

SKRIPSI

**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL USAHA KOPI DI CILANDAK
JAKARTA SELATAN
(Studi Kasus Pada Kopi Buatan Orang Rumah (BOR) di Kecamatan
Cilandak, Jakarta Selatan)**

***FINANCIAL FEASIBILITY ANALYSIS OF A COFFEE BUSINESS IN
CILANDAK, SOUTH JAKARTA
(Case Study on Kopi Buatan Orang Rumah (BOR) in Cilandak Subdistrict,
South Jakarta)***



Disusun Oleh:

ZIDAN FADILLAH NUR PUTRA

205001516002

**PROGRAM KEKHUSUSAN AGRIBISNIS
PROGRAM STUDI AGROTEKNOLOGI
FAKULTAS BIOLOGI DAN PERTANIAN
UNIVERSITAS NASIONAL
JAKARTA
2024**

SKRIPSI

**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL USAHA KOPI DI CILANDAK
JAKARTA SELATAN
(Studi Kasus Pada Kopi Buatan Orang Rumah (BOR) di Kecamatan
Cilandak, Jakarta Selatan)**

***FINANCIAL FEASIBILITY ANALYSIS OF A COFFEE BUSINESS IN
CILANDAK, SOUTH JAKARTA
(Case Study on Kopi Buatan Orang Rumah (BOR) in Cilandak Subdistrict,
South Jakarta)***

ZIDAN FADILLAH NUR PUTRA

205001516002

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana pada
Program Kekhususan Agribisnis Program Studi Agroteknologi
Fakultas Biologi dan Pertanian Universitas Nasional**

**PROGRAM KEKHUSUSAN AGRIBISNIS
PROGRAM STUDI AGROTEKNOLOGI
FAKULTAS BIOLOGI DAN PERTANIAN
UNIVERSITAS NASIONAL
JAKARTA
2024**

LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Analisis Kelayakan Finansial Usaha Kopi di Cilandak Jakarta Selatan (Studi Kasus Pada Kopi Buatan Orang Rumah (BOR) di Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan)

*Financial Feasibility Analysis Of A Coffee Business In Cilandak, South Jakarta
(Case Study on Kopi Buatan Orang Rumah (BOR) in Cilandak Subdistrict, South Jakarta)*

Penulis : Zidan Fadillah Nur Putra

Nomor Pokok Induk : 205001516002

Program Studi : Agroteknologi

Program Kekhususan : Agribisnis

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Pertanian Pada Program Studi Agroteknologi Fakultas Biologi dan Pertanian Universitas Nasional Jakarta

Disetujui dan Disahkan Oleh :

Pembimbing I

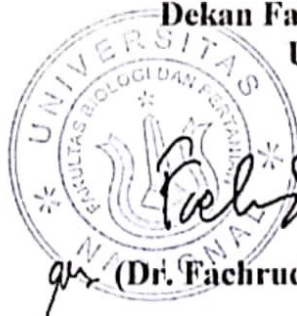
(Dr. Ir. Farida, M.M)

Pembimbing II

(Ir. Wayan Rawiniwati, M.Si)

Mengetahui,

**Dekan Fakultas Biologi dan Pertanian
Universitas Nasional**



(Dr. Fachruddin Majeri Mangunjaya, M.Si)

Tanggal Lulus : 30 Agustus 2024

RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Pejuang Jaya, Bekasi, pada tanggal 30 Oktober 2001 sebagai putra kedua dari pasangan suami istri Ayahanda Aryo Bayu dan Ibu Nurmaningsih, saat ini penulis tinggal di Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok Jawa Barat 16514. Penulis mengawali pendidikan di TKIT Tarbiyatul Addawiyah dan dilanjutkan di SDN 07 Pejuang dan lulus pada tahun 2013, kemudian penulis melanjutkan pendidikan menengah pertama di SMPN 37 Kota Bekasi dan lulus pada tahun 2016, setelah itu penulis menempuh pendidikan sekolah menengah kejuruan di SMKN 13 Kota Bekasi dengan kejuruan Teknologi Komputer Jaringan dan dinyatakan lulus pada tahun 2019. Pada tahun 2019 setelah lulus SMK, penulis sempat bekerja sebagai admin input data di sebuah *property agent* dekat dengan tempat tinggal penulis dan pada tahun 2020 penulis melanjutkan pendidikan di Universitas Nasional Jakarta dengan jurusan Agroteknologi, Program Kekhususan Agribisnis, pada Fakultas Pertanian yang pada tahun 2023 berganti nama menjadi Fakultas Biologi dan Pertanian.

Pada masa perkuliahan, penulis masih bekerja secara *mobile* untuk penginputan data pada *property agent*. Di sela kegiatan kampus dan bekerja, penulis sempat melakukan hobinya yaitu, mendaki gunung di Gunung Gede Pangrango Jawa Barat, Gunung Prau di daerah Dieng Jawa Tengah dan Gunung Slamet di daerah Guci Jawa Tengah. Lalu juga pernah menelusuri Goa Cikenceng Horizontal yang berada di daerah Desa Tajur Citeureup Bogor Jawa Barat dan Goa Cidomba Vertikal Desa Leuwikaret Bogor Jawa Barat.

Pada tahun 2023, penulis juga memiliki pengalaman pada mata kuliah dari kampus yaitu kuliah kerja lapang di Desa Kutabawa, Kecamatan Karangreja, Kabupaten Purbalingga Jawa Tengah dan menulis laporan tentang saluran pemasaran dan efisiensi pada komoditas cabai merah keriting (*capsicum annum L.*)

RINGKASAN

Zidan Fadillah Nur Putra, Analisis Kelayakan Finansial Usaha Kopi di Cilandak Jakarta Selatan (Studi Kasus Pada Kopi Buatan Orang Rumah (BOR) di Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan). Di Bawah Bimbingan Farida dan Wayan Rawiniwati.

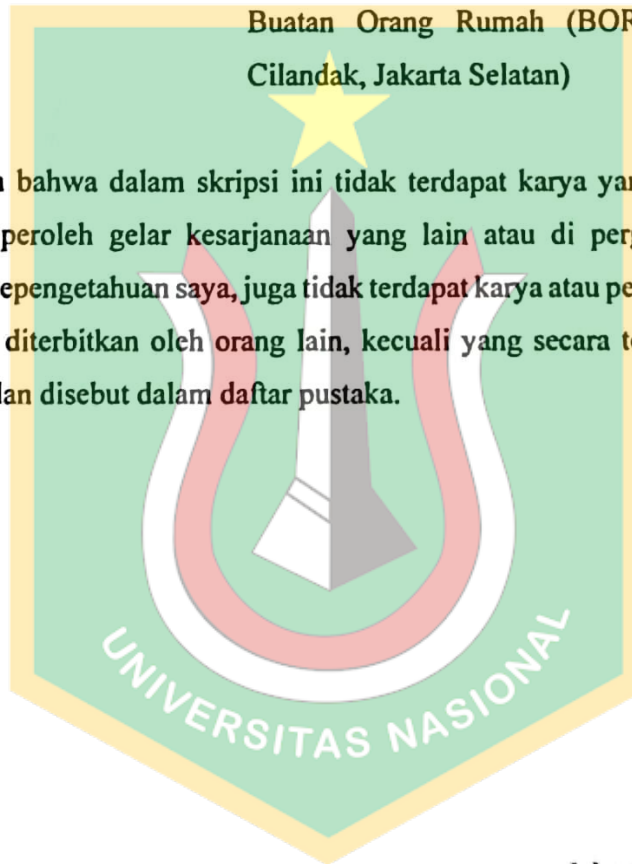
Analisis kelayakan merupakan perencanaan dan perhitungan yang sangat spesifik, di dalam penyusunannya harus menggambarkan dengan jelas karakteristik bisnis yang sedang atau akan dilaksanakan. Analisis kelayakan mempunyai beberapa aspek yaitu aspek *non finansial* dan aspek *finansial* untuk mengetahui kelayakan dari usaha ini. Permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini khususnya pada Kopi Buatan Orang Rumah (BOR) yang pertama kenaikan harga bahan baku yaitu biji kopi tentunya akan mempengaruhi biaya produksi dalam menu, untuk menilai apakah usaha ini dapat bersaing dan bertahan di tengah kompetisi serta mengevaluasi potensi pengembangan di masa depan analisis kelayakan usaha diperlukan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis biaya produksi, besarnya pendapatan, dan tingkat kelayakan finansial usaha “Kopi BOR” di Cilandak untuk memperhitungkan kemungkinan apakah usaha dapat bersaing dan bertahan diantara para kompetitornya sekaligus melihat kemungkinan pengembangan usaha di masa depan dapat dilihat dari berbagai aspek maupun sudut pandang. Hasil analisis tersebut diperlukan untuk mengetahui apakah usaha yang sudah berjalan ini akan menguntungkan secara ekonomis atau tidak. Ada banyak faktor yang bisa menentukan usaha itu dapat sukses atau tidak diantaranya peluang pasar kopi, kondisi persaingan dan tren bisnis. Lebih dari itu, diperlukan suatu kalkulasi yang komprehensif baik secara kualitatif dan kuantitatif. Penelitian ini dilaksanakan pada bulan Juni hingga Agustus 2024 di Kopi BOR yang berdiri pada bulan Juni tahun 2023 yang menjadi salah satu tempat kopi rumahan yang terletak di Cilandak walaupun baru berusia satu tahun Kopi BOR ini sudah cukup berkembang dikenal bagi kalangan *anak muda* melalui berbagai acara yang diadakan seperti ‘Kembali Merajut’ dan ‘Filter Friday’. Data Primer diperoleh melalui hasil wawancara langsung dengan pemilik (*owner*) dan staf (Kopi BOR). Data Sekunder diperoleh melalui kegiatan kepustakaan, jurnal-jurnal ilmiah, laporan-laporan penelitian, dan laporan-laporan instansi yang terkait. Analisis kelayakan usaha berfungsi untuk melihat gambaran terhadap layak atau tidak suatu usaha untuk di lanjutkan dengan kriteria kelayakan investasi yaitu *Net Present Value* (NPV), *Payback Periode*, *Internal Rate of Return* (IRR), *Return Of Investment* (ROI) dan Net B/C. Berdasarkan hasil analisis penelitian ini, menunjukkan usaha Kopi BOR tidak layak secara finansial. NPV negatif sebesar Rp -37.300.749,- dan IRR 1,6% yang jauh di bawah suku bunga bank menunjukkan investasi ini tidak menguntungkan. Net B/C ratio -0,16 dan juga ROI -1,19% mengindikasikan adanya kerugian dalam investasi ini. Payback Period selama 3 tahun, 3 bulan, dan 25 hari menunjukkan usaha ini memerlukan waktu lama untuk mencapai titik impas. Evaluasi lebih lanjut diperlukan untuk memperbaiki kondisi keuangan usaha ini.

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, Saya:

Nama : Zidan Fadillah Nur Putra
NPM : 205001516002
Judul : Analisis Kelayakan Finansial Usaha Kopi di
Cilandak Jakarta Selatan (Studi Kasus Pada Kopi
Buatan Orang Rumah (BOR) di Kecamatan
Cilandak, Jakarta Selatan)

Menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan yang lain atau di perguruan tinggi lain. Sepanjang sepengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebut dalam daftar pustaka.



Jakarta, September 2024



Zidan Fadillah Nur Putra

**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL USAHA KOPI DI CILANDAK
JAKARTA SELATAN
(Studi Kasus Pada Kopi Buatn Orang Rumah (BOR) di Kecamatan
Cilandak, Jakarta Selatan)**

***FINANCIAL FEASIBILITY ANALYSIS OF A COFFEE BUSINESS IN
CILANDAK, SOUTH JAKARTA
(Case Study on Kopi Buatn Orang Rumah (BOR) in Cilandak Subdistrict,
South Jakarta)***

Zidan Fadillah Nur Putra

Program Kekhususan Agribisnis, Program Studi Agroteknologi, Fakultas Biologi
dan Pertanian, Universitas Nasional, Jakarta.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis biaya produksi, besarnya pendapatan, dan tingkat kelayakan finansial usaha “Kopi BOR” di Cilandak. Penelitian ini dilakukan di Kopi Buatn Orang Rumah (BOR) yang berdiri pada tahun 2023 yang menjadi salah satu tempat kopi rumahan yang terletak di Cilandak walaupun baru berusia satu tahun Kopi BOR ini sudah cukup berkembang dikenal bagi kalangan anak muda melalui berbagai acara yang diadakan seperti ‘Kembali Merajut’ dan ‘Filter Friday’. Data Primer diperoleh pmelalui hasil wawancara langsung dari wawancara dengan pemilik (*owner*) dan staf (Kopi BOR). Data Sekunder diperoleh melalui kegiatan kepastakaan, jurnal-jurnal ilmiah, laporan-laporan penelitian, dan laporan-laporan instansi yang terkait. Untuk memperhitungkan kemungkinan apakah usaha dapat bersaing dan bertahan diantara para kompetitornya sekaligus melihat kemungkinan pengembangan usaha di masa depan dapat dilihat dari berbagai aspek maupun sudut pandang. Analisis kelayakan usaha berfungsi untuk melihat gambaran terhadap layak atau tidak suatu usaha untuk di lanjutkan dengan kriteria kelayakan investasi yaitu *Net Present Value* (NPV), *Payback Periode*, *Internal Rate of Return* (IRR), *Return Of Investment* (ROI) dan *Net Benefit Cost Rasio*. Hasil penelitian ini menunjukkan usaha Kopi BOR tidak layak secara finansial berdasarkan hasil analisis. NPV negatif sebesar Rp -37.300.749,- dan IRR 1,6% yang jauh di bawah suku bunga bank 8% menunjukkan investasi ini tidak menguntungkan. Net B/C ratio -0,16 dan ROI -1,19% mengindikasikan adanya kerugian dalam investasi ini. *Payback Period* selama 3 tahun, 3 bulan, dan 25 hari menunjukkan usaha ini memerlukan waktu lama untuk mencapai titik impas. Evaluasi lebih lanjut diperlukan untuk memperbaiki kondisi keuangan usaha ini.

Kata Kunci: *Kelayakan Finansial, NPV, IRR, ROI, Net B/C Ratio, PP, ROI*

**FINANCIAL FEASIBILITY ANALYSIS OF A COFFEE BUSINESS IN
CILANDAK, SOUTH JAKARTA**
*(Case Study on Kopi Buatan Orang Rumah (BOR) in Cilandak Subdistrict,
South Jakarta)*

Zidan Fadillah Nur Putra

*Agribusiness Specialty Program, Agrotechnology Study Program, Faculty of
Biology and Agriculture, National University, Jakarta.*

ABSTRACT

This study aims to analyze the production costs, income, and financial feasibility of the “Kopi BOR” business in Cilandak. The research was conducted at Kopi Buatan Orang Rumah (BOR), established in 2023, which has become one of the home-based coffee shops located in Cilandak. Although it is only one year old, Kopi BOR has grown significantly in popularity among young people through various events such as ‘Kembali Merajut’ and ‘Filter Friday’. Primary data were obtained through direct interviews with the management and staff of Kopi BOR. Secondary data were collected from literature, scientific journals, research reports, and related institutional reports. To assess whether the business can compete and survive among its competitors while also exploring potential future business development, various aspects and perspectives must be considered. The business feasibility analysis serves to provide an overview of whether or not a business is viable for continuation, using investment feasibility criteria such as Net Present Value (NPV), Payback Period, Internal Rate of Return (IRR), Return on Investment (ROI), and Net B/C. The results of this study indicate that the Kopi BOR business is not financially feasible based on the analysis. A negative NPV of Rp -37,300,749 and an IRR of 1.6%, which is well below the bank interest rate, indicate that this investment is not profitable. The Net B/C ratio of -0.16 and ROI of -1.19% suggest that this investment incurs a loss. A Payback Period of 3 years, 3 months, and 25 days shows that the business requires a long time to break even. Further evaluation is needed to improve the financial condition of this business.

Keywords: Financial Feasibility, NPV, IRR, Net B/C Ratio, PP, ROI

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kami panjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala, karena atas karunia Nya penulis dapat menyelesaikan Penulisan Skripsi Penelitian ini dengan judul “Analisis Kelayakan Finansial Usaha Kopi Di Cilandak Jakarta Selatan (Studi Kasus Pada Kopi Buatan Orang Rumah (BOR) Di Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan)”.

Tujuan penulis pada penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan mata kuliah skripsi di Fakultas Biologi dan Pertanian Universitas Nasional. Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa tanpa adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak untuk penulisan ini tidak mungkin dapat terwujud, pada kesempatan ini dengan segala rasa hormat dari penulis banyak mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dr. Fachruddin Majeri Mangunjaya, M.Si. selaku Dekan Fakultas Biologi dan Pertanian Universitas Nasional Jakarta.
2. Prof. Dr. Sri Endarti Rahayu, M.Si selaku Wakil Dekan Fakultas Biologi dan Pertanian Universitas Nasional Jakarta.
3. Ir. Ety Hesthiati, M.Si selaku Ketua Program Studi Agroteknologi.
4. Dr. Ir. Farida M.M selaku Pembimbing I dan Pembimbing Akademik (PA) yang telah memberikan arahan, bimbingan dan nasihat kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Ir. Wayan Rawiniwati, M.Si selaku Pembimbing II atas arahan, bimbingan dan nasihat kepada penulis hingga dapat terselesaikannya penulisan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen Program Studi Agroteknologi Fakultas Biologi dan Pertanian yang telah membimbing, mendidik, dan memberikan bekal ilmu pengetahuan beserta staf Universitas Nasional yang telah membantu administrasi kepada penulis.
7. Kedua Orang tua penulis ayahanda Aryo Bayu dan ibu Nurmaningsih yang sangat penulis cintai dan sayangi untuk setiap doa, motivasi, nasihat dan dukungan moril serta materiil dari kecil hingga saat ini.

8. Terima kasih kepada Pimpinan dan staf Kopi Buatan Orang Rumah (BOR) di Cilandak yang telah memberikan waktu, ilmu serta masukannya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
9. Seluruh teman-teman mahasiswa Agroteknologi angkatan 2020 dan yang telah memberikan masukan, bantuan dan semangat dalam proses persiapan, pelaksanaan dan penulisan.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Skripsi ini jauh dari kesempurnaan, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun agar lebih sempurna pada penulisan skripsi ini.

Jakarta, Agustus 2024

Penulis



DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
RIWAYAT HIDUP	ii
RINGKASAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
PENDAHULUAN	1
Latar Belakang	1
Perumusan Masalah	4
Tujuan	4
TINJAUAN PUSTAKA	5
Klasifikasi dan Morfologi Kopi	5
Jenis – Jenis Kopi	6
Manfaat Kopi Bagi Kesehatan	9
Analisis Kelayakan Finansial	10
KERANGKA PEMIKIRAN DAN HIPOTESIS PENELITIAN	14
Alur Berpikir	14
Hipotesis	17
Definisi Operasional	17
METODOLOGI PENELITIAN	19
Lokasi dan Waktu	19
Metode Pengumpulan Data	19
Metode Analisis Data	19
HASIL DAN PEMBAHASAN	23
Gambaran Umum Usaha Kopi Buatan Orang Rumah (BOR)	23
Struktur Organisasi	30
Sumber Dana dan Kebutuhan	31
Biaya Tetap	31
Biaya Tidak Tetap	32

Total Penerimaan	32
Total Pengeluaran	33
Hasil Analisis Kelayakan Finansial	34
KESIMPULAN DAN SARAN.....	38
Kesimpulan	38
Saran	38
DAFTAR PUSTAKA	39
LAMPIRAN.....	43



DAFTAR TABEL

No	Halaman
1. Daftar Harga Jual dari Kopi, Non Kopi, Makanan dan Snak Tahun 2023 & 2024 Pada Kopi BOR	29
2. Penerimaan Kopi BOR Periode Juni 2023 – Juni 2024	33
3. Pengeluaran Periode Juni 2023 – Juni 2024	33
4. Hasil Analisis Kelayakan Finansial	34



DAFTAR GAMBAR

No	Halaman
1. Buah Kopi	5
2. Biji Kopi Arabika	6
3. Biji Kopi Robusta	7
4. Biji Kopi Liberika	8
5. Bagan Alur Berpikir Kelayakan Finansial Usaha Kopi Buatan Orang Rumah (BOR) di Cilandak Jakarta Selatan	16
6. Media Sosial Kopi BOR	23
7. Kopi Buatan Orang Rumah	24
8. Event dari Kopi Buatan Orang Rumah	26
9. Media Sosial Khusus Kopi BOR Store	27
10. Platfom Media Podcast Kopi BOR	28
11. Bagan Struktur Organisasi dari Usaha Kopi BOR di Cilandak Jakarta Selatan	30



DAFTAR LAMPIRAN

No	Halaman
1. Lokasi Kopi Buatan Orang Rumah (BOR)	43
2. Menu dari Kopi BOR	44
3. Varian dari Menu Kopi BOR	45
4. Alat yang digunakan pada Kopi BOR	46
5. Foto Bersama Pemilik beserta Staf	47
6. Investasi Awal Usaha Kopi BOR	48
7. Bahan Baku Awal Kerja	49
8. Gaji Staf Kopi BOR Periode Juni 2023 – Juni 2024	49
9. Biaya Pengelolaan Kopi BOR Periode Juni 2023 – Juni 2024	50
10. Biaya Bahan Baku Kopi BOR	50
11. Rincian Total Pendapatan Juni 2023 – Juni 2024	51
12. Rata-Rata Tingkat Suku Bunga Bank Swasta Nasional	52
13. Perhitungan <i>Net Present Value</i> (NPV)	52
14. Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	53
15. Perhitungan <i>Net Benefit Cost Ratio</i> (Net B/C)	53
16. Perhitungan <i>Payback Period</i> (PP)	54
17. Perhitungan <i>Return of Investment</i> (ROI)	54