

BAB IV

HASIL PENELITIAN

4.1. Objek Penelitian

4.1.1. Sejarah Kafe Goodtimes

Usaha ini diawali dengan adanya bisnis konveksi yang dimiliki oleh salah satu pemilik, yang berada di daerah Manyar Surabaya. Melihat lahan yang masih ada pemilik berniat membangun usaha lain, yang mana modal tempatnya telah di biyai oleh usaha konveksi. Awalnya pemilik memiliki rencana untuk membangun bisnis cuci sepatu dan jual sepatu. Namun di pertengahan jalan pemilik mendapat saran untuk membangun bisnis kedai kopi, sedangkan pemilik tidak suka minum kopi.

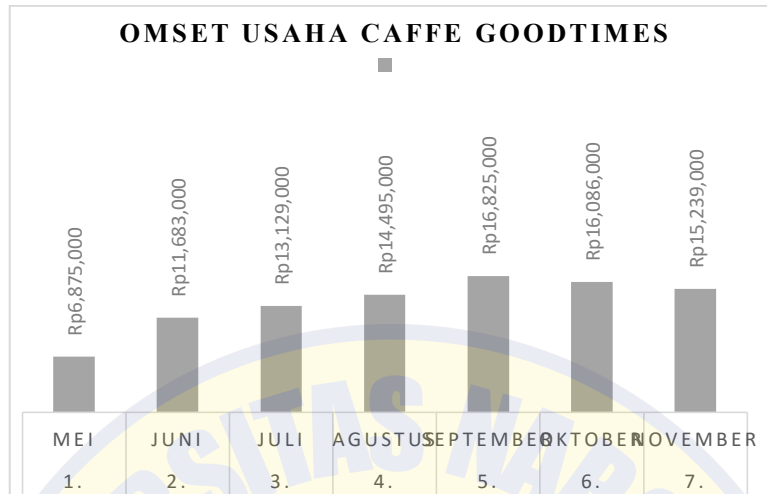
Akhirnya, pemilik mengajak teman yang menyarankan dia berbisnis kopi untuk membuka kedai kopi bersama. Setelah semua persiapan selesai dan soft opening akan di jalankan terdapat suatu masalah, yaitu mereka diusir oleh RT setempat. Dikarenakan perizinan yang sudah mereka lakukan kepada pemilik tempat (kontrakan) tidak di sampaikan kepada RT/RW setempat. Kafe Goodtimes Pertama hanya mendapatkan izin usaha selama 21 oleh pihak setempat. Dimulai pada 14 Februari 2019. Lalu kedai berikutnya di bangun di Jalan Gubeng Kertajaya No 5 Surabaya, dan mulai beroperasi pada pertengahan Mei 2019.

4.1.2. Profil Kafe Good Times.

Pemilik memberi usahanya Nama “Good Times” dimaksudkan waktu yang baik. Agar menjadi sebuah doa untuk kami dan kalian yang diharapkan akan memberikan suatu hal yang baik untuk kalian. Pemilik berharap di tempat mereka, pengunjung dapat melakukan diskusi, bersantai atau mencari inspirasi dan dapat menghasilkan sesuatu yang baik. Kafe Good Times mengusung konsep chilling space yang berarti tempat menghabiskan waktu

Kafe Good Times membuka outlet pertamanya di Kota Surabaya, lebih tepatnya di Jl. Gubeng Kertajaya no 5, Surabaya, Jawa Timur, 60282. Outlet pertama buka sejak pertengahan Mei, dan setiap bulannya mengalami kenaikan omset. Hal tersebut membuat pemilik untuk mengembangkan usahanya lagi.

Grafik 4.1. 1 Omset Usaha Kafe Good Times



Sumber : Usaha Kafe Goodtimes, 2019

Lokasi yang dipilih untuk pengembangan usahanya adalah Kota Malang. Kota tersebut dipilih karena tingkat gaya hidup yang tinggi sama seperti di Surabaya. Selain itu kota Malang memiliki banyak Universitas dengan jumlah mahasiswa yang banyak. Karena sasaran usaha ini adalah orang – orang yang ingin bersantai dan berdiskusi maka pemilik memutuskan untuk membangun outlet keduanya di kota Malang.

4.1.3. Daftar Menu Kafe Good Times

Menu minuman yang ditawarkan pada usaha Kafe Good Times sangat beraneka ragam. Hal ini bertujuan agar konsumen lebih leluasa di dalam memilih minuman yang mereka inginkan. Berikut merupakan daftar menu yang ditawarkan Kafe Good Times

Tabel 4.1. 1. Daftar Menu Kafe Good Times

Coffee	
Keterangan	Harga
Kafe Gala	Rp 12.000
Kafe Nira	Rp 12.000
Kafe Fistikia	Rp 15.000
Kafe Karamela	Rp 15.000
Kafe Vanilla	Rp 15.000
Kafe Rum	Rp 15.000
Kochee	Rp 15.000

Choco Time	Rp	20.000
Good Time	Rp	25.000
Non Coffee		
Green Tea	Rp	20.000
Red Velvet	Rp	16.000
Choco	Rp	16.000
Taro	Rp	16.000
Good Mood (Squash)	Rp	12.000
Susu Regal	Rp	14.000
Susu Regal Oreo	Rp	15.000
Lychee Tea	Rp	15.000
Manual Brew		
V60	Rp	15.000

Sumber : Usaha Kafe Goodtimes, 2019

4.1.4. Letak Kafe Goodtimes

Lokasi outlet pertama Kafe Goodtimes berada di Jalan Gubeng Kertajaya no 5, Surabaya, Jawa Timur, 60282. Yang ditunjukkan pada gambar berikut:

Gambar 4.1 1. Letak Outlet Pertama Kafe Good Times



(Sumber: Google Maps, 2019)

Untuk outlet berikutnya pemilik berencana membuka di Kota Malang, di daerah Bendungan Si Gura-Gura.

4.1.5. Struktur Organisasi Kafe Goodtimes

Kafe Goodtimes memiliki susunan Organisasi sebagai berikut

- Founder
- Owner

- SPV
- Head Bar
- Barista

4.2. Deskripsi Hasil Penelitian

4.2.1. Investasi Awal (Initial Investment)

Biaya Investasi awal atau sering disebut initial cost yaitu modal awal yang dikeluarkan untuk melakukan investasi, ini merupakan langkah awal yang harus dilakukan. Menentukan berapa besar biaya yang akan di butuhkan untuk awal investasi sampai bisa beroperasi.

Kebutuhan barang modal Kafe Goodtimes ini terdiri dari sewa bangunan, renovasi, serta alat dan peralatan operasional. Dana yang digunakan dalam pembangunan usaha ini sebesar Rp 341,455,000. Secara rinci modal yang di butuhkan adalah sebagai berikut :

Tabel 4.2.1. Investasi Awal

Komponen	Kebutuhan	Biaya Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)
Bangunan :			
Sewa Tempat		Rp 35,000,000	Rp 175,000,000
Biaya Renovasi		Rp 28,000,000	Rp 28,000,000
Pintu, jendela, dll		Rp 7,000,000	Rp 7,000,000
Mural Cat		Rp 7,000,000	Rp 7,000,000
Alat dan Peralatan :			
Mesin Kopi La Spaziale	1	Rp 40,000,000	Rp 40,000,000
Mesin Kopi Gemilai Jen1668	1	Rp 4,700,000	Rp 4,700,000
Grinder Campak K6	1	Rp 16,000,000	Rp 16,000,000
Grinder Latina 600N	1	Rp 2,100,000	Rp 2,100,000
V60 Hario	1	Rp 500,000	Rp 500,000
Shaker Aluminium	1	Rp 150,000	Rp 150,000
Shaker Plastik	2	Rp 50,000	Rp 100,000
Jigger	1	Rp 30,000	Rp 30,000
Tamper	1	Rp 650,000	Rp 650,000
Milk Jug	1	Rp 100,000	Rp 100,000
Sloki	5	Rp 5,000	Rp 25,000
Ice box	1	Rp 500,000	Rp 500,000

Kulkas	1	Rp 2,400,000	Rp 2,400,000
Kompor	1	Rp 500,000	Rp 500,000
Kompor Induksi	1	Rp 250,000	Rp 250,000
Tamping Mat	1	Rp 100,000	Rp 100,000
Komputer	1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000
Printer	1	Rp 900,000	Rp 900,000
Software Kasir	1	Rp 1,200,000	Rp 1,200,000
Meja Bar	1	Rp 6,000,000	Rp 6,000,000
Kursi Bakso Kecil	10	Rp 50,000	Rp 50,000
Kursi Bakso Besar	10	Rp 12,500	Rp 1,250,000
Meja kayu + kursi	4 set	Rp 1,000,000	Rp 4,000,000
Meja Persegi Panjang	4 set	Rp 1,500,000	Rp 6,000,000
Sofa	1 set	Rp 6,700,000	Rp 6,700,000
Bean Bag	4	Rp 500,000	Rp 2,000,000
Neon Flex	1	Rp 2,500,000	Rp 2,500,000
Meja Bulat	2 set	Rp 500,000	Rp 1,000,000
Ac	3		Rp 10,000,000
Rumput Sintetis		Rp 3,500,000	Rp 3,500,000
Karpet	1	Rp 500,000	Rp 500,000
Mesin Press Cup	1	Rp 750,000	Rp 750,000
TOTAL			Rp 341,455,000

Sumber : Usaha Kafe Goodtimes, 2019

4.2.2. Biaya Tetap (Fixed Cost)

Biaya Tetap adalah biaya yang tidak berubah dalam jangka waktu tertentu. Dalam usaha Kafe Goodtimes adalah Gaji Karyawan, Iuran RT dan Iuran Kebersihan. Berikut adalah perincian biaya tetap Kafe Goodtimes :

Tabel 4.2.2. Biaya Tetap

Komponen	QTY	Biaya Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)
Gaji Karyawan	5	Rp 800.000	Rp 4.000.000
Iuran RT	1	Rp 50.000	Rp 50.000
Iuran Kebersihan	1	Rp 50.000	Rp 50.000
biaya perawatan		Rp 180.000	Rp 180.000

Total	Rp 4.280.000
-------	--------------

Sumber : Usaha Kafe Goodtimes, 2019

4.2.3. Biaya Berubah (Variabel Cost)

Bahan-bahan produksi termasuk ke dalam biaya variabel yang mana kebutuhannya tergantung pemakaian dan merupakan barang yang digunakan habis pakai atau tidak termasuk kedalam penyusutan. Berikut merupakan biaya variabel Kafe Goodtimes yang di hitung dalam bulan :

1. Biaya Bahan Baku

Bahan baku adalah bahan yang dibutuhkan dalam proses produksi. Dalam hal ini pembelian bahan baku dilakukan setiap bulannya.

Berikut merupakan rincian bahan baku yang di butuhkan setiap bulannya :

Tabel 4.2.3. Biaya Bahan Baku

Komponen Biaya	Kebutuhan	Biaya Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)
Roasted Bean	9 Kg	Rp 150.000	Rp 1.350.000
Full Cream	60 kotak	Rp 12.500	Rp 750.000
Fresh Milk	8 kotak	Rp 13.000	Rp 104.000
Susu Kental Manis	25 Kaleng	Rp 11.000	Rp 275.000
Gula Cair Putih	6 Botol	Rp 11.900	Rp 71.400
Gula Nira	3 Kantong	Rp 31.000	Rp 93.000
Soda	84 Botol	Rp 2.917	Rp 245.000
Esense	15 Botol	Rp 100.000	Rp 1.500.000
Sirup	10 Botol	Rp 20.000	Rp 200.000
Leci Kaleng	2 Kaleng	Rp 22.000	Rp 44.000
Powder Frape	8 Pack	Rp 40.000	Rp 320.000
Regal	2 Kaleng	Rp 120.000	Rp 240.000
Oreo	18 Pack	Rp 8.500	Rp 153.000
Es Batu	60 Kantong	Rp 6.000	Rp 360.000
Teh	1 pack (20 tea bag)	Rp 68.000	Rp 68.000
Gelas Cup	1200	Rp 700	Rp 840.000
Sealer	1 gulung	Rp 35	Rp 42.500
Sedotan	1200 sedotan	Rp 62	Rp 74.000
Air Mineral	6 Galon	Rp 15.000	Rp 90.000
TOTAL			Rp 6.819.900

Sumber : Usaha Kafe Goodtimes, 2019

Kebutuhan biaya bahan baku diperkirakan akan mengalami kenaikan sebesar 3% setiap tahunnya. Besarnya kebutuhan biaya bahan baku dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.2.4. Estimasi Biaya Bahan Baku

Tahun	Jumlah Biaya (Rp)
2020	Rp 81.838.800

2021	Rp	84.293.964
2022	Rp	86.822.783
2023	Rp	89.427.466
2024	Rp	92.110.290

Sumber : Data diolah

2. Biaya Listrik

Biaya listrik pada Kafe Good Times diperkirakan akan mengalami kenaikan sebesar 3,5 % untuk setiap tahunnya. Besarnya biaya listrik yang mungkin terjadi dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.2.5. Estimasi Biaya Listrik

Tahun	Biaya Listrik
2020	Rp 12.000.000
2021	Rp 12.420.000
2022	Rp 12.854.700
2023	Rp 13.304.615
2024	Rp 13.770.276

Sumber : Data diolah

4.2.4. Biaya Penyusutan

Penyusutan atau Depresiasi adalah proses bertahap dan berkesinambungan yang berkurangnya nilai aset, baik dengan penggunaan aset atau karena berakhirnya waktu. Biaya ini dihitung dari nilai barang dibagi umur ekonomis barang.

Tabel 4.2.6. Biaya Penyusutan

Komponen	Qty	Jumlah (Rp)	Umur Ekonomi (tahun)	Depresiasi (Rp)
Mesin Kopi La Spaziale	1	Rp 40.000.000	8	Rp 5.000.000
Mesin Kopi Gemilai Jen1668	1	Rp 4.700.000	8	Rp 587.500
Grinder Campak K6	1	Rp 16.000.000	8	Rp 2.000.000
Grinder Latina 600N	1	Rp 2.100.000	8	Rp 262.500

V60 Hario	1	Rp 500.000	8	Rp 62.500
Shaker Aluminium	1	Rp 150.000	8	Rp 18.750
Shaker Plastik	2	Rp 100.000	8	Rp 12.500
Jigger	1	Rp 30.000	8	Rp 3.750
Tamper	1	Rp 650.000	8	Rp 81.250
Milk Jug	1	Rp 100.000	8	Rp 12.500
Sloki	5	Rp 25.000	8	Rp 3.125
Ice box	1	Rp 500.000	8	Rp 62.500
Kulkas	1	Rp 2.400.000	8	Rp 300.000
Kompore	1	Rp 500.000	8	Rp 62.500
Kompore Induksi	1	Rp 250.000	8	Rp 31.250
Tamping Mat	1	Rp 100.000	8	Rp 12.500
Komputer	1	Rp 5.000.000	8	Rp 625.000
Printer	1	Rp 900.000	3	Rp 300.000
Software Kasir	1	Rp 1.200.000	5	Rp 240.000
Meja Bar	1	Rp 6.000.000	5	Rp 1.200.000
Kursi Bakso Kecil	10	Rp 50.000	5	Rp 10.000
Kursi Bakso Besar	10	Rp 1.250.000	5	Rp 250.000
Meja kayu + kursi	4 set	Rp 4.000.000	5	Rp 800.000
Meja Persegi Panjang	4 set	Rp 6.000.000	5	Rp 1.200.000
Sofa	1 set	Rp 6.700.000	5	Rp 1.340.000
Bean Bag	4	Rp 2.000.000	4	Rp 500.000
Neon Flex	1	Rp 2.500.000	4	Rp 625.000
Meja Bulat	2 set	Rp 1.000.000	5	Rp 200.000
Ac	3	Rp 10.000.000	4	Rp 2.500.000
Rumput Sintetis		Rp 3.500.000	3	Rp 1.166.667
Karpet	1	Rp 500.000	4	Rp 125.000
Mesin Press Cup	1	Rp 750.000	5	Rp 150.000
TOTAL				Rp 19.744.792

Sumber : Data diolah

4.2.5. Estimasi Pendapatan

Untuk membuat estimasi pendapatan pemilik usaha mengestimasi jumlah cup yang terjual untuk setiap harinya adalah sebesar 40 cup. Untuk setiap cup minuman dengan harga jual rata-rata sebesar Rp 15.722 , didapatkan nilai sebesar Rp 628.800 setiap harinya dan Rp 18.866.400 untuk setiap bulannya. Penjualan akan mengalami kenaikan sebesar 17 % untuk setiap tahunnya. Hasil perhitungan pendapatan dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 4.2.7. Estimasi Pendapatan

Tahun	Pendapatan
I	Rp 226.396.800
II	Rp 264.884.256
III	Rp 309.914.580
IV	Rp 362.600.058
V	Rp 424.242.068

Sumber : Data diolah

4.2.6. Perkiraan Rugi/Laba Penjualan

Berdasarkan data penjualan dan biaya-biaya diatas langkah selanjutnya adalah membuat perkiraan rugi/laba penjualan tahun 2020-2024. Perkiraan rugi/laba penjualan dapat di lihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4.2.8. Proyeksi Laba / Rugi Kafe Good Times.

Tahun 2020-2024

Keterangan	Tahun				
	2020	2021	2022	2023	2024
Penjualan	Rp 226.396.800	Rp264.884.256	Rp309.914.580	Rp362.600.058	Rp424.242.068
<u>Biaya-Biaya</u>					
Biaya Bahan Baku	Rp 81.838.800	Rp 84.293.964	Rp 86.822.783	Rp 89.427.466	Rp 92.110.290
<u>Biaya Lain</u>					
Biaya Sewa Tempat	Rp 35.000.000	Rp 35.000.000	Rp 35.000.000	Rp 35.000.000	Rp 35.000.000
Biaya Gaji	Rp 48.000.000	Rp 48.000.000	Rp 48.000.000	Rp 48.000.000	Rp 48.000.000
Biaya listrik	Rp 12.000.000	Rp 12.420.000	Rp 12.854.700	Rp 13.304.615	Rp 13.770.276
Biaya Perawatan	Rp 180.000	Rp 180.000	Rp 180.000	Rp 180.000	Rp 180.000
Biaya Depresiasi	Rp 19.744.792	Rp 19.744.792	Rp 19.744.792	Rp 19.744.792	Rp 19.744.792
Total Biaya	Rp 196.763.592	Rp199.638.756	Rp202.602.275	Rp205.656.873	Rp208.805.358
EBIT	Rp 29.633.208	Rp 65.245.500	Rp107.312.305	Rp156.943.185	Rp215.436.710

EAT	Rp 28.151.548	Rp 58.720.950	Rp 91.215.459	Rp133.401.708	Rp183.121.203
-----	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Sumber : data diolah

Berdasarkan UU no. 10 Tahun 2000, besarnya tarif pajak yang berlaku adalah :

Sampai dengan Rp 50.000.000 = 5%, diatas Rp 50.000.000 sampai dengan Rp 100.000.000 = 10% dan diatas Rp 100.000.000 = 15%. Mengacu pada peraturan tersebut, maka pajak yang menjadi tanggungan Kafe Good Time adalah :

Tahun 2020

Pajak 5 % = Rp 29.633.208 X 5 % = Rp 1.481.660

Tahun 2021

Pajak 10 % = Rp 65.245.500 X 10% = Rp 6.524.550

Tahun 2022

Pajak 15% = Rp 107.312.305 X 15% = Rp 16.096.846

Tahun 2023

Pajak 15% = Rp 156.943.185 X 15% = Rp 23.541.478

Tahun 2024

Pajak 15% = Rp 215.436.710 X 15% = Rp 32.315.506

Mengacu pada perkiraan rugi/laba penjualan selanjutnya dapat dihitung aliran kas masuk bersih dengan rumus sebagai berikut

$$\text{Proceeds} = \text{EAT} + \text{Depresiasi}$$

Jadi hasil perhitungan aliran kas masuk bersih dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.2.9. Aliran Masuk Kas Bersih Kafe Good Time

Tahun 2020 – 2024

Keterangan	Tahun				
	2020	2021	2022	2023	2024
EAT	Rp28,151,548	Rp58,720,950	Rp 91,215,459	Rp133,401,708	Rp183,121,203
Depresiasi	Rp19,744,792	Rp19,744,792	Rp 19,744,792	Rp 19,744,792	Rp 19,744,792
Kas Bersih	Rp47,896,340	Rp78,465,742	Rp110,960,251	Rp153,146,499	Rp202,865,995

Sumber : Data diolah

4.3. Analisa Data

4.3.1. Net Present Value (NPV)

NPV merupakan nilai sekarang dari proyek yang sedang dijalankan. NPV diperoleh dengan mendiskontokan selisih antara jumlah kas yang masuk

dengan jumlah kas yang keluar tiap tiap tahun dengan tingkat bunga yang telah ditentukan sebelumnya. Berikut adalah perhitungan NPV Kafe Good time :

Tabel 4.3.1. Perhitungan NPV

NET PRESENT VALUE			
Tahun	Cash Flow	DF 7 %	PV
I	Rp 47,896,340	0.935	Rp 44,783,078
II	Rp 78,465,742	0.873	Rp 68,500,593
III	Rp 110,960,251	0.816	Rp 90,543,565
IV	Rp 153,146,499	0.763	Rp 116,850,779
V	Rp 202,865,995	0.713	Rp 144,643,454
Total PV			Rp 465,321,468
Investasi			Rp (341,455,000)
NPV			Rp 123,866,468

Sumber : Data diolah

Berdasarkan hasil perhitungan Net Present Value, dapat di lihat bahwa usaha Kafe Good Times dapat menghasilkan NPV positif sebesar Rp 123.866.468 yang berarti usaha Kafe Good Times akan memberikan keuntungan sebesar Rp 123.866.468 selama 5 tahun umur proyek menurut nilai waktu sekarang. Dengan demikian berdasarkan kelayakan NPV lebih besar dari 0, maka dapat dikatakan bahwa usaha ini layak.

4.3.2. Internal Rate of Return (IRR)

IRR adalah tingkat bunga yang apabila dipergunakan untuk mendiskonto seluruh selisih kas masuk pada tahun-tahun proyek akan menghasilkan jumlah kas yang sama dengan jumlah investasi proyek. Berikut adalah hasil perhitungan IRR pada usaha Kafe Good Times.

Tabel 4.3.2. Perhitungan NPV DF 7%

NET PRESENT VALUE			
Tahun	Cash Flow	DF 7 %	PV
I	Rp 47,896,340	0.935	Rp 44,783,078
II	Rp 78,465,742	0.873	Rp 68,500,593
III	Rp 110,960,251	0.816	Rp 90,543,565
IV	Rp 153,146,499	0.763	Rp 116,850,779
V	Rp 202,865,995	0.713	Rp 144,643,454
Total PV			Rp 465,321,468
Investasi			Rp (341,455,000)
NPV			Rp 123,866,468

Sumber : Data Diolah

Tabel 4.3.3. Perhitungan NPV DF 18%

NET PRESENT VALUE			
Tahun	Cash Flow	DF 18 %	PV
I	Rp 47,896,340	0.847	Rp 40,568,200
II	Rp 78,465,742	0.718	Rp 56,338,403
III	Rp 110,960,251	0.609	Rp 67,574,793
IV	Rp 153,146,499	0.516	Rp 79,023,594
V	Rp 202,865,995	0.437	Rp 88,652,440
Total PV			Rp 332,157,429
Investasi			Rp (341,455,000)
NPV			Rp (9,297,571)

Sumber : Data Diolah

Dengan menggunakan rumus maka hasil IRR adalah :

$$IRR = 11 + \frac{Rp\ 123.866.468}{Rp\ 123.866.468 - Rp\ 9.297.571} \times (18 - 7) = 17,0343974$$

Berdasarkan hasil IRR didapatkan nilai sebesar 17,0343974 % yang berarti bahwa usaha Kafe Good Time akan memberikan keuntungan 17,0343974 % pertahunnya, nilainya juga lebih besar dari tingkat bunga yang dipersyaratkan yaitu 7%. Maka, dapat dikatakan Kafe Good Time layak.

4.3.3. Profitability Index (PI)

Profitability Index digunakan untuk mengukur seberapa baiknya usaha Kafe Good Times dalam menghasilkan keuntungan. PI dapat dihitung dengan membandingkan *Net Present Value* usaha Kafe Good Times dengan biaya investasinya. Berikut hasil perhitungan PI usaha Kafe Good Times.

$$PI = \frac{Rp\ 465.321.468}{Rp\ 341.455.000} = 1,363$$

Berdasarkan perhitungan diatas usaha Kafe Good Times memiliki nilai PI sebesar 1,363. Hasil ini menyatakan bahwa usaha Kafe Good Times layak dijalankan karena memiliki nilai PI lebih besar dari 1

4.3.4. Pay Back Period (PBP)

Payback Period digunakan untuk mengukur jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan biaya investasi awal yang telah dikeluarkan oleh pemilik usaha Kafe Good Time.

Tabel 4.3.4. Arus Kas Kumulatif

Tahun	Arus Kas	Arus Kas Kumulatif
I	Rp 47,896,340	Rp 47,896,340
II	Rp 78,465,742	Rp 126,362,082
III	Rp 110,960,251	Rp 237,322,332
IV	Rp 153,146,499	Rp 390,468,832
V	Rp 202,865,995	Rp 593,334,827

Sumber : Data Diolah

$$PBP = 3 + \frac{(\text{Rp } 341.455.000 - \text{Rp } 237.322.332)}{(\text{Rp } 390.468.832 - \text{Rp } 237.322.332)} \times 1 \text{ Tahun} = 3,12$$

Berdasarkan investasi pada usaha Kafe Good Times , maka periode waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan biaya investasi awal adalah selama 3 tahun 8 bulan 3 hari

4.3.5. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas ini akan mengukur seberapa besar pengaruh yang ditimbulkan apabila terjadi suatu perubahan. Perubahan yang dilakukan adalah perubahan pada pendapatan dan biaya operasional. Untuk perubahan pendapatan akan mengalami perubahan sebesar 25% angka tersebut di gunakan karena lebih besar dari rata-rata kenaikan omset. Untuk perubahan operasional terdapat perubahan sebesar 10%.

Pada penelitian ini menggunakan 3 skenario perubahan. Yang pertama adalah kondisi optimis dimana terjadi perubahan peningkatan pendapatan dan penurunan biaya operasional. Lalu kondisi normal yaitu tidak terjadinya perubahan baik dalam pendapatan maupun biaya operasional. Dan yang terakhir adalah kondisi pesimis dimana terjadi penurunan pendapatan serta peningkatan biaya operasional.

1. Kondisi optimis

Kondisi optimis adalah dimana kondisi bisnis sedang dalam posisi yang sangat baik. Dalam kondisi ini diasumsikan bisnis mengalami peningkatan pendapatan sebesar 25% dari kondisi normal dan penurunan biaya operasional sebesar 10%. Peningkatan pendapatan serta penurunan biaya operasional terjadi disebabkan oleh beberapa faktor. Analisis sensitivitas pada kondisi optimis di dapatkan hasil sebagai berikut.

Tabel 4.3.5. Analisis Kelayakan Pada Kondisi Optimis

No	Parameter Kelayakan	Hasil Analisis	Keterangan
1.	NPV	423,754,907.77	Layak
2.	IRR	38,4197669%	Layak
3.	PI	2.2410	Layak
4.	PP	2 Tahun 6 Bulan 10 Hari	

Sumber : Data Diolah

Berdasarkan Tabel 4.3.5. dapat dilihat bahwa usaha Kafe Good Times mampu menyesuaikan perubahan. Usaha ini dianggap layak kerana memiliki nilai NPV Rp 423.754.907,77 dan nilai IRR sebesar 38,4197669 %. Nilai PI lebih besar dari 1 yaitu 2,2410 serta waktu pengembalian selama 2 Tahun 6 Bulan 10 hari.

2. Kondisi Normal

Pada Kondisi normal usaha sedang tidak mengalami perubahan apapun, baik pada pendapatan maupun biaya operasional usaha. Hasil analisa pada kondisi normal telah dilakukan pada analisa kelayakan sebelumnya dan di peroleh hasil sebagai berikut.

Tabel 4.3.6. Analisis Kelayakan Pada Kondisi Normal

No	Parameter Kelayakan	Hasil Analisis	Keterangan
1.	NPV	123.866.468	Layak
2.	IRR	17,0343974%	Layak
3.	PI	1,363	Layak
4.	PP	3 Tahun 8 Bulan 3 Hari	

Sumber : Data Diolah

Hasil analisa menunjukkan nilai positif pada NPV, IRR serta PI lebih besar daripada 1. Dan waktu pengembalian selama 3 Tahun 8 Bulan 3 Hari.

3. Kondisi Pesimis

Kondisi pesimis adalah dimana kondisi bisnis sedang dalam posisi kurang baik. Pada kondisi ini diasumsikan terjadi penurunan pendapatan sebesar 25% dan peningkatan biaya operasioanal sebesar 10% dari keadaan normal. Hasil analisis sensitivitas pada kondisi pesimis didapatkan hasil sebagai berikut.

Tabel 4.3.7. Analisis Kelayakan Pada Kondisi Pesimis

No	Parameter Kelayakan	Hasil Analisis	Keterangan
1.	NPV	-208.996.159,51	Tidak Layak
2.	IRR	-10,28%	Tidak Layak

3.	PI	-0,387924735	Tidak Layak
4.	PP	5 Tahun 10 Bulan 17 Hari	

Sumber : Data Diolah

Berdasarkan hasil analisa diatas menunjukkan bahwa usaha Kafe Good Times tidak mampu menyesuaikan perubahan. Hal tersebut di karenakan memiliki nilai NPV, IRR, dan PI minus yaitu sebesar -208.996.159,51, -10,28%, dan -0,387924735. Serta waktu yang di butuhkan untuk pengembalian adalah 5 Tahun 10 Bulan 17 Hari. Maka pada kondisi ini usaha dianggap tidak layak

