

## **Analisis Kelayakan Bisnis Kedai Kopi (Studi Kasus Pada Agrowisata N8 Malabar, Pangalengan, Kabupaten Bandung)**

### ***Feasibility Analysis of Coffee Shop Business (A Case of Study in Agrowisata N8 Malabar, Pangalengan, Bandung)***

**Nabila Ananda Putri<sup>1</sup>, Zumi Saidah<sup>1</sup>, Dika Supyandi<sup>1</sup>, Lucyana Trimo<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>) Program Studi Agribisnis Fakultas Pertanian Universitas Padjadjaran  
Jl. Raya Bandung-Sumedang KM 21 Jatinangor Sumedang 45363  
\*E-mail : [nabila16018@mail.unpad.ac.id](mailto:nabila16018@mail.unpad.ac.id)

#### **ABSTRACT**

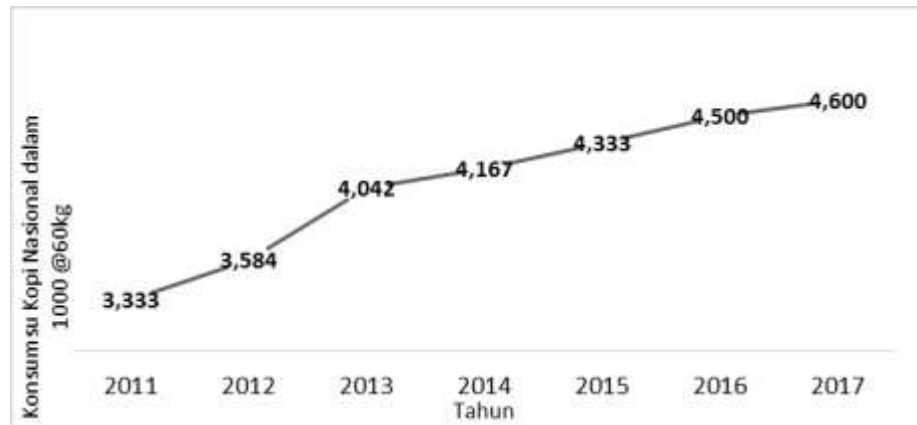
*The increasing trend of coffee consumption leads to Agrowisata N8's plan to open a coffee shop in their lodging area as an addition to their facilities and asset utilization that are expected to provide economic value. The aim of this study is to obtain a feasibility analysis of a coffee shop that located in Agrowisata N8 Malabar with a qualitative research method and a case study approach. Data collection techniques carried out in the form of library research, interviews, observation and documentation. This feasibility study are observed from legal aspect, market and marketing aspect, environmental aspect, management and human resources aspect, technical and technological aspect and financial aspects with the calculation of the feasibility of investment such as NPV, IRR, Net B/C and Payback Period. The results showed that based on the non-financial aspect, this coffee shop is feasible to run. Financial analysis of Agrowisata N8 coffee shop shows an NPV value of Rp. 82,929,169, an IRR value of 49.51%, a Net B / C of 1.78 and a payback period of 2 years and 4 months.*

*Keywords: Coffee Shop, Feasibility Study, Malabar*

*Disubmit : 6 Agustus 2019, Diterima: 20 Agustus 2019, Disetujui : 14 Oktober 2019*

#### **PENDAHULUAN**

Kopi merupakan salah satu komoditas perkebunan yang berperan penting dalam menyumbang devisa negara karena nilai ekonomisnya yang cukup tinggi (Marhaenanto *et al*, 2015). Kopi juga merupakan salah satu komoditas yang populer dikonsumsi oleh berbagai kalangan masyarakat Indonesia baik remaja, orang dewasa maupun orang tua (Soleh dan Kasih, 2017). Menurut *International Coffee Organization* (2017), konsumsi domestik kopi di Indonesia dari tahun 2011 terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahunnya seperti pada Gambar 1.



Sumber: International Coffee Organization (2017)

Gambar 1. Konsumsi Kopi Nasional

Gambar 1 menunjukkan bahwa konsumsi kopi di Indonesia pada tahun 2017 mencapai angka 4.600.000 (dalam bungkus 60kg) dan mengalami peningkatan sebesar 2.17% dari tahun sebelumnya yaitu 4.500.000. Menurut proyeksi dari Pusat Data dan Sistem Informasi Pertanian tahun 2017, nilai konsumsi kopi di Indonesia dari tahun 2017 hingga 2021 akan cenderung mengalami peningkatan dari tahun ke tahunnya. Berdasarkan Pusat data dan Informasi Agribisnis (2017) memperlihatkan bahwa proyeksi konsumsi kopi Indonesia pada kurun waktu 2017-2021 memiliki rata-rata pertumbuhan sebesar 8,22 persen.

Salah satu Provinsi di Indonesia yang memiliki jumlah produksi kopi yang cukup tinggi adalah Provinsi Jawa Barat. Menurut Kepala Dinas Perkebunan Jawa Barat (2018), luas lahan perkebunan kopi di Jawa Barat terus meningkat. Hal tersebut dapat dibuktikan dari data yang dipublikasikan oleh BPS pada tahun 2012-2017 yang tertera pada Tabel 1.

Tabel 1. Luas Areal dan Produksi Tanaman Kopi di Jawa Barat

Tahun	Luas Areal (Ha)	Produksi (Ton)
2012	30.620	15.567
2013	32.310	16.654
2014	32.486	22.554
2015	32.558	17.461
2016	33.889	17.683
2017	39.278	18.123

Sumber: Dinas Perkebunan Provinsi Jawa Barat, 2018

Pada Tabel 1, tertera bahwa luas lahan perkebunan kopi di Jawa Barat yang terdiri dari perkebunan rakyat dan juga perkebunan besar swasta cenderung mengalami peningkatan. Pada tahun 2016 luas areal tanaman kopi di Jawa Barat adalah 33.889 Hektar dengan produksi 17.683 ton sedangkan pada tahun 2017, luas areal meningkat hingga 39.278 diikuti dengan produksi yang meningkat pula yaitu 18.123 ton.

Luas areal dan produksi kopi terbesar di Jawa Barat berada di Kabupaten Bandung yaitu sebesar 10.880 Ha dengan jumlah produksi sebanyak 5.401 ton (Dinas Perkebunan Jawa Barat, 2018). Produksi kopi yang tinggi menunjukkan bahwa kopi merupakan komoditas yang cukup populer di Indonesia termasuk di Jawa Barat.

Semakin tingginya permintaan dan semakin berkembangnya tren minum kopi di kalangan masyarakat membuat semakin banyak pelaku bisnis yang turut mencoba untuk memasuki dunia bisnis kedai kopi atau *coffee shop* (Amaly, et all, 2016). Menurut Kementerian Perindustrian Republik Indonesia (2017), pada saat ini bisnis kopi di sektor hilir cenderung tumbuh dan berkembang secara beragam. Hal tersebut dapat dilihat

dari meningkatnya jumlah *café* di Jawa Barat dari tahun 2014 hingga 2018 menurut data dari Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota/Kab. Bandung (2018) pada Tabel 2.

Tabel 2. Jumlah *Café* di Jawa Barat

Tahun	Jumlah <i>Cafe</i> di Jawa Barat
2014	171
2015	142
2016	253
2017	259
2018	639

Sumber: Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota/Kab. Bandung (2018)

Pada Tabel 2, tertera data mengenai jumlah *café* yang berada di Jawa Barat dari tahun 2014 hingga 2018. Data tersebut menunjukkan bahwa jumlah *café* di Jawa Barat terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Kenaikan paling signifikan terlihat pada tahun 2018 dimana jumlah *café* mencapai 639 dari yang semulanya berjumlah 259 pada tahun 2017.

Agrowisata N8 unit Malabar merupakan salah satu tempat wisata yang terletak di Pangalengan, Kabupaten Bandung. Agrowisata N8 memiliki rencana untuk membuka bisnis kedai kopi di dalam unit Agrowisata Malabar sebagai penambah fasilitas dan sudah tertera pada Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) tahun 2019. Pembukaan bisnis kedai kopi tersebut salah satunya dilatarbelakangi oleh keinginan untuk memanfaatkan aset yang dimiliki. Selain itu, jarak dengan restoran dan kedai kopi terdekat dianggap cukup jauh sehingga pengunjung agrowisata sulit menjangkau tempat-tempat tersebut.

Melihat perkembangan tren minum kopi yang semakin meningkat dan memiliki lokasi usaha yang berada pada daerah dengan produksi kopi yang tinggi di Jawa Barat membuat pihak Agrowisata N8 ingin mengangkat komoditas tersebut dan memasarkannya dengan membuat perencanaan untuk membuka bisnis kedai kopi. Perencanaan suatu bisnis memerlukan perhitungan yang tepat untuk mengukur kelayakan bisnis yang akan dijalankan. Perhitungan tersebut bertujuan untuk menilai apakah investasi yang akan ditanamkan layak atau tidak untuk dijalankan (Umar, 2009 dalam Dinifasya, 2016). Maka dari itu, perlu dilakukannya penelitian terhadap kelayakan pembukaan bisnis kedai kopi di Agrowisata N8 dilihat dari aspek non-finansial yang termasuk aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek lingkungan, aspek teknis dan teknologi, aspek manajemen dan sumber daya manusia dan juga dilihat dari aspek finansial atau aspek keuangan.

Berdasarkan uraian latar belakang dan perumusan masalah di atas, tujuan dari dilaksanakannya penelitian ini adalah:

1. Menganalisis kelayakan bisnis kedai kopi di Agrowisata N8 dilihat dari aspek non-finansial.
2. Menganalisis kelayakan bisnis kedai kopi di Agrowisata N8 dilihat dari aspek finansial.

## **METODE PENELITIAN**

### **Tempat dan Waktu Penelitian**

Objek penelitian yang diteliti dalam hal ini adalah kelayakan bisnis dari rencana pembukaan kedai kopi di Agrowisata N8 dilihat dari aspek finansial dan non-finansialnya. Tempat penelitian ini akan dilaksanakan di Agrowisata N8 unit Malabar tepatnya di daerah Pangalengan, Kabupaten Bandung, Jawa Barat. Pengambilan data dilaksanakan pada bulan Januari sampai Juli 2019.

### Metode Pengumpulan Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder baik dalam bentuk kualitatif maupun kuantitatif. Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari hasil pengamatan dan wawancara terhadap subjek penelitian atau informan sebanyak 10 orang yang memiliki informasi di Agrowisata N8. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari pihak lain dan dipublikasikan secara resmi yang dapat diperoleh dengan cara studi pustaka maupun data dokumentasi dan data laporan yang telah tersedia. Untuk mengetahui kelayakan pendirian kedai kopi di Agrowisata N8 Malabar, diperlukan pengumpulan data dari informan. Sumber data atau informan dipilih berdasarkan pertimbangan dan tujuan tertentu juga memenuhi kriteria yang sudah ditetapkan (Sugiyono, 2012).

### Metode Pengolahan Data dan Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kuantitatif yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menjelaskan peristiwa atau suatu kejadian yang terjadi pada saat sekarang dalam bentuk angka-angka yang bermakna. Untuk menjawab rumusan masalah aspek non-finansial dalam penelitian ini, maka analisis data yang digunakan adalah model Miles *and* Huberman (1984) yang terdiri dari reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan.

Selanjutnya, untuk menjawab rumusan masalah aspek finansial digunakan analisis kriteria kelayakan investasi yang terdiri dari perhitungan NPV, IRR, Net B/C dan *payback period*. Usulan proyek dapat diterima apabila nilai NPV menunjukkan angka lebih dari nol ( $NPV > 0$ ), IRR yang lebih besar dari *rate of return* yang ditentukan, Net B/C Ratio  $> 1$  dan *payback period* lebih cepat daripada umur ekonomis proyek tersebut. Data yang didapatkan dianalisis menggunakan software Microsoft Excel 2013.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Gambaran Umum Agrowisata N8

Agrowisata N8 merupakan unit usaha non-kebun dari PT. Perkebunan Nusantara VIII dan merupakan perusahaan yang bergerak pada bidang jasa khususnya penginapan. Agrowisata N8 memiliki visi yaitu “Menjadi unit perusahaan agrowisata yang terkemuka di Indonesia” dan memiliki misi yaitu “Menjadi one stop recreation dengan memenuhi kepuasan pelanggan”. Kantor pusat dari Agrowisata N8 terletak di Jl. Ir. H. Djuanda No.92, Kota Bandung. Agrowisata N8 memiliki enam unit agrowisata yang tersebar di Jawa Barat yaitu Gunung Mas, Rancabali, Sukawana, Tenjo Resmi, Ciater dan Malabar.

Agrowisata N8 Malabar merupakan salah satu unit agrowisata yang terletak di Kecamatan Pangalengan, Kabupaten Bandung tepatnya di Desa Banjarsari. Kawasan yang dikelilingi oleh kebun teh ini menjadikan Malabar sebagai salah satu objek yang sarat akan ketenangan alam dan pemandangan alam yang indah juga memiliki suasana yang asri dan sejuk. Malabar juga dikenal sebagai perkebunan teh pertama yang dikelola oleh K.A.R. Bosscha (1886-1928) sehingga tempat ini memiliki nilai sejarah yang tinggi karena terdapat kediaman juga makam dari K.A.R Bosscha sendiri. Agrowisata N8 Malabar memiliki fasilitas dengan total luas areal yang dikelola sebesar 20 Ha. Secara total, penginapan di Agrowisata Malabar dapat menampung 100-200 orang dengan *function room* berkapasitas 50 orang. Agrowisata N8 Malabar juga memiliki 3 areal lapangan besar yang dapat menampung kapasitas 1000 orang.

### Analisis Kelayakan Non-Finansial Kedai Kopi Agrowisata N8

#### Analisis Hukum

Tinjauan dari Aspek hukum dilakukan untuk mengetahui legalitas dari usaha kedai kopi yang akan dilaksanakan oleh Agrowisata N8 Malabar. Aspek hukum yang dilakukan ditinjau dari ada atau tidaknya surat-surat hukum yang dibutuhkan untuk pendirian usaha baru. Status kepemilikan lokasi yang akan

digunakan untuk kedai kopi di Agrowisata N8 merupakan aset dari kebun Malabar PTPN VIII karena lokasinya berada di dalam areal penginapan Agrowisata N8 Malabar. Maka dari itu, surat perizinan pendirian usaha baru tidak diperlukan. Agrowisata N8 sendiri dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Perkebunan Nusantara VIII (Persero) Nomor: SK/D/I/252/III/2009 tanggal 31 Maret 2009 tentang Penyempurnaan Struktur Organisasi PT Perkebunan Nusantara VIII. Adapun surat perizinan yang sudah dimiliki oleh Agrowisata N8 terdiri dari Surat Izin Usaha Kepariwisata (SIUK), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Izin Gangguan (HO).

### **Analisis Pasar dan Pemasaran**

Aspek pasar dan pemasaran merupakan aspek utama dalam studi kelayakan bisnis. Pada aspek pasar dan pemasaran, akan diteliti tentang permintaan pasar, pesaing, pangsa pasar, dan juga strategi bauran pemasaran yang akan digunakan oleh kedai kopi Agrowisata N8 Malabar. Permintaan pasar untuk kedai kopi Agrowisata N8 dapat ditinjau dari jumlah pengunjung yang datang ke Agrowisata N8. Hal tersebut didasari oleh latar belakang pendirian kedai kopi Agrowisata N8 sebagai penambah fasilitas yang belum ada sebelumnya juga pengoptimalan bangunan yang sudah dimiliki di areal Malabar sehingga bernilai ekonomis. Data mengenai jumlah pengunjung Agrowisata N8 Unit Malabar menunjukkan peningkatan dari tahun ke tahunnya. Menurut data internal perusahaan tersebut, selama tiga tahun terakhir ini, jumlah pengunjung setiap tahunnya dapat mencapai lebih dari 20.000 pengunjung dengan rata-rata pengunjung 1.843 setiap bulannya.

Salah satu jenis strategi pemasaran adalah strategi bauran pemasaran (marketing mix) 7P yang terdiri dari product, price, place, promotion, people, process, physical evidence. Strategi ini digunakan untuk mengetahui tanggapan dari pasar yang dituju (Zeth, 2019). Bauran pemasaran yang akan dilakukan oleh Agrowisata N8 Malabar adalah sebagai berikut:

#### *Product* (Produk)

Produk unggulan yang akan disajikan di kedai kopi ini adalah minuman kopi, teh dan makanan ringan. Bahan dasar dari kopi dan teh yang disajikan didapat langsung dari kebun sendiri. Kopi yang diambil merupakan kopi dari perkebunan Kertamanah sedangkan teh yang di ambil merupakan teh yang dipanen dari kebun Malabar sendiri.

Karena bahan dasar yang digunakan berasal dari kebun sendiri, maka kualitas dari minuman yang disajikan pun akan terjamin. Selain minuman kopi dan teh dengan kualitas yang baik, kedai kopi ini juga akan menyediakan makanan-makanan khas Malabar.

#### *Price* (Harga)

Kisaran harga untuk produk makanan yang dijual di kedai kopi ini adalah Rp10.000 – Rp25.000 sedangkan kisaran harga untuk minuman adalah Rp15.000 – Rp25.000. Harga yang ditetapkan merupakan acuan dari pihak internal Agrowisata N8. Harga tersebut juga diterapkan pada tea café yang berada di unit Agrowisata N8 Gunung Mas.

#### *Place* (Tempat)

Tempat yang dipilih untuk pembukaan kedai kopi ini berada di dalam area penginapan agrowisata N8 Malabar itu sendiri. Kedai kopi ini memanfaatkan aset bangunan yang sudah dimiliki oleh unit Malabar. Pangalengan atau unit Malabar dipilih karena suasananya yang tenang, sejuk dan juga asri. Selain itu juga, Malabar memiliki nilai sejarah yang tinggi sehingga hal tersebut menjadi nilai tambah untuk kedai kopi Agrowisata N8.

#### *Promotion* (Promosi)

Adapun upaya promosi yang akan dilakukan adalah secara online maupun offline. Strategi online yang dilakukan yaitu promosi secara gencar pada media sosial seperti melalui instagram dan penambahan informasi di website yang sudah tersedia sedangkan upaya promosi offline yang akan dilakukan adalah pembuatan signage, spanduk maupun banner yang dapat menandakan bahwa terdapat kedai kopi di dalam penginapan Agrowisata Malabar.

#### *People (Partisipan)*

Berdasarkan hasil wawancara, orang-orang yang berpartisipasi secara langsung dalam pelayanan terdiri dari barista, kitchen, pelayan/server dan kasir. Kedai kopi ini akan memberikan pelayanan yang ramah sesuai dengan SOP yang dibuat. Selain itu, pelayanan yang dibawakan tidak terlalu formal karena kedai kopi ini memiliki suasana yang santai sehingga para pelayan di tempat tersebut diharapkan dapat berbincang dengan konsumen yang datang mengenai kopi, teh, maupun sejarah yang ada di Malabar. Karyawan yang bekerja di kedai kopi tersebut akan diawasi oleh supervisor dimana supervisor untuk kedai kopi tersebut merupakan penanggung jawab unit Malabar itu sendiri.

#### *Process (Proses)*

Strategi pemasaran yang dilakukan dari segi proses yaitu, kedai kopi ini mengutamakan kualitas produk dan pelayanan yang baik dimana produk yang dijual disajikan dalam keadaan segar dengan bahan-bahan yang berkualitas. Pelanggan yang datang akan memilih menu dan membayar terlebih dahulu makanan atau minumannya di kasir lalu pesanan akan dibuat di area bar atau kitchen kemudian diantarkan ke meja pelanggan oleh pelayan. Pelayanan yang ramah juga menjadi hal utama dan penting dilakukan.

#### *Physical Evidence (Lingkungan Fisik)*

Agrowisata N8 Malabar memiliki konsep yang berhubungan dengan perkebunan dan era Belanda. Karena tempat tersebut kental dengan sejarah Belanda, ornamen atau dekorasi yang akan dibuat pun akan berhubungan dengan konsep tersebut. Konsep utama yang ditonjolkan pada kedai kopi ini adalah suasananya yang sejuk dan nyaman dimana akan tersedia tempat duduk di dalam ruangan juga luar ruangan sehingga pengunjung yang datang dapat memilih sendiri tempat duduk dan suasana yang ingin dirasakannya. Karena hal utama yang ingin dibawakan adalah suasananya nyaman untuk berkumpul dan berbincang, kedai kopi ini tidak menyediakan fasilitas wifi agar pengunjung yang datang bisa menikmati suasana alam yang tersedia dan juga berbincang dengan satu sama lain.

### **Analisis Lingkungan**

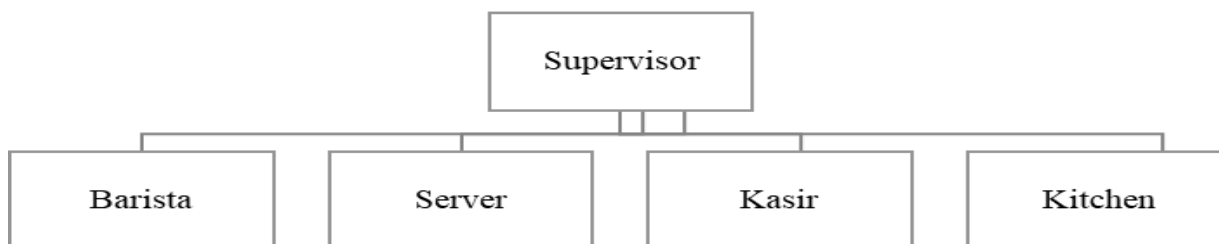
Pada aspek lingkungan, hal yang akan diteliti adalah kontribusi Agrowisata N8 terhadap masyarakat dan lingkungan sekitarnya termasuk penyerapan tenaga kerja, penyediaan lapangan pekerjaan dan kontribusi terhadap pembangunan dan pendapatan daerah juga dampak dari kegiatan kedai kopi Agrowisata N8 terhadap lingkungan di lokasi tersebut.

Secara lingkungan, kedai kopi agrowisata N8 tidak menimbulkan dampak secara negatif. Hasil dari produksi yang dilakukan pada kedai kopi ini adalah sampah dapur. Pembuangan dari sampah dapur ini akan dikelola dengan baik sesuai dengan jadwal pembuangan sampah. Selain itu, limbah kopi yang dihasilkan juga dapat diolah kembali menjadi pupuk atau produk lainnya.

Secara sosial, keberadaan kedai kopi agrowisata N8 malabar akan berdampak positif bagi masyarakat sekitar karena kedai kopi ini akan memberikan lapangan pekerjaan bagi masyarakat sekitar sehingga dapat membantu perekonomian masyarakat. Selain dampak lingkungan dan dampak sosial, keberadaan kedai kopi Agrowisata N8 juga berdampak pada pembangunan daerah dimana kedai kopi tersebut akan menambah pendapatan bagi Agrowisata N8 sendiri sehingga dengan pajak sebesar 10%, jumlah pajak yang diberikan kepada daerah akan meningkat.

### **Analisis Manajemen dan Sumber Daya Manusia**

Pada aspek ini, hal yang akan diteliti adalah mengenai jenis pekerjaan yang dilakukan, struktur organisasi yang digunakan, persyaratan untuk memangku jabatan, deskripsi jabatan, spesifikasi jabatan dan juga cara memperoleh tenaga kerja untuk memangku jabatan yang tersedia. Dalam melaksanakan kegiatan produksinya, Kedai kopi Agrowisata N8 Malabar memerlukan pegawai-pegawai yang mengerjakan proses pelayanan dan produksi makanan juga minuman yang akan dijual kepada konsumen. Jabatan yang dibutuhkan pada kedai kopi ini terdiri dari *barista*, *server* dan bagian *kitchen*.



Gambar 2. Struktur Organisasi Kedai Kopi Agrowisata Malabar

### Analisis Aspek Teknis dan Teknologi

Pada analisis aspek ini, hal yang diperhatikan adalah lokasi usaha, penentuan luas produksi, penentuan layout usaha dan pemilihan jenis teknologi yang akan digunakan.

#### Penentuan Lokasi Usaha

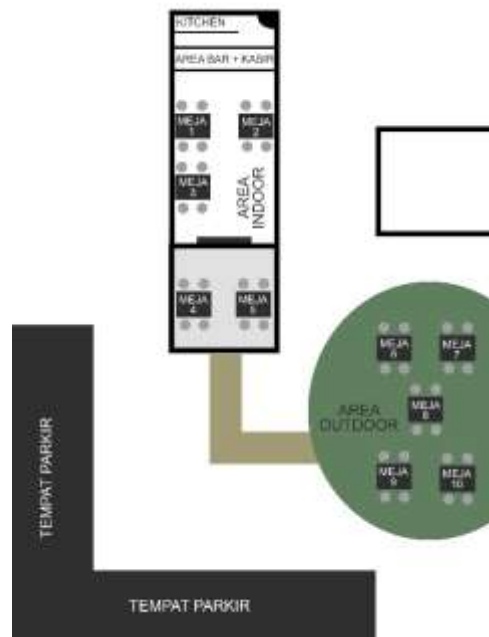
Lokasi kedai kopi yang akan dijalankan berada di dalam areal penginapan agrowisata unit Malabar tepatnya di desa Banjarsari, Pangalengan, Kabupaten Bandung. Lokasi yang akan digunakan merupakan aset yang sudah dimiliki oleh Agrowisata N8 Malabar berupa gudang. Lokasi ini memiliki suasana yang sejuk dan sepi karena dikelilingi oleh kebun teh milik PTPN VIII. Lokasi ini berada di areal penginapan sehingga pengunjung yang datang ke areal tersebut dapat dengan mudah menemukan kedai kopi ini. Lokasi tersebut juga memiliki nilai sejarah yang tinggi karena bangunan yang digunakan merupakan bangunan peninggalan Belanda dan berdekatan dengan rumah Bosscha. Tidak ada kedai kopi pesaing yang berada di dekat sana karena lokasi kedai kopi Agrowisata Malabar terbilang cukup jauh dari jalan utama sehingga sulit dijangkau oleh konsumen.

#### Penentuan Luas Produksi

Dalam proses produksinya, kedai kopi ini memiliki luas bangunan sebesar 13x6m atau 78m<sup>2</sup>. Kedai kopi ini dapat menampung sebanyak 3 meja di dalam bangunan dan 7 meja di luar bangunan yang masing-masingnya memiliki 4 kursi. Dalam satu hari, kedai kopi ini dapat menampung sekitar 40 konsumen. Pekerjaan selama proses produksi akan ditangani oleh 2 orang pelayan, 1 bartender, 1 koki dan 1 orang supervisor yang akan mengawasi jalannya proses produksi. Kedai kopi Malabar ini memiliki jam operasional dari pukul 09.00 – 20.00 setiap harinya dengan asumsi bahwa tingkat pengunjung pada waktu week end atau Sabtu dan Minggu lebih ramai dari biasanya.

#### Penentuan Layout

Layout usaha yang ditentukan untuk kedai kopi Agrowisata N8 Malabar dapat dilihat pada Gambar 3 berikut ini. Dalam menentukan tata letak usaha, dilakukan pertimbangan terlebih dahulu. Adapun pertimbangan dari penempatan layout dilakukan berdasarkan optimalisasi ruangan dan arus proses transaksi pada kedai kopi tersebut.



Gambar 3. Layout Kedai Kopi Agrowisata N8 Malabar

### Penentuan Teknologi yang Digunakan

Teknologi yang digunakan untuk proses produksi di kedai kopi ini terdiri dari mesin dan berbagai macam alat seduh manual untuk kopi. Selain itu, terdapat juga teknologi lain yang mendukung operasional kedai kopi Agrowisata N8 Malabar agar dapat memberikan makanan dan minuman yang berkualitas untuk konsumen. Dalam memilih teknologi yang digunakan, Agrowisata N8 memilih jenis dan merek tertentu pada alat dan mesin. Pemilihan teknologi ini dilakukan atas dasar beberapa pertimbangan diantaranya adalah kualitas merek, flow penjualan, penggunaan listrik dan *maintenance* atau perawatan alat yang digunakan.

### Analisis Finansial Kedai Kopi Agrowisata N8

Dalam penambahan proyek investasi yang belum pernah ada sebelumnya, perlu dikaji perhitungan mengenai keuangan secara terperinci untuk mengetahui kelayakan investasi yang akan dilakukan agar perusahaan dapat mengalokasikan sumber daya yang dimiliki secara maksimal untuk mendapatkan keuntungan. Kajian mengenai aspek finansial untuk mengetahui kelayakan pembukaan kedai kopi ini dilihat dari perhitungan NPV, IRR, Net B/C dan juga payback period. Analisis keuangan/finansial dilakukan dengan kriteria *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Internal Rate of Return* (IRR) (Fitriani, Sutarni, Trisnanto, Fatih, & Asnawi, 2019)

### Kebutuhan Dana

Kebutuhan dana untuk kedai kopi agrowisata N8 terdiri dari dana investasi dan dana modal kerja. Agrowisata N8 memanfaatkan aset gudang yang terletak di areal penginapan untuk dijadikan kedai kopi sehingga modal untuk investasi yang dibutuhkan terdiri dari biaya renovasi gudang dan biaya peralatan. Biaya renovasi gudang yang diperlukan adalah sebesar Rp50.000.000 dan biaya peralatan sebesar Rp55.706.584 sehingga jumlah biaya investasi yang diperlukan untuk pembukaan kedai kopi ini adalah sebesar Rp.105.706.584.

Selain modal investasi, dibutuhkan juga modal kerja yang harus dikeluarkan. Biaya untuk modal kerja terdiri dari biaya tetap dan biaya variabel. Total biaya tetap dan biaya variabel untuk modal kerja kedai kopi



Agrowisata N8 adalah Rp10.920.750. Maka dari itu, total biaya yang dibutuhkan untuk memulai operasional bulan pertama kedai kopi Agrowisata N8 berjumlah Rp116.627.334.

### Estimasi Pendapatan

Pendapatan kedai kopi Agrowisata N8 dilihat dari penjualan makanan dan minuman per harinya. Agrowisata N8 mengasumsikan bahwa setiap menu akan terjual satu hingga dua setiap harinya sehingga total target penjualan per bulan adalah 1080 menu terjual. Asumsi pendapatan per bulan dari kedai kopi agrowisata N8 adalah Rp20.155.000 yang berarti dalam satu tahun, kedai kopi Agrowisata N8 memiliki pendapatan sebesar Rp241.860.000. Selama 5 tahun, pendapatan dari kedai kopi agrowisata N8 diasumsikan akan meningkat sebesar 5% setiap tahunnya seperti yang tertera pada Tabel 5. Hal tersebut dipengaruhi oleh harga bahan baku yang meningkat setiap tahunnya pula sehingga berpengaruh terhadap harga jual makanan dan minuman.

Tabel 5. Estimasi Pendapatan kedai kopi agrowisata N8 Malabar

Tahun	Pendapatan
Tahun ke-1	241.860.000
Tahun ke-2	253.953.000
Tahun ke-3	266.650.650
Tahun ke-4	279.983.183
Tahun ke-5	293.982.342

### Estimasi Biaya Operasional

Biaya operasional yang dikeluarkan oleh kedai kopi Agrowisata N8 terdiri dari biaya bahan baku, gaji pegawai, biaya listrik, biaya air dan biaya lainnya yang mungkin muncul. Total biaya operasional per bulan untuk kedai kopi Agrowisata N8 adalah sebesar Rp11.620.750, maka biaya operasional yang dibutuhkan dalam setahun adalah sebesar Rp139.449.000. Rata-rata inflasi yang terjadi di Indonesia adalah sekitar 3%-5% sedangkan kenaikan upah per tahun adalah 10%.

Tabel 1. Biaya Operasional Per Tahun

Tahun	Biaya Operasional Per Tahun
Tahun ke 1	139.449.000
Tahun ke 2	150.021.450
Tahun ke 3	161.482.523
Tahun ke 4	173.912.649
Tahun ke 5	187.399.881

### Biaya Penyusutan

Metode penyusutan yang digunakan adalah metode garis lurus. Menurut Hery (2014) dalam Sari (2018), metode garis lurus menggabungkan alokasi dan biaya dengan berlalunya waktu dan mengakui pembebanan periodik yang sama sepanjang umur asset. Metode ini menggunakan asumsi bahwa aset yang digunakan memberikan manfaat yang sama untuk tiap periode sepanjang umur aset dan pembebanannya tidak dipengaruhi perubahan produktivitas ataupun efisiensi aset. Estimasi total biaya penyusutan dalam satu tahun untuk kedai kopi agrowisata N8 adalah Rp17.855.128 sehingga penyusutan per bulannya adalah Rp1.487.927.

### Proyeksi Arus Kas

Proyeksi arus kas diperoleh dari perhitungan selisih antara aliran kas masuk (inflow) dan aliran kas keluar (outflow) setiap tahunnya. Proyeksi arus kas atau cash flow dilihat dari pendapatan dan biaya yang dikeluarkan selama satu tahun. Pada perhitungan cash flow selama lima tahun, didapatkan cash end period atau jumlah seluruh pendapatan dan biaya per tahun kurang lebih sebesar Rp390.000.000. Proyeksi cash flow selama lima tahun dapat dilihat pada Tabel 7.

Tabel 2. Proyeksi Arus Kas kedai kopi Agrowisata N8

Tahun	Biaya (Rp)	Pendapatan (Rp)
1	(163.635.000)	241.860.000
2	(175.416.750)	253.953.000
3	(188.147.588)	266.650.650
4	(201.910.967)	279.983.183
5	(216.798.115)	293.982.342

### Proyeksi Laba Rugi

Laporan laba rugi kedai kopi Agrowisata N8 terdiri dari pendapatan yang diperoleh dari penjualan atau disebut juga earning before tax (EBT). Bagian selanjutnya menunjukkan jumlah biaya operasional yang dikeluarkan, biaya penyusutan tiap tahun dan kewajiban yang harus dikeluarkan oleh agrowisata N8 berupa pajak sebesar 10% dari pendapatan yang sudah ditetapkan berdasarkan peraturan Peraturan Bupati Bandung No. 17 Tahun 2010 Pasal 5 sehingga kemudian diperoleh laba bersih setelah pajak atau disebut juga earning after tax (EAT). Hasil perhitungan proyeksi laba rugi untuk kedai kopi Agrowisata N8 selama operasional 5 tahun tertera pada Tabel 8.

Tabel 3. Proyeksi Laba Rugi Kedai Kopi Agrowisata N8

Tahun ke-	1	2	3	4	5
<i>Earning Before Tax (EBT) (Rp)</i>	241.860.000	253.953.000	266.650.650	279.983.183	293.982.342
<i>Biaya (Rp)</i>					
Biaya Operasional per Tahun	139.449.000	150.021.450	161.482.523	173.912.649	187.399.881
Biaya Penyusutan Per Tahun	17.855.128	17.855.128	17.855.128	17.855.128	17.855.128
Pajak Restoran 10%	24.186.000	25.395.300	26.665.065	27.998.318	29.398.234
<i>Earning After Tax (EAT) (Rp)</i>	60.369.872	60.681.122	60.647.935	60.217.088	59.329.098

### Analisis Kriteria Kelayakan Investasi

Kedai kopi Agrowisata N8 dalam melaksanakan usahanya menggunakan modal sendiri dari perusahaan. Tingkat diskonto yang digunakan adalah 18% sesuai dengan ketentuan dari perusahaan (PTPN VIII). Hasil perhitungan kriteria kelayakan investasi kedai kopi Agrowisata N8 menunjukkan hasil yang layak seperti yang dapat dilihat pada Tabel 9.

Hasil perhitungan NPV selama 5 tahun menunjukkan nilai kurang lebih Rp.82.000.000 atau menunjukkan nilai positif (lebih dari 0) sehingga dapat diartikan bahwa dana sebesar Rp105.706.584 yang diinvestasikan dalam proyek ini dapat menghasilkan present value cash flow kurang lebih Rp82.000.000. Apabila dilihat dari perhitungan NPV, usaha kedai kopi Agrowisata N8 layak untuk dilaksanakan.

Hasil perhitungan IRR kedai kopi Agrowisata N8 menunjukkan angka yang lebih tinggi dari rate of return yang ditentukan perusahaan yaitu 18% yang berarti bahwa dana sebesar Rp105.706.584 dalam investasi tersebut dapat menghasilkan 49,51% lebih besar dari required rate of return yaitu 18%. Berdasarkan perhitungan tersebut, maka proyek investasi kedai kopi agrowisata N8 dapat diterima atau layak untuk dilaksanakan.

Tabel 4. Kriteria Kelayakan Investasi Kedai Kopi Agrowisata N8

Kriteria Investasi	Indikator Kelayakan	Hasil Perhitungan	Hasil Kelayakan
NPV	> 0	82.929.169	Layak
IRR (%)	>18%	49,51%.	Layak
Net B/C	>1	1,78	Layak
Payback			
Period (tahun)	<5	2 Tahun 4 Bulan	Layak

Perhitungan Net B/C untuk kedai kopi Agrowisata N8 pada *discount factor* 18% menghasilkan nilai 1,78. Berdasarkan hasil perhitungan tersebut, maka proyek investasi kedai kopi Agrowisata N8 dapat diterima karena menghasilkan angka lebih besar dari 1. Hal tersebut berarti bahwa setiap 1 satuan biaya yang dikeluarkan oleh Agrowisata N8 dalam proyek kedai kopi ini akan memberikan keuntungan sebesar 1,78 satuan biaya.

Hasil perhitungan payback period untuk kedai kopi Agrowisata N8 adalah 2 tahun 4 bulan yang berarti bahwa jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan nilai investasi sebesar Rp105.706.584 adalah 2 Tahun 4 Bulan. Jangka waktu tersebut lebih pendek dari jangka waktu umur ekonomi proyek sehingga usulan proyek investasi kedai kopi Agrowisata N8 layak untuk dijalankan.

## KESIMPULAN [DAN SARAN (Optional)]

Berdasarkan hasil penelitian kelayakan bisnis kedai kopi pada Agrowisata N8 Malabar dapat disimpulkan Analisa dari aspek non-finansial, kedai kopi Agrowisata N8 dapat dikatakan layak untuk dijalankan. Dimana dari segi aspek hukum, kedai kopi Agrowisata N8 sudah memiliki surat perizinan yang dibutuhkan sudah tersedia sehingga tidak dibutuhkan surat perizinan baru untuk mendirikan usaha tersebut. Aspek pasar dan pemasaran, dari sudut pandang target pasar yang dituju yaitu pengunjung Agrowisata N8 Malabar dilihat mengalami kenaikan setiap tahunnya. Strategi pemasaran berdasarkan 7P juga sudah direncanakan dengan baik oleh pihak Agrowisata N8. Aspek lingkungan, kedai kopi tersebut tidak memberikan dampak negatif secara lingkungan dan memberikan dampak positif secara sosial juga meningkatkan pendapatan daerah melalui pajak. Aspek manajemen dan sumber daya manusia, kedai kopi tersebut sudah memiliki perencanaan mengenai struktur organisasi, deskripsi jabatan, syarat untuk memangku jabatan, perencanaan pelatihan bagi SDM juga sistem penggajian yang akan digunakan. Aspek teknis dan teknologi, kedai kopi ini memanfaatkan aset gudang terletak di dalam areal penginapan sehingga nantinya kedai kopi ini akan mudah ditemukan oleh pengunjung yang datang ke areal tersebut.

Berdasarkan analisa aspek finansial yang dilakukan pada lima kriteria penilaian investasi, usaha kedai kopi Agrowisata N8 dapat dikatakan layak untuk dijalankan. Hal tersebut dikarenakan hasil perhitungan NPV menunjukkan angka positif sebesar Rp82.929.169, Nilai IRR sebesar 49,51%, Net B/C menunjukkan angka 1,78 dan payback period dalam jangka waktu 2 tahun 4 bulan.

## **Saran**

Meskipun seluruh aspek kelayakan non-finansial sudah dimiliki oleh kedai kopi Agrowisata N8 namun dalam beberapa aspek masih perlu ditingkatkan, seperti dalam hal aspek pasar dan pemasaran perlu dilakukan pemasaran secara gencar dalam mengenalkan fasilitas baru berupa kedai kopi yang berada di dalam areal penginapan Agrowisata N8 Malabar seperti promosi dalam media sosial dan juga bekerja sama dengan pihak lain. Dari aspek finansial, kedai kopi ini sudah layak untuk dijalankan namun karena data mengenai volume penjualan adalah berdasarkan asumsi, maka perusahaan harus bersungguh-sungguh dalam merealisasikan hal tersebut sehingga keuntungan yang diharapkan dapat tercapai dan tidak terjadi penjualan yang tidak sesuai target hingga menyebabkan bisnis tersebut menjadi tidak layak.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Amaly, N. F., Praptono, B., & Iqbal, M. (2016). Analisis Kelayakan Pembukaan Cabang Coffee Shop Kedai Sabi Di Tamansari , Kota Bandung Ditinjau Dari the Feasibility Analysis of Opening a Branch of Coffee Shop Kedai Sabi in Tamansari , Bandung Terms of Market Aspect , Technical Aspect , and Financial As. *Coffee Shop*, 2(2), 4548–4555.
- Dinifasya, N. M. C. W. (2016). ANALISIS KELAYAKAN PEMBUKAAN OUTLET PARTY PARTNER THE FEASIBILITY ANALYSIS OPENING OF PARTY PARTNER OUTLET Nazhara Miftah Dinifasya , Candra Wijayangka Abstrak Semakin banyaknya pesaing di dunia industry kreatif dan bisnis online berdampak langsung pada p. *E-Proceeding of Management*, 3(3), 3501–3508.
- Fitriani, F., Sutarni, S., Trisnanto, T. B., Fatih, C., & Asnawi, R. (2019). Keberlanjutan Finansial Usaha Beras Siger : Studi Kasus pada UMK peserta Model Pengembangan Pangan Pokok Lokal ( MP3L ) di Propinsi Lampung Beras Siger Business Financial Sustainability : Case Study at UMK participants in the Local Food Development Model. *Journal of Food System and Agribusiness (JoFSA)*, 3(1), 15–23.
- Marhaenanto, B., Soedibyo, D. W., & Farid, M. (2015). Penentuan lama Sangrai Kopi Terhadap Variasi Derajat Sangrai. *Jurnal Agroteknologi*, 09(02), 1–10.
- Sari, I. (2018). Analisis Depresiasi Aktiva Tetap Metode Garis Lurus dan Jumlah Angka Tahun PT Adira Dinamika. *Jurnal Moneter*, V(1).
- Soleh, C., & Kasih, Y. (2017). Kedai Kopi Mountain (Perencanaan Pendirian Usaha Kedai Kopi Mountain), 1–16.
- Zeth, I. I. (2019). ANALISIS STRATEGI PEMASARAN KEDAI KOPI, 7(1), 168–181.