

ANALISIS KELAYAKAN USAHA PEMBUKAAN CABANG TOKO ROTI STRAWBERRY DI CILACAP



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar
Sarjana dalam bidang ilmu Teknik Industri

Disusun oleh:

Nama : Niko Wicaksono Sutjiadi

NPM : 2013610174



**PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI
FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**

No. Kode	: TI SUT a/17	2017
Tanggal	: 18 Desember	2017
No. Ind.	: 4514 - FTI / Skp	34933
Divisi	:	
Hadiah / Zelf	:	
Dari	: FTI	

**FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
BANDUNG**



Nama : Niko Wicaksono Sutjiadi
NPM : 2013610174
Jurusan : Teknik Industri
Judul Skripsi : ANALISIS KELAYAKAN USAHA PEMBUKAAN CABANG TOKO
ROTI STRAWBERRY DI CILACAP

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Bandung, Juli 2017

Ketua Jurusan Teknik Industri

(Dr. Carles Sitompul, S.T., M.T., M.I.M.)

Pembimbing Pertama

(Inge Barlian, Dra., Akt., MSc)

Pembimbing Kedua

(Arip Budiono, S.T., M.B.A., M.Kom)



Jurusan Teknik Industri
Fakultas Teknologi Industri
Universitas Katolik Parahyangan



Pernyataan Tidak Mencontek atau Melakukan Tindakan Plagiat

Saya, yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Niko Wicaksono Sutjiadi

NPM : 2013610174

dengan ini menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

“ANALISIS KELAYAKAN USAHA PEMBUKAAN CABANG TOKO ROTI STRAWBERRY DI CILACAP”

adalah hasil pekerjaan saya dan seluruh ide, pendapat atau materi dari sumber lain telah dikutip dengan cara penulisan referensi yang sesuai.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan jika pernyataan ini tidak sesuai dengan kenyataan, maka saya bersedia menanggung sanksi yang akan dikenakan kepada saya.

Bandung, 25 Juli 2107

Niko Wicaksono Sutjiadi
2013610174

ABSTRAK

Industri roti di Indonesia belakangan berkembang dengan sangat baik dan hal ini dipicu oleh meningkatnya populasi kelas menengah, dan pendapatan kelompok muda yang semakin tinggi, serta bergesernya pola konsumsi masyarakat yang mengadopsi gaya hidup perkotaan. Industri roti Indonesia juga mengalami tingkat pertumbuhan antara 10-15% per tahun, dengan pangsa pasar terbesar didominasi oleh produksi roti lembut dan segar dengan kadar gula tinggi.

Toko roti Strawberry memproduksi jenis roti yang sesuai. Potensi tersebut membuat pemilik toko roti Strawberry ingin membuka cabang toko roti baru. Berdasarkan pengetahuan pribadi akan pasar roti Cilacap, pemilik ingin membuka cabang toko roti tersebut di Cilacap. Pembukaan cabang tersebut memiliki resiko kegagalan yang tinggi apabila tidak dilakukan perencanaan yang baik. Oleh sebab itu, analisis kelayakan usaha perlu dilakukan untuk pembukaan cabang toko roti Strawberry di Cilacap.

Analisis kelayakan usaha dilakukan untuk lima aspek, yaitu aspek hukum, pasar, teknis, manajemen, dan finansial. Aspek hukum membahas perizinan yang dibutuhkan untuk mendirikan cabang Strawberry. Penelitian aspek pasar dilakukan dengan perbandingan data serta observasi langsung untuk mengetahui potensi pasar. Aspek teknis diteliti untuk mengetahui kebutuhan operasional, peralatan, material serta lokasi yang tepat. Aspek manajemen dan organisasi meneliti kebutuhan sumber daya manusia dan struktur organisasi yang tepat agar proses bisnis berjalan dengan efektif dan efisien. Aspek finansial diteliti bertujuan untuk mengetahui proyeksi keuangan dalam periode lima tahun yang dihasilkan dari investasi sesuai dengan kriteria pemilik.

Analisis dari aspek hukum menghasilkan bahwa kebutuhan perizinan pendirian cabang Strawberry dapat dipenuhi. Analisis aspek pasar memberikan informasi bahwa adanya potensi pasar untuk roti Strawberry di Cilacap. Analisis aspek teknis menunjukkan kebutuhan teknis Strawberry dapat dipenuhi. Analisis aspek manajemen dan organisasi menunjukkan struktur organisasi dan sumber daya manusia yang dibutuhkan untuk menjalankan kegiatan operasional dapat dipenuhi. Analisis aspek finansial menunjukkan investasi yang dilakukan dalam skenario *pessimistic* tetap menghasilkan nilai NPV sebesar Rp 5.447.324.924, IRR sebesar 31%, dan *discounted payback period* sebesar 4,091 tahun. Oleh sebab itu, dapat disimpulkan bahwa pembukaan cabang toko roti Strawberry di Cilacap layak untuk dilakukan.

ABSTRACT

Bakery in Indonesia has been growing rapidly for the past years and that is triggered by an increase in middle class population, growth in youth earnings, and also a shift in society's consumption pattern towards metropolitan style. Bakery in Indonesia also reaches growth rate between 10-15% each year, which market share is dominated by soft and fresh bread with high sugar level.

Strawberry Bakery produced the same group of bread. That potential draws the owner to open a new branch of bakery. The owner would like to open a new branch of bakery in Cilacap due to her personal reasons. Without proper plannings, there are high risks of failure of opening that particular branch. Therefore, a feasibility study should be conducted for new branch opening in Cilacap to prevent some failures to occur.

The feasibility study conducted will conclude five significant aspect, which are legal, market, technical, management, and financial aspect. Legal aspect will discuss legal documents to establish the new branch. Market aspect will be done by data comparison and observation to know Cilacap's market potential. Technical aspect is studied to understand its operational needs, equipments, materials, and location needed. Management and organizational aspect research the requirement for the right human resources and the right organizational structure to run the business effectively and efficiently. Lastly, financial aspect is inspected with the purpose of knowing financial projections within five years from the investment given by the owner.

Legal aspect analysis yields in fulfillable legal documents required to build the new Strawberry bakery branch. Market aspect analysis has resulted in known market share still available for Strawberry in Cilacap. Technical aspect analysis has shown the detailed technical requirement can be completed. Management and organization aspect has shown that the proper organizational structure and human resources could be done. Financial aspect analysis has shown that even if the investment was within the pessimistic scenario, the investment will result in Rp 5.447.324.924 for NPV, 31% for IRR, and 4,091 years for discounted payback period. From those five aspects analysis, its safe to conclude that new Strawberry bakery branch is feasible to go.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa karena karunia-Nya, penulis mampu menyelesaikan penelitian skripsi dengan baik. Skripsi yang berjudul “Analisis Kelayakan Usaha Pembukaan Cabang Toko Roti Strawberry di Cilacap” dibuat untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan mencapai gelar sarjana dalam bidang ilmu Teknik Industri.

Selama pembuatan skripsi tersebut, penulis mendapatkan banyak bantuan, bimbingan, dan masukan dari banyak pihak. Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya pada pihak-pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung. Terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Inge Barlian, Dra., Akt., MSc, selaku dosen pembimbing yang telah membimbing penulis dalam pembuatan skripsi.
2. Arip Budiono, S.T., M.B.A., M.Kom, selaku dosen pembimbing yang telah membimbing penulis dalam pembuatan skripsi.
3. Dr. Paulus Sukpto, Ir., M.B.A, selaku dosen penguji proposal skripsi yang telah memberi masukan untuk skripsi yang dibuat.
4. Cindy Marika Amalia Wibowo, S.T., M.T., selaku dosen penguji proposal dan sidang skripsi yang telah memberi masukan untuk skripsi yang dibuat.
5. Kristiana Asih Damayanti, S.T., M.T., selaku dosen penguji sidang skripsi yang telah memberikan masukan untuk skripsi yang dibuat.
6. Marihot Nainggolan, S.T., M.T., M.S., selaku dosen wali yang telah membimbing penulis dari awal hingga akhir kuliah.
7. Dr. Carles Sitompul, S.T., M.T., M.I.M, selaku Ketua Program Studi Teknik Industri.
8. Natalia Purnomo, selaku pemilik Strawberry dan pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi.
9. Keluarga penulis yang telah memberi dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.

10. Seluruh dosen Teknik Industri yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan di program studi Teknik Industri.
11. Teman-teman penulis, yang telah menemani selama masa kuliah serta memberikan semangat dan masukan kepada penulis untuk menyelesaikan pembuatan skripsi tersebut.
12. Pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis mengharapkan skripsi penelitian yang dibuat ini berguna dan mampu memberikan wawasan serta pengetahuan tambahan bagi pembaca. Penulis menyadari masih banyaknya kekurangan dari skripsi yang dibuat karena keterbatasan pengetahuan pemilik. Oleh sebab itu, penulis meminta maaf kepada seluruh pihak yang terlibat. Penulis juga menerima kritik dan saran dari pembaca yang bersifat membangun bagi penulis.

Bandung, 25 Juli 2017.

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	I-1
I.1 Latar Belakang Masalah.....	I-1
I.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah	I-3
I.3 Pembatasan Masalah dan Asumsi Penelitian	I-6
I.4 Tujuan Penelitian	I-6
I.5 Manfaat Penelitian	I-7
I.6 Metodologi Penelitian	I-7
I.7 Sistematika Penulisan	I-11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	II-1
II.1 Pengertian Bisnis.....	II-1
II.2 Pengertian Analisis Kelayakan Usaha	II-1
II.3 Tujuan Analisis Kelayakan Usaha.....	II-2
II.4 Tahap-tahap dalam Analisis Kelayakan Usaha.....	II-3
II.5 Analisis Aspek Hukum	II-5
II.6 Analisis Aspek Pasar dan Pemasaran.....	II-8
II.6.1 Segmentasi Pasar (<i>Market Segmentation</i>)	II-8
II.6.2 Pasar Sasaran (<i>Market Targeting</i>)	II-9
II.6.3 Posisi Pasar (<i>Market Positioning</i>)	II-10
II.6.4 Bauran Pemasaran (<i>Marketing Mix</i>).....	II-11
II.7 Analisis Aspek Keuangan.....	II-12
II.7.1 Sumber Dana.....	II-13
II.7.2 Pengertian Investasi	II-14
II.7.3 Biaya Kebutuhan Investasi	II-14
II.7.4 Depresiasi	II-15

II.7.5 Arus Kas (<i>Cash Flow</i>)	II-16
II.7.7 Kriteria Penilaian Investasi.....	II-16
II.8 Analisis Aspek Teknis/ Operasi.....	II-19
II.8.1 Penentuan Lokasi Usaha.....	II-19
II.8.2 Tata Letak (<i>Layout</i>)	II-20
II.9 Analisis Aspek Manajemen dan Organisasi	II-21
II.9.1 Analisis Jabatan	II-22
II.9.2 Struktur Organisasi.....	II-25
BAB III PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA	III-1
III.1 Deskripsi Usaha	III-1
III.2 Aspek Hukum	III-3
III.2.1 Kesimpulan Aspek Hukum	III-18
III.3 Aspek Pasar	III-19
III.3.1 Potensi Pasar	III-19
III.3.2 Analisis Kompetitor.....	III-26
III.3.3 Analisis <i>Segmenting, Targeting, dan Positioning</i> (STP).....	III-31
III.3.4 Ukuran Pasar.....	III-34
III.4 Aspek Teknis.....	III-35
III.4.1 Proses Bisnis.....	III-36
III.4.2 Sistem Informasi Akuntansi.....	III-39
III.4.3 Kebutuhan Operasional.....	III-40
III.4.4 Kebutuhan Peralatan dan Material.....	III-41
III.4.5 Penilaian Lokasi Alternatif Satu	III-50
III.4.6 Penilaian Lokasi Alternatif Dua	III-55
III.4.7 Penilaian Lokasi Alternatif Tiga	III-59
III.4.8 Pemilihan Lokasi	III-63
III.4.9 Rekapitulasi Kebutuhan Peralatan dan Material	III-64
III.5 Aspek Manajemen dan Organisasi.....	III-66
III.5.1 Struktur Organisasi.....	III-67
III.5.2 Analisis Jabatan	III-68
III.5.3 Kebutuhan Karyawan	III-76
III.6 Aspek Finansial	III-79
III.6.1 Perkiraan Penjualan	III-80
III.6.2 Tingkat Inflasi.....	III-81

III.6.3 Biaya Investasi Awal	III-81
III.6.4 Biaya Depresiasi	III-84
III.6.5 Biaya Operasional.....	III-92
III.6.6 Harga Pokok Penjualan	III-98
III.6.7 Sumber Dana	III-102
III.6.8 Proyeksi Laba Rugi	III-103
III.6.9 Arus Kas.....	III-107
III.6.10 Penilaian Investasi	III-107
BAB IV ANALISIS	IV-1
IV.1 Pemilihan Aspek.....	IV-1
IV.2 Evaluasi Aspek Hukum	IV-3
IV.3 Evaluasi Aspek Pasar	IV-3
IV.4 Evaluasi Aspek Teknis	IV-5
IV.5 Evaluasi Aspek Manajemen dan Organisasi.....	IV-6
IV.6 Evaluasi Aspek Finansial	IV-7
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	V-1
V.1 Kesimpulan.....	V-1
V.2 Saran untuk Penelitian Selanjutnya.....	V-1
DAFTAR PUSTAKA	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Sensus Populasi Indonesia	I-1
Tabel III.1 Status Persyaratan Persetujuan Prinsip.....	III-3
Tabel III.2 Status Persyaratan Izin Lokasi	III-4
Tabel III.3 Status Persyaratan SKDU	III-5
Tabel III.4 Status Persyaratan TDP	III-8
Tabel III.5 Status Persyaratan NPWP Cabang	III-10
Tabel III.6 Status Persyaratan HO	III-11
Tabel III.7 Status Persyaratan Perizinan PIRT.....	III-15
Tabel III.8 Kesimpulan Aspek Hukum.....	III-18
Tabel III.9 Populasi dan Pertumbuhan Populasi Kota Cilacap	III-19
Tabel III.10 Konsumsi Roti per Kapita per Minggu.....	III-19
Tabel III.11 Data Pengeluaran per Kapita per Bulan Cilacap	III-20
Tabel III.12 Pola Konsumsi Makanan Cilacap.....	III-20
Tabel III.13 Pola Konsumsi Makanan dan Minuman Jadi	III-21
Tabel III.14 Harga Rata-rata Roti Cilacap	III-22
Tabel III.15 Potensi Pasar Roti Cilacap.....	III-24
Tabel III.16 Pendapatan per Kapita Cilacap.....	III-24
Tabel III.17 Analisis <i>Marketing Mix</i> 7P.....	III-32
Tabel III.18 Total Presentase Kelas Menengah ke Atas Cilacap.....	III-35
Tabel III.19 Kebutuhan Peralatan dan Material	III-43
Tabel III.20 Penilaian Lokasi Ruko Alternatif Satu	III-52
Tabel III.21 Daftar Kebutuhan Peralatan Tambahan Alternatif Satu	III-52
Tabel III.22 Penilaian Lokasi Ruko Alternatif Dua	III-57
Tabel III.23 Daftar Kebutuhan Peralatan Tambahan Alternatif Dua	III-58
Tabel III.24 Penilaian Lokasi Ruko Alternatif Tiga.....	III-61
Tabel III.25 Daftar Kebutuhan Peralatan Tambahan Alternatif Tiga.....	III-61
Tabel III.26 Pemilihan Lokasi.....	III-63
Tabel III.27 Rekapitulasi Kebutuhan Peralatan dan Material	III-64
Tabel III.28 Analisis Jabatan	III-68
Tabel III.29 Jumlah Kebutuhan Karyawan di Cabang Strawberry Cilacap.....	III-77

Tabel III.30 Perkiraan Penjualan Skenario <i>Pessimistic</i>	III-80
Tabel III.31 Perkiraan Penjualan Skenario <i>Most Likely</i>	III-80
Tabel III.32 Perkiraan Penjualan Skenario <i>Optimistic</i>	III-81
Tabel III.33 Tingkat Inflasi	III-81
Tabel III.34 Biaya Investasi Perizinan	III-82
Tabel III.35 Biaya Investasi Tanah dan Bangunan	III-82
Tabel III.36 Biaya Investasi Peralatan.....	III-83
Tabel III.37 Biaya Depresiasi Langsung	III-85
Tabel III.38 Biaya Depresiasi Tidak Langsung	III-87
Tabel III.39 Biaya Material Tidak Langsung.....	III-92
Tabel III.40 Biaya Tenaga Kerja Tidak Langsung.....	III-94
Tabel III.41 Biaya Listrik Tidak Langsung	III-95
Tabel III.42 Biaya Air Tidak Langsung	III-96
Tabel III.43 Biaya Peralatan Tambahan.....	III-96
Tabel III.44 Biaya PBB Tidak Langsung	III-97
Tabel III.45 Biaya Material Langsung.....	III-98
Tabel III.46 Biaya Tenaga Kerja Langsung.....	III-99
Tabel III.47 Biaya Listrik Langsung	III-100
Tabel III.48 Biaya Air Langsung	III-100
Tabel III.49 Biaya PBB Langsung	III-101
Tabel III.50 Biaya <i>Overhead</i> Langsung.....	III-101
Tabel III.51 Biaya HPP <i>Pessimistic</i>	III-102
Tabel III.52 Biaya HPP <i>Most Likely</i>	III-102
Tabel III.53 Biaya HPP <i>Optimistic</i>	III-102
Tabel III.54 Proyeksi Laba Rugi <i>Pessimistic</i>	III-104
Tabel III.55 Proyeksi Laba Rugi <i>Most Likely</i>	III-105
Tabel III.56 Proyeksi Laba Rugi <i>Optimistic</i>	III-106
Tabel III.57 Arus Kas <i>Pessimistic</i>	III-108
Tabel III.58 Arus Kas <i>Most Likely</i>	III-109
Tabel III.59 Arus Kas <i>Optimistic</i>	III-110
Tabel III.60 Penilaian Investasi <i>Pessimistic</i>	III-111
Tabel III.61 Penilaian Investasi <i>Most Likely</i>	III-111
Tabel III.62 Penilaian Investasi <i>Optimistic</i>	III-112

DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1 Pasar Roti Indonesia	I-2
Gambar I.2 Metodologi Penelitian	I-8
Gambar II.1 Struktur Fungsional.....	II-26
Gambar II.2 Struktur Divisional	II-26
Gambar II.3 Struktur <i>Multifocused/ Matrix</i>	II-27
Gambar II.4 Struktur Horizontal	II-27
Gambar II.5 Struktur <i>Virtual Network</i>	II-28
Gambar III.1 Peta Lokasi Toko-toko Roti Strawberry Sekarang.....	III-1
Gambar III.2 Produk <i>Best-seller</i> Strawberry.....	III-2
Gambar III.3 Pertumbuhan Ekonomi Cilacap	III-25
Gambar III.4 Kurnia Bakery and Cafe.....	III-26
Gambar III.5 Modern Bakery.....	III-27
Gambar III.6 D’rotie	III-27
Gambar III.7 Rammona Bakery	III-28
Gambar III.8 Nila Sari.....	III-28
Gambar III.9 Chris Cakes	III-29
Gambar III.10 Purimas 3 Cake and Bakery	III-29
Gambar III.11 Via Bakery.....	III-30
Gambar III.12 O’lin Roti dan Kue	III-30
Gambar III.13 Royal	III-31
Gambar III.14 Proses Bisnis.....	III-37
Gambar III.15 <i>Flowchart</i> Produksi	III-42
Gambar III.16 Ruko Usaha Alternatif Satu	III-51
Gambar III.17 Peta Lokasi Ruko Alternatif Satu.....	III-51
Gambar III.18 Rencana <i>Layout</i> Lantai Satu Ruko Alternatif Satu	III-54
Gambar III.19 Rencana <i>Layout</i> Lantai Dua Ruko Alternatif Satu	III-55
Gambar III.20 Ruko Usaha Alternatif Dua	III-56
Gambar III.21 Peta Lokasi Ruko Alternatif Dua	III-57
Gambar III.22 Rencana <i>Layout</i> Ruko Alternatif Dua	III-59
Gambar III.23 Ruko Usaha Alternatif Tiga.....	III-60

Gambar III.24 Peta Lokasi Ruko Alternatif Tiga.....	III-60
Gambar III.25 Rencana <i>Layout</i> Ruko Alternatif Tiga.....	III-62
Gambar III.26 Bagan Struktur Organisasi Strawberry Sekarang	III-67
Gambar III.27 Bagan Struktur Organisasi yang Dibutuhkan	III-68

BAB I

PENDAHULUAN

Bab I merupakan tahap awal dari topik masalah yang diangkat. Bab ini akan membahas latar belakang masalah, identifikasi dan rumusan masalah, pembatasan masalah dan asumsi penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

I.1 Latar Belakang Masalah

Salah satu kebutuhan pokok yang dibutuhkan oleh manusia untuk bertahan hidup merupakan kebutuhan pangan. Kebutuhan pangan digunakan sebagai sumber energi dalam beraktivitas. Kebutuhan akan sumber pangan tersebut akan meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah populasi manusia. Menurut data dari Badan Pusat Statistik (2010), jumlah penduduk di Indonesia mengalami peningkatan setiap tahunnya. Jumlah penduduk di Indonesia dapat dilihat pada Tabel I.1.

Tabel I.1. Sensus Populasi Indonesia

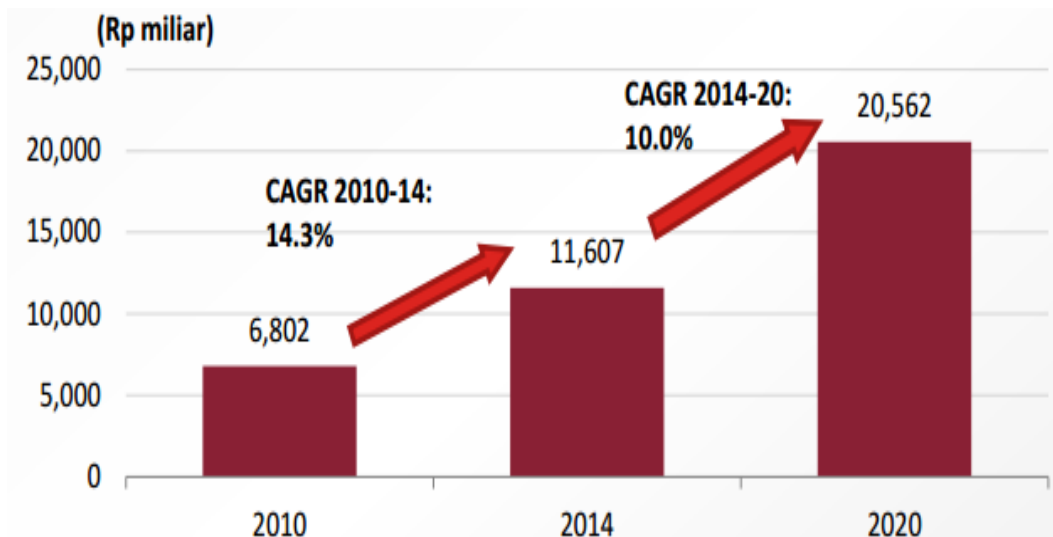
Provinsi	Populasi		
	Tahun 1995	Tahun 2000	Tahun 2010
Jawa Barat	39.206.787	35.729.537	43.053.732
Jawa Timur	33.884.002	34.783.640	37.476.757
Jawa Tengah	29.653.266	31.228.940	32.382.657
Sumatra Utara	11.114.667	11.649.655	12.982.204
Banten	-	8.098.780	10.632.166
Indonesia	194.754.808	206.264.595	237.641.326

(Sumber: <https://www.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/1267>)

Dengan melakukan perhitungan angka populasi Indonesia pada Tabel 1, diketahui bahwa adanya rata-rata tingkat pertumbuhan sebesar 10,56%. Adanya peningkatan populasi setiap tahunnya di Indonesia, mengindikasikan dibutuhkannya peningkatan kuantitas pangan yang ada di Indonesia. Peningkatan jumlah pangan tersebut dapat berasal dari beragam sumber

makanan seperti buah-buahan, sayur-sayuran, daging, nasi, makanan ringan, dan sebagainya.

Akan tetapi, dengan adanya perkembangan zaman yang menuntut kehidupan yang serba instan, hal tersebut meningkatkan kesibukan sehingga lebih dibutuhkan sumber makanan yang dapat disajikan dengan mudah dan cepat (CIMB Principal, 2015). Roti merupakan salah satu alternatif yang dapat digunakan oleh masyarakat Indonesia untuk memenuhi kebutuhan serba instan tersebut. Menurut Anggana (2016), industri roti di Indonesia belakangan berkembang dengan sangat baik dan hal ini dipicu oleh meningkatnya populasi kelas menengah, dan pendapatan kelompok muda yang semakin tinggi, serta bergesernya pola konsumsi masyarakat yang mengadopsi gaya hidup perkotaan. Data terbaru dari Asosiasi Pengusaha Bakery (APEBI) menunjukkan bahwa industri roti Indonesia tumbuh antara 10-15% per tahun, dengan pangsa pasar terbesar didominasi oleh produksi roti lembut dan segar dengan kadar gula tinggi. Perkiraan pertumbuhan penjualan roti di Indonesia dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar I.1 Pasar Roti Indonesia
(Sumber: CIMB Principal, 2015)

Oleh sebab itu, bermunculan toko roti yang tersebar di Indonesia dengan alasan-alasan tersebut. Salah satu toko roti yang ada merupakan Strawberry. Toko roti Strawberry dimiliki oleh badan usaha PT Panca Prima

Boga. Perusahaan ini terletak di kota Tegal dan memiliki empat buah cabang tersebar di daerah Tegal. Jenis roti yang dibuat toko Strawberry merupakan roti lembut dengan kadar gula yang tinggi. Roti yang dijual memiliki banyak variasi rasa seperti roti coklat, roti pisang, dan sebagainya. Roti tersebut dijual dengan rentang harga Rp 6.000 hingga Rp 9.500.

Pemilik toko Strawberry memiliki rencana untuk membuka cabang baru di kota Cilacap. Pembukaan cabang akan dilakukan jauh dari kota Tegal karena toko roti Strawberry sudah berkembang dan memiliki cabang lainnya di dekat kota Tegal. Pemilik toko Strawberry juga melihat adanya prospek di kota Cilacap berdasarkan pengalaman yang dimiliki. Prospek tersebut terlihat dari:

1. Cita rasa roti yang dimiliki toko Strawberry sesuai dengan profil rasa masyarakat kota Tegal. Adanya kesamaan letak geografis di Jawa Tengah, pemilik melihat peluang yang baik untuk melakukan pembukaan cabang di kota Cilacap.
2. Perilaku konsumtif yang ditunjukkan oleh penduduk lokal kota Cilacap.
3. Tidak banyaknya pesaing toko roti di kota Cilacap.
4. Kualitas rasa roti Cilacap memiliki rasa yang tidak terlalu enak.

Walaupun demikian, masih terdapat berbagai alasan yang dapat menyebabkan pembukaan cabang toko roti Strawberry di Cilacap tidak dapat berkembang dengan baik. Risiko kegagalan dimana sebuah usaha tidak lagi beroperasi setelah empat tahun adalah 49,55%. Penyebab utama hal tersebut merupakan tidak adanya perencanaan yang matang serta kurangnya pengetahuan dalam berbagai aspek penting dalam usaha (Statistic Brain, 2016). Adanya analisis kelayakan usaha dapat mengidentifikasi masalah-masalah yang mungkin muncul dalam pendirian usaha serta ada atau tidaknya solusi yang dapat diterapkan pada masalah tersebut sebelum investasi dilakukan (Overton, 2007). Hal tersebut yang menyebabkan analisis kelayakan usaha perlu dilakukan untuk pembukaan cabang toko roti Strawberry di Cilacap.

I.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah

Keinginan pemilik untuk membuka cabang baru di kota Cilacap didasarkan oleh pengalaman pribadi yang dimilikinya. Oleh sebab itu, dilakukan verifikasi dari pengalaman pribadi yang dimiliki oleh pemilik melalui proses observasi, pencarian data, dan wawancara kepada penduduk yang berasal dari

kota Cilacap untuk mengetahui apakah Cilacap memiliki prospek yang baik untuk didirikan cabang baru. Hasil verifikasi yang didapat adalah sebagai berikut.

1. Kota Tegal dan kota Cilacap memiliki banyak kesamaan dalam segi geografis dan demografis. Kota Tegal dan kota Cilacap memiliki mayoritas jenis mata pencaharian yang sama, yaitu perikanan dan pertanian. Sehingga kondisi dari lingkungan kota Tegal dan kota Cilacap tidak jauh berbeda. Hal tersebut juga didukung oleh observasi secara langsung oleh peneliti ke kota Cilacap.
2. Perilaku konsumtif dari kota Cilacap didukung dari besarnya Upah Minimum Regional (UMR) dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) yang lebih tinggi dari kota Tegal. UMR dari kota Cilacap untuk tahun 2017 sebesar Rp 1.693.689 sedangkan UMR dari kota Tegal untuk tahun 2017 sebesar Rp 1.499.500. PDRB ADHK dari kota Cilacap untuk tahun 2016 mencapai Rp 40.660.892.460.000 sedangkan PDRB ADHK dari kota Tegal untuk tahun 2016 mencapai Rp 21.265.717.230.000.
3. Melalui metode observasi secara langsung oleh peneliti, didapatkan toko-toko roti yang ada di kota Cilacap sejumlah 10 buah toko roti.
4. Peneliti melakukan wawancara dan pemberian sampel kepada 15 responden yang berasal dari kota Cilacap. Pertanyaan yang diberikan adalah "Apakah Anda menyukai rasa dari roti Strawberry dan memiliki keinginan untuk membelinya?". Hasil dari pertanyaan sederhana tersebut adalah 14 responden (93%) menjawab "Ya" dan 1 responden (7%) mengatakan "Tidak".

Verifikasi yang dilakukan menghasilkan jawaban bahwa kota Cilacap memiliki potensi yang baik untuk didirikan cabang toko roti Strawberry. Akan tetapi, banyak risiko kegagalan yang dapat terjadi apabila pengembangan usaha tersebut tidak dilakukan dengan baik. Analisis kelayakan usaha perlu dilakukan dari aspek yang sesuai dengan pembukaan cabang toko roti di kota Cilacap untuk mengurangi risiko kegagalan tersebut. Apabila aspek yang ditinjau menghasilkan penilaian yang baik, maka dapat disimpulkan bahwa pembukaan cabang usaha tersebut layak untuk dilakukan. Aspek yang sesuai digunakan dalam kasus pembukaan cabang usaha toko roti Strawberry adalah aspek hukum, aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan organisasi, serta aspek keuangan.

Aspek hukum perlu ditinjau untuk mengetahui dokumen atau unsur legalitas apa sajakah yang perlu dibutuhkan dalam pendirian cabang baru toko Strawberry untuk menghindari terciptanya masalah dengan pemerintah daerah Cilacap. Peninjauan aspek hukum juga bertujuan untuk mengetahui tingkat kesulitan dalam mendapatkan dokumen-dokumen legal yang dibutuhkan tersebut.

Aspek pasar perlu ditinjau untuk mengetahui apakah cabang toko Strawberry memiliki peluang dan potensi pasar di kota Cilacap. Aspek pasar akan membandingkan toko roti Strawberry dengan toko-toko roti lokal untuk mengetahui apakah Strawberry memiliki potensi pasar. Tanpa adanya potensi pasar yang kuat, kerugian akan muncul akibat produksi yang melebihi tingkat permintaan pasar.

Aspek teknis perlu ditinjau untuk mengetahui apakah lokasi yang dipilih di tempat pembukaan cabang toko Strawberry merupakan lokasi yang tepat. Aspek teknis akan berguna untuk mengetahui apakah lokasi yang dipilih dekat dengan berbagai sumber daya yang dibutuhkan, mulai dari tenaga kerja hingga pembelian bahan baku untuk pembuatan produk toko Strawberry, serta memiliki potensi pasar yang baik. Apabila aspek teknis diabaikan, pemilihan lokasi dapat berujung pada tingkat penjualan yang kecil serta biaya pembelian bahan baku dan operasional yang tinggi.

Aspek manajemen dan organisasi perlu ditinjau untuk mengetahui sumber daya manusia dan bentuk organisasi yang paling tepat agar pembukaan cabang toko Strawberry di Cilacap dapat berjalan dengan baik. Hal tersebut bertujuan untuk mengetahui apakah dapat dilakukan proses pengawasan dan pengendalian toko roti Strawberry di Cilacap dengan baik.

Aspek keuangan perlu ditinjau untuk mengetahui prospek finansial dari pembukaan cabang toko Strawberry secara finansial. Aspek ini digunakan untuk memberikan penilaian terhadap pengeluaran dan pemasukkan yang akan didapat dari pembukaan cabang toko roti tersebut. Investasi yang diperlukan dalam melakukan pembelian tanah serta pendirian bangunan beserta alat-alatnya akan membutuhkan modal yang besar. Kegagalan pada investasi yang dilakukan akan merugikan pemilik Toko Strawberry tersebut disebabkan berkurangnya *value* dari investasi tanah dan hilangnya nilai dari bangunan dan peralatan yang telah dibeli.

Berdasarkan masalah yang ada, dilakukan pembuatan rumusan masalah yang sesuai. Rumusan masalah yang dibuat adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana kelayakan usaha dari pembukaan cabang baru toko roti Strawberry dilihat dari aspek hukum?
2. Bagaimana kelayakan usaha dari pembukaan cabang baru toko roti Strawberry dilihat dari aspek pasar?
3. Bagaimana kelayakan usaha dari pembukaan cabang baru toko roti Strawberry dilihat dari aspek teknis?
4. Bagaimana kelayakan usaha dari pembukaan cabang baru toko roti Strawberry dilihat dari aspek manajemen dan organisasi?
5. Bagaimana kelayakan usaha dari pembukaan cabang baru toko roti Strawberry dilihat dari aspek keuangan?

I.3 Pembatasan Masalah dan Asumsi Penelitian

Dilakukan pembatasan masalah untuk menghasilkan cakupan penelitian yang terfokus. Batasan masalah yang digunakan adalah sebagai berikut.

1. Analisis kelayakan usaha dilakukan berdasarkan aspek hukum, aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan organisasi, serta aspek keuangan.
2. Perhitungan aspek finansial diproyeksikan untuk lima tahun mendatang. Terdapat beberapa asumsi yang digunakan pada penelitian. Asumsi-asumsi yang digunakan adalah sebagai berikut.
 1. Penggunaan pendekatan data nasional serta Jawa Tengah pada perhitungan aspek pasar merepresentasikan kondisi aktual di kota Cilacap.
 2. Tingkat suku bunga pinjaman yang digunakan sebesar 6,7% dan tingkat inflasi yang digunakan sebesar 3,42%.
 3. Kenaikan biaya bahan baku dan biaya operasional mengikuti tingkat inflasi yang digunakan.

I.4 Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan memiliki beberapa tujuan yang ingin dicapai. Tujuan-tujuan tersebut adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui kelayakan usaha dari pembukaan cabang baru toko roti Strawberry dilihat dari aspek hukum.
2. Mengetahui kelayakan usaha dari pembukaan cabang baru toko roti Strawberry dilihat dari aspek pasar.
3. Mengetahui kelayakan usaha dari pembukaan cabang baru toko roti Strawberry dilihat dari aspek teknis.
4. Mengetahui kelayakan usaha dari pembukaan cabang baru toko roti Strawberry dilihat dari aspek manajemen dan organisasi.
5. Mengetahui kelayakan usaha dari pembukaan cabang baru toko roti Strawberry dilihat dari aspek keuangan.

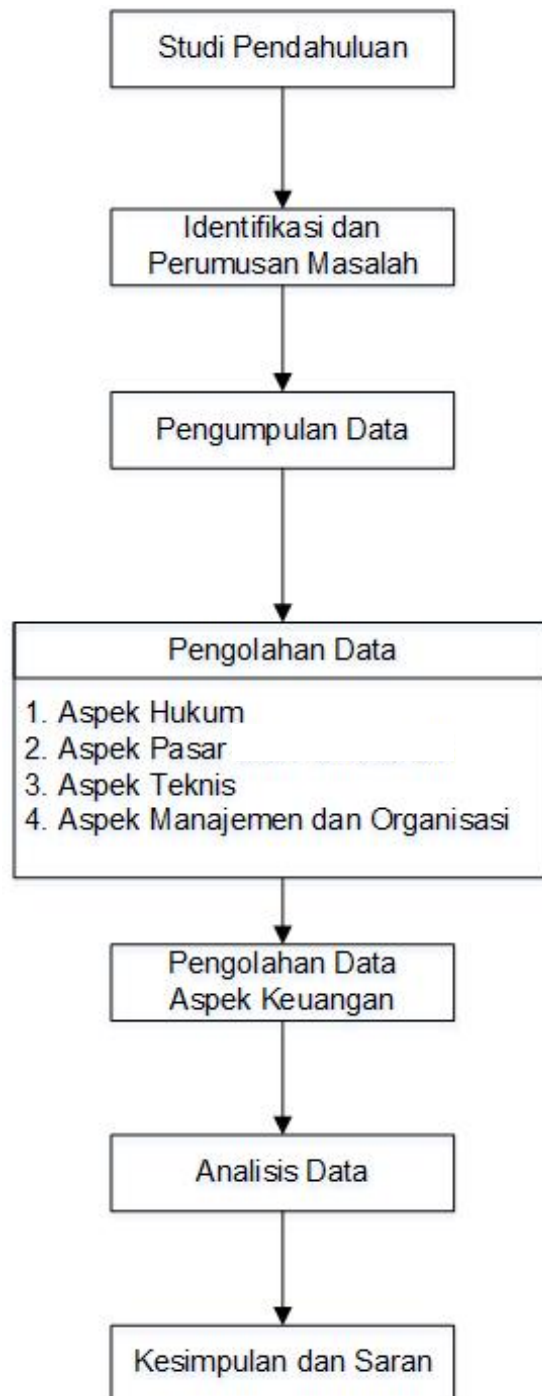
I.5 Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan diharapkan menghasilkan berbagai manfaat untuk pihak pemilik usaha, peneliti, dan pembaca. Manfaat yang diharapkan didapat adalah sebagai berikut.

1. Bagi pemilik usaha
 - a. Pemilik usaha mengetahui kelayakan pembukaan cabang usaha dari berbagai aspek.
 - b. Pemilik usaha mampu membuat strategi bisnis yang tepat dalam melakukan pembukaan cabang.
2. Bagi peneliti
 - a. Peneliti dapat menerapkan teori yang didapatkan di universitas ke dalam dunia nyata.
 - b. Peneliti mendapatkan pengertian lebih dalam mengenai analisis kelayakan sebuah usaha.
3. Bagi pembaca
Pembaca mendapatkan referensi dalam menyelesaikan masalah yang bersangkutan dengan peneliti.

I.6 Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian merupakan langkah-langkah yang diambil peneliti dalam melakukan penelitian dari awal hingga akhir penelitian. Metodologi yang digunakan dapat dilihat pada Gambar I.2.



Gambar 1.2 Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian tersebut dibagi menjadi beberapa tahapan. Tahapan-tahapan dari metodologi penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut.

1. Studi Pendahuluan

Studi pendahuluan merupakan tahap awal yang dilakukan untuk menemukan masalah untuk diteliti. Studi dilakukan dengan observasi pada objek penelitian, wawancara langsung dengan pemilik usaha, serta studi literatur. Studi literatur merupakan tahap pencarian referensi yang akan digunakan dalam penelitian yang dilakukan. Studi literatur dilakukan dengan pengumpulan informasi melalui media internet serta buku-buku yang terdapat pada perpustakaan Universitas Parahyangan.

2. Identifikasi dan Perumusan Masalah

Identifikasi masalah dapat dilakukan setelah melakukan observasi secara langsung, wawancara, serta studi pendahuluan dan mendapatkan informasi dari studi literatur yang dilakukan. Identifikasi masalah akan menghasilkan masalah yang terjadi pada usaha yang diteliti. Perumusan masalah merupakan pembuatan pertanyaan berisi topik-topik masalah yang akan diteliti secara rinci.

3. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dari informasi-informasi yang dibutuhkan dalam penelitian. Data yang dibutuhkan merupakan deskripsi dari usaha, pasar dari usaha toko roti, peluang usaha yang dimiliki berdasarkan pesaing yang ada di daerah sekitar lokasi, izin usaha yang dibutuhkan, serta biaya-biaya yang digunakan dalam menjalankan usaha toko roti. Data tersebut didapat melalui observasi secara langsung ke toko roti pusat Strawberry yang terletak di kota Tegal, observasi secara langsung ke kota Cilacap, wawancara dan pembagian sampel ke sejumlah responden yang berasal dari kota Cilacap, wawancara dengan pemilik dan karyawan yang bekerja pada usaha toko roti Strawberry, pencarian dan penggunaan literatur, serta pencarian informasi melalui media internet.

4. Pengolahan Data

Tahap ini merupakan pengolahan dari data-data yang telah dikumpulkan sebelumnya. Pengolahan data akan dibagi sesuai dengan aspek yang diteliti, yaitu aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, aspek manajemen dan organisasi, dan aspek keuangan. Aspek hukum akan membahas dokumen legal apa saja yang dibutuhkan oleh toko

Strawberry untuk mendirikan cabangnya di kota Cilacap. Aspek pasar dan pemasaran akan membahas peluang yang dimiliki usaha untuk bersaing di pasar serta strategi pemasaran yang akan dilakukan. Aspek teknis akan membahas lokasi dari cabang usaha, kebutuhan alat yang dibutuhkan, jam operasional kerja, tata letak dari usaha. Aspek manajemen dan organisasi akan membahas sumber daya manusia yang dibutuhkan, deskripsi kerja, serta struktur pelaporan yang akan digunakan pada usaha.

Aspek keuangan akan dilakukan setelah pengolahan data aspek lainnya selesai dilakukan. Aspek keuangan akan membahas biaya yang dibutuhkan agar usaha tersebut dapat berjalan serta keuntungan yang diharapkan didapatkan dari usaha tersebut sesuai dengan batasan dan asumsi yang digunakan. Biaya dan keuntungan tersebut akan digunakan sebagai penilaian investasi menggunakan tiga metode. Metode yang digunakan adalah NPV, IRR, dan *discounted payback period*.

5. Analisis Data

Analisis akan dilakukan berdasarkan pengolahan data yang telah dilakukan. Analisis ini akan mencakup apakah cabang usaha layak didirikan atau tidak berdasarkan pengolahan data dari kelima aspek yang ditinjau. Analisis juga membahas dari kelemahan atau keterbatasan dari metode-metode yang digunakan serta perhitungan yang dilakukan akibat subjektivitas yang digunakan pada penelitian yang ada.

6. Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan merupakan garis besar yang ditarik dari hasil pengolahan dan analisis yang telah dilakukan sesuai dengan tujuan yang dibuat. Kesimpulan yang dihasilkan digunakan untuk menjawab tujuan penelitian yang telah dirumuskan. Saran diberikan dari kekurangan-kekurangan yang ada di penelitian yang dibuat. Saran tersebut akan diberikan kepada peneliti lainnya yang ingin mengembangkan penelitian sekarang.

I.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan membahas struktur laporan dari penelitian yang akan dilakukan. Sistematika penulisan terdiri dari pendahuluan, tinjauan pustaka, pengumpulan dan pengolahan data, analisis, serta kesimpulan dan saran. Sistematika penulisan dari penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan merupakan awal dari penelitian yang dilakukan. Bab ini berisikan latar belakang permasalahan, identifikasi dan perumusan masalah, pembatasan masalah dan asumsi, manfaat penelitian, tujuan penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka merupakan landasan teori yang digunakan untuk mendukung penelitian yang dilakukan. Teori yang digunakan berupa penjelasan mengenai analisis kelayakan usaha serta faktor-faktor penting dalam melakukan analisis aspek hukum, analisis aspek pasar, analisis aspek teknis, analisis aspek manajemen dan organisasi, dan analisis aspek finansial.

BAB III PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

Pengumpulan data yang dibutuhkan untuk penelitian dilakukan melalui wawancara, observasi, serta penggunaan media internet. Data yang dibutuhkan merupakan data untuk aspek hukum, aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan organisasi, serta aspek finansial dari pembukaan cabang toko roti Strawberry di Cilacap. Data tersebut diolah dengan melakukan perbandingan dengan kondisi dari toko roti Strawberry pusat di Tegal.

BAB IV ANALISIS

Bab ini merupakan analisis terhadap pengolahan data yang telah dilakukan pada bab sebelumnya. Analisis berupa penjelasan mengenai alasan-alasan subjektif yang diambil oleh peneliti untuk melakukan pengolahan data. Pada bab ini juga dijelaskan hasil-hasil kelayakan analisis setiap aspek yang telah dilakukan di Bab III.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan merupakan garis besar yang ditarik dari tujuan penelitian yang dibuat oleh peneliti. Saran diberikan oleh peneliti untuk penelitian selanjutnya untuk memperbaiki kekurangan-kekurangan yang ada pada penelitian sekarang.