggunakan metode garis lurus (*straight line method*) dengan Persamaan (2).

$$d = \frac{\text{Rp}400,700,000 - \text{Rp}46,320,000}{5} = \text{Rp}.70,876,000$$

Dari hasil perhitungan tersebut diperoleh nilai depresiasi per tahunnya adalah sebesar Rp70,876,000 untuk 5 tahun.

b. Perhitungan Pajak

Berdasarkan Pasal 2 UU No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, setiap orang pribadi, orang pribadi yang memiliki warisan belum terbagi, badan dan bentuk usaha tetap merupakan objek pajak penghasilan.

Setidaknya, pemilik harus membayarkan pajak-pajak berikut:

- a. PPh Pasal 4 Ayat 2 atau PPh Final
- b. PPh Pasal 21 (jika memiliki pegawai)
- c. PPh Pasal 23 (jika ada transaksi pembelian jasa)

Jika seorang karyawan dikenakan PPh Pasal 21, maka pajak yang dikenakan kepada pengusaha atau perusahaan adalah PPh Final. Menurut PP No. 46 Tahun 2013, PPh Final pada UKM/UMKM dikenakan sebesar 0,5% dari penghasilan tahunan yang wajib dibayarkan oleh Wajib Pajak yang memiliki peredaran bruto atau omzet di bawah 4,8 miliar rupiah dalam setahun. Perhitungan pajak usaha Kopi Zoa dapat dilihat pada Tabel 8.

Tabel 8. Hasil Analisis Kelayakan Setelah Pajak Usaha Kopi Zoa

RINCIAN	Tahun					
	0	1	2	3	4	5
INVESTASI	-Rp400,700,000	-	-	-	-	-
PENDAPATAN	-	Rp248,400,000	Rp248,400,000	Rp248,400,000	Rp248,400,000	Rp248,400,000
BIAYA OPERASIONAL	-	-Rp140,264,571	-Rp140,264,571	-Rp140,264,571	-Rp140,264,571	-Rp140,264,571
BIAYA PEMELIHARAAN	-	-Rp1,000,000	-Rp1,000,000	-Rp1,000,000	-Rp1,000,000	-Rp1,000,000
NILAI SISA	-	-	-	-	-	Rp46,320,000
ALIRAN KAS SEBELUM PAJAK	-Rp400,700,000	Rp107,135,429	Rp107,135,429	Rp107,135,429	Rp107,135,429	Rp153,455,429
FAKTOR DISKON	1	1.1075	1.22655625	1.358411047	1.504440234	1.66616756
PW TAHUNAN	-Rp400,700,000	Rp96,736,279	Rp87,346,527	Rp78,868,196	Rp71,212,818	Rp92,100,838
PENDAPATAN KENA PAJAK		Rp483,681	Rp436,733	Rp394,341	Rp356,064	Rp460,504
ALIRAN KAS SETELAH PAJAK	-Rp400,700,000	Rp96,252,597	Rp86,909,794	Rp78,473,855	Rp70,856,754	Rp91,640,334
ALIRAN KAS KUMULATIF		Rp96,252,597	Rp183,162,392	Rp261,636,246	Rp332,493,000	Rp424,133,334
NPV	Rp23,433,334					

Dari hasil perhitungan pajak tersebut didapatkan nilai NPV sebesar Rp23,433,334. Nilai NPV yang masih bernilai positif setelah dilakukan perhitungan pajak menunjukkan bahwa investasi tersebut masih layak dilaksanakan.

5. Analisis Sensitivitas

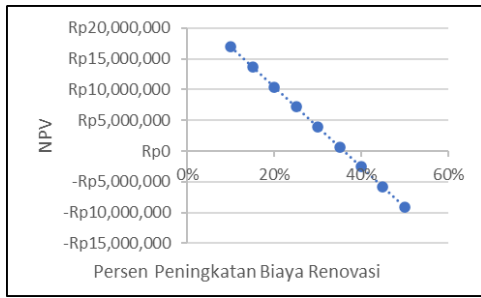
Analisis sensitivitas yang dilakukan pada proyek Kopi Zoa ini adalah analisis dengan menggunakan tiga parameter yang akan berubah-ubah yaitu biaya renovasi bangunan, biaya operasional, dan pendapatan.

a. Peningkatan Biaya Renovasi

Kasus pertama yang dilakukan adalah melakukan perubahan pada biaya renovasi karena ada perkiraan peningkatan kenaikan harga material bangunan yang disebabkan oleh peningkatan harga di pasaran maupun karena peningkatan kualitas yang diinginkan oleh pemilik untuk meningkatkan kualitas bangunan. Perubahan peningkatan pada biaya investasi awal terjadi pada komponen biaya renovasi yaitu peningkatan dari 5 – 50%. Hal ini dilakukan untuk melihat NPV yang didapatkan bila investasi mengalami peningkatan. Pengaruh dari peningkatan biaya renovasi dapat dilihat dari Tabel 9 dan Gambar 5.

Tabel 9. Hubungan Peningkatan Biaya Renovasi dengan NPV

Persen Peningkatan	Investasi	NPV
5%	Rp403,950,000	Rp20,183,334
10%	Rp407,200,000	Rp16,933,334
15%	Rp410,450,000	Rp13,683,334
20%	Rp413,700,000	Rp10,433,334
25%	Rp416,950,000	Rp7,183,334
30%	Rp420,200,000	Rp3,933,334
35%	Rp423,450,000	Rp683,334
40%	Rp426,700,000	-Rp2,566,666
45%	Rp429,950,000	-Rp5,816,666
50%	Rp433,200,000	-Rp9,066,666



Gambar 5. Grafik Hubungan Peningkatan Biaya Renovasi dengan NPV

Biaya investasi awal yang dikeluarkan untuk membangun Kopi Zoa adalah sebesar Rp400,700,000. Melihat dari grafik yang ditunjukkan pada Gambar 2 dapat dilihat bahwa dengan bertambahnya nilai biaya renovasi sebesar 5% NPV yang didapatkan sebesar Rp20,183,334 dan bernilai positif, sehingga investasi masih layak saat mengalami peningkatan sebesar 5%. Kelayakan dari investasi Kopi Zoa akan terus bertahan hingga biaya renovasi mengalami peningkatan hingga 35% karena NPV yang diperoleh bernilai positif. Investasi akan menjadi tidak layak ketika peningkatan biaya renovasi melebihi 35% karena NPV menjadi bernilai negatif.

b. Peningkatan Biaya Operasional

Kasus kedua yang dilakukan adalah melakukan perubahan pada biaya operasional karena adanya kecenderungan peningkatan harga bahan baku, biaya listrik hingga terjadi kenaikan gaji pegawai. Analisis sensitivitas dilakukan dengan melakukan peningkatan biaya operasional mulai dari 1 – 6% dengan biaya operasional awal sebesar Rp 140,264,571. Tabel 10 dan Gambar 6 menunjukkan perubahan NPV yang terjadi ketika biaya operasional mengalami peningkatan

Tabel 10. Hubungan Peningkatan Biaya Operasional dengan NPV

Persentase Peningkatan Biaya Operasional	Biaya Operasional (Rp)	NPV (Rp)
1%	141,667,217	18,242,617
2%	143,069,863	13,051,899
3%	144,472,509	7,861,181
4%	145,875,154	2,670,463
5%	147,277,800	-2,520,254
6%	148,680,446	-7,710,972



Gambar 6. Grafik Hubungan Peningkatan Biaya Operasional dengan NPV

Melihat dari grafik yang ditunjukkan pada Gambar 6.2 dan Tabel 6.2, dapat dilihat bahwa dengan

bertambahnya nilai biaya renovasi sebesar 1%, NPV yang didapatkan sebesar Rp18,242,617 dan bernilai positif, sehingga investasi masih layak saat mengalami peningkatan sebesar 1%. Kelayakan dari investasi Kopi Zoa akan terus bertahan hingga biaya operasional mengalami peningkatan hingga 4% karena NPV yang diperoleh bernilai positif. Investasi akan menjadi tidak layak ketika peningkatan biaya operasional melebihi 4% karena NPV menjadi bernilai negatif.

c. Penurunan Pendapatan

Kasus ketiga dilakukan dengan melakukan perubahan pada pendapatan tahunan yang diperoleh. Pendapatan dapat mengalami perubahan pada saat bulan puasa dan juga karena adanya toko sejenis Kopi Zoa atau pesaing di sekitarnya. Pendapatan per tahun dari penjualan kopi sebesar Rp 248,400,000 dengan penjualan rata-rata per hari sebanyak 30 cup dengan harga rata-rata Rp 23,000/ cup. Hasil analisis sensitivitas pada penurunan pendapatan dapat dilihat pada Tabel 11 dan Gambar 7.

Tabel 11. Hubungan Penurunan Pendapatan dengan NPV

Persentase Penurunan Pendapatan	Pendapatan (Rp)	NPV (Rp)
1%	245,916,000	14,240,890
2%	243,432,000	5,048,445
3%	240,948,000	-4,143,999
4%	238,464,000	-13,336,444
5%	235,980,000	-22,528,888
6%	233,496,000	-31,721,332



Gambar 7. Hubungan Penurunan Pendapatan dengan NPV

Melihat dari grafik yang ditunjukkan pada Gambar 6.3 dan Tabel 6.3, dapat dilihat bahwa dengan berkurangnya pendapatan sebesar 1%, NPV yang didapatkan sebesar Rp14,240,890 dan bernilai positif, sehingga investasi masih layak saat mengalami penurunan sebesar 1%. Kelayakan dari investasi Kopi Zoa akan terus bertahan hingga pendapatan mengalami penurunan hingga 2% karena NPV yang diperoleh bernilai positif. Investasi akan menjadi tidak layak ketika persentase pendapatan turun melebihi 2% karena NPV menjadi bernilai negatif.

SIMPULAN

Hasil dari analisis finansial usaha Kopi Zoa yang bertempat di Bintaro, Jakarta Selatan dengan investasi awal sebesar Rp400,700,000 adalah sebagai berikut:

1. Analisis Kelayakan Investasi

Analisis kelayakan investasi dilakukan dalam dua tahap yaitu analisis sebelum pajak dan setelah pajak.

Analisis kelayakan investasi dilakukan dengan menggunakan metode NPV.

a. *Analisis kelayakan investasi sebelum pajak*

Berdasarkan perhitungan yang dilakukan, NPV yang didapatkan bernilai positif sebesar Rp25,564,658, sehingga investasi dikatakan layak karena $NPV > 0$.

b. *Analisis kelayakan investasi setelah pajak*

Pajak dikenakan pada suatu badan yang memiliki penghasilan dengan peredaran bruto kurang dari 4,8 miliar rupiah per tahun dikenakan pajak sebesar 0,5% dari penghasilan bersih. Berdasarkan perhitungan yang dilakukan, NPV yang didapatkan bernilai positif sebesar Rp23,433,334, sehingga investasi setelah dikenakan pajak dikatakan layak karena $NPV > 0$.

2. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan untuk melakukan suatu rekayasa kasus yang mungkin dapat terjadi ketika usaha dijalankan. Hal ini dilakukan untuk melakukan estimasi biaya yang akan dikeluarkan untuk tetap dapat memperoleh keuntungan. Adapun beberapa kasus yang dibuat dalam analisis sensitivitas adalah sebagai berikut:

- Jika biaya renovasi mengalami kenaikan lebih dari 35%, maka investasi menjadi tidak layak.
- Jika biaya operasional mengalami kenaikan lebih dari 4% per tahun, maka investasi menjadi tidak layak.
- Jika pendapatan rata-rata tahunan turun lebih dari 2%, maka investasi menjadi tidak layak.

Berdasarkan analisis kelayakan finansial sebelum dan setelah pajak yang telah dihitung, maka investasi yang dilakukan pada usaha Kopi Zoa dapat dikatakan layak dan dapat dijalankan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam pengerjaan jurnal ini penulis dibantu oleh beberapa pihak, maka dari itu penulis mengucapkan terima kasih kepada Kevin selaku pemilik tempat usaha kopi Zoa yang telah bersedia diwawancarai.

DAFTAR PUSTAKA

- Afiyah, A. (2015). ANALISIS STUDI KELAYAKAN USAHA PENDIRIAN HOME INDUSTRY (Studi Kasus pada Home Industry Cokelat âCozyâ Kademangan Blitar). *Jurnal Administrasi Bisnis SI Universitas Brawijaya*, 23(1), 85949.
- Aneli, D., Yusuf, M., Administrasi, J., Politeknik, B., & Sriwijaya, N. (2016). *Penilaian Kelayakan Usaha Konveksi*. 16(3), 99–113.
- Dan, P., Pada, K., Kedai, U., Di, K., Rasmikayati, E., Afriyanti, S., & Saefudin, B. R. (2020). (*Kasus pada Belike Coffee Shop dan Balad Coffee Works*) *PENDAHULUAN Berdasarkan data dari FAO (2019) , Indonesia tercatat sebagai produsen kopi terbesar ketiga di dunia setelah Brazil dan Vietnam . Meskipun demikian , ekspor kopi dari Indonesia diperkir*. 1(1), 26–45.
- Halim, A. (2020). Pengaruh Pertumbuhan Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Mamuju. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Pembangunan*, 1(2), 157–172.
<https://stiemmamuju.e->

journal.id/GJIEP/article/view/39

- Nurmandi, A. (2020). *Analisa Biaya dan Hasil Pekerjaan Konstruksi*.
- Nurul, H., & Warana, D. D. (2017). Analisis Kelayakan Finansial Pengembangan Alam Terbuka Kebumian dan Lingkungan berkonsep Rekreasi dan Inspirasi untuk Anak di Surabaya. *Prosiding Seminar Nasional Multi Ddisiplin Ilmu Dan Call For Papers Unisbank Ke-3 (Sendi_U 3) 2017 ISBN: 9-789-7936-499-93*, 3(ISBN: 9-789-7936-499-93), 650–656.
- Purnamasai, D., & Hendrawan, B. (2013). Analisis Kelayakan Bisnis Usaha Roti Ceriwiw sebagai Oleh-Oleh Khas Kota Batam Dewi. *Jurnal Akuntansi, Ekonomi Dan Manajemen Bisnis*, 3(1), 83–87.
- Putri, N. A., Saidah, Z., Supyandi, D., & Trimo, L. (2020). Analisis Kelayakan Bisnis Kedai Kopi (Studi Kasus Pada Agrowisata N8 Malabar, Pangalengan, Kabupaten Bandung). *Journal of Food System and Agribusiness*, 3(1), 89–100.
<https://jurnal.polinela.ac.id/index.php/JFA/article/view/1564%0Ahttps://media.neliti.com/media/publications/17216-ID-business-plan-sebagai-langkah-awal-memulai-usaha.pdf>
- Utami, A., & Sinurat, F. D. (2020). Studi Kelayakan Coffee Class Pada Mase Coffee Lab di Bantul , Yogyakarta. *Borneo Engineering: Jurnal Teknik Sipil*, 4(2), 203–217.
<http://jurnal.borneo.ac.id/index.php/borneoengineering>
- Wulandari, L., Siregar, H., & Tanjung, H. (2018). Analisis Investasi dan Sensitivitas Unit Usaha Pembiayaan Syariah menuju Spin Off (Studi Kasus: Adira Finance). *Al-Muzara'ah*, 5(2), 125–133.
<https://doi.org/10.29244/jam.5.2.125-133>