

## INTISARI

Penelitian ini dilakukan untuk menilai kelayakan bisnis pendirian restoran Pisa Express pada PT Boga Rahardjo Adipratama yang berlokasi di kota Jakarta dan Surabaya. Penilaian kelayakan dikelompokkan ke dalam empat aspek yaitu: aspek pasar, aspek manajemen, aspek teknis dan operasional serta aspek keuangan. Dalam penelitian ini yang lebih ditekankan adalah aspek keuangan dikarenakan merupakan aspek kunci dalam suatu studi kelayakan. Penelitian ini dilengkapi dengan analisis sensitivitas dan analisis skenario dengan simulasi *montecarlo* menggunakan *software Crystal Ball* versi 7.2.

Dari hasil penelitian didapatkan bahwa dari aspek keuangan indikator kelayakannya diperoleh hasil yaitu NPV Jakarta Rp 19.941.000.000 dan MIRR Jakarta 131,76%, NPV Surabaya Rp 4.969.000.000 dan MIRR Surabaya 44,33%. Berdasarkan analisa sensitivitas diperoleh hasil bahwa pengaruh tingkat perubahan biaya modal terhadap NPV berbanding terbalik yaitu jika *discount rate* naik maka NPV turun dan sebaliknya jika *discount rate* turun maka NPV naik, sedangkan *reinvestment rate* berbanding lurus terhadap MIRR yaitu jika *reinvestment rate* naik MIRR naik dan sebaliknya jika *reinvestment rate* turun MIRR juga turun. Pada berbagai situasi restoran Pisa Express outlet Jakarta berdasarkan simulasi *monte carlo* didapatkan hasil bahwa probabilitas NPV layak atau lebih besar dari nol sebesar 98,98% dan probabilitas NPV tidak layak atau lebih kecil dari nol sebesar 1,02%, sedangkan outlet Surabaya didapatkan hasil bahwa probabilitas NPV layak atau lebih besar dari nol sebesar 88,86% dan probabilitas NPV tidak layak atau lebih kecil dari nol sebesar 11,14%. Dari analisis sensitivitas menunjukkan bahwa variable risiko yang paling sensitif dengan korelasi negatif adalah *average spent hours/guest* serta variable dengan korelasi positif adalah *average food price*. Adapun jika dari analisa skenario NPV Jakarta adalah Rp 37.041.000.000 dengan deviasi standar Rp 17.214.000.000 dan NPV Surabaya Rp 12.216.000.000 dengan deviasi standar Rp 9.221.000.000.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa investasi pada unit bisnis restoran Pisa Express di Kota Jakarta & Surabaya adalah layak untuk dijalankan, yang ditunjukkan dengan hasil uji kelayakan NPV lebih besar dari nol, MIRR lebih besar dari *discount rate*.

Kata Kunci : Bisnis restoran, investasi, NPV, MIRR, aspek pasar, aspek manajemen, aspek teknis, aspek keuangan, simulasi *montecarlo*, analisis sensitivitas, analisis skenario, *software crystal ball*.

## ABSTRACT

*This research was conducted to assess the feasibility of business on Pisa Express restaurant located in Jakarta and Surabaya by PT Boga Rahardjo Adipratama. This assessment was grouped into four aspects, consisting market aspect, management aspect, technical aspect and financial aspect. This assessment emphasis on the financial aspect as key factor of feasibility study. This research also equipped with a sensitivity analysis and scenario analysis with Montecarlo simulation using the Crystals Ball software version 7.2.*

*The result feasibility indicators of research from financial aspect show that NPV Jakarta Idr 19.941.000.000, MIRR Jakarta 131,76%, and NPV Surabaya Idr 4.969.000.000, MIRR Surabaya 44,33%. Based on the sensitivity analysis showed that the relation of the cost of capital and the NPV is inversely proportional, if the discount rate increases the NPV down and if the discount rate goes down then the NPV increases, while the relation between reinvestment rate and MIRR is directly proportional, if the reinvestment rate increases MIRR increases and if reinvestment rate goes down MIRR also down. The result of Montecarlo simulation showed that for Jakarta outlet the probability of feasible NPV ( $> 0$ ) about 98,98% and the probability of non- feasible NPV ( $< 0$ ) is 1,02%. While Surabaya outlet the probability of feasible NPV is 88,86% and the probability non feasible NPV is 11,14%. The sensitivity analysis showed that the most sensitive variable with negative correlation is average spent hours/guest and variable with positive correlation is average food price. The scenario analysis showed that the Jakarta's outlet NPV is Idr 37.041.000.000 with a standard deviation of Idr 17.214.000.000 and the Surabaya's outlet NPV is Idr 12.216.000.000 with a standard deviation of Idr 9.221.000.000.*

*This research come to final conclusion that investment on Pisa Express Jakarta and Surabaya outlet was feasible, as show by the result that NPV are greater than 0 and the MIRR greater than discount rate.*

*Keywords: restaurant business, investment, NPV, MIRR, market aspects, management aspects, technical aspects, financial aspects, montecarlo simulation, sensitivity analysis, scenario analysis , software crystal ball.*