

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBUKAAN *OUTLET* DYNs DITINJAU DARI ASPEK PASAR, TEKNIS DAN FINANSIAL DI KOTA BANDUNG

FEASIBILITY ANALYSIS OF INVESTMENT DYNs TO OPENING OUTLET BASED ON MARKET, TECHNICAL AND FINANCIAL ASPECTS IN BANDUNG

Vebry Valentina Sianipar¹, Budi Praptono², Muhammad Iqbal³

^{1,3}Program Studi Teknik Industri, Fakultas Rekayasa Industri, Telkom University

¹vebryvs@gmail.com, ²budipraptono@telkomuniversity.ac.id, ³muhiqbal@telkomuniversity.ac.id

ABSTRAK

DYNS adalah sebuah bisnis yang mendesain, memproduksi, dan menjual beberapa pakaian untuk wanita, yang awalnya melakukan penjualan melalui online. Pertumbuhan keuntungan DYNS dari tahun 2013-2014 mengalami peningkatan. Konsumen terus bertambah setiap bulannya. Dikarenakan adanya peningkatan penjualan tersebut, pemilik ingin memperluas pasar sasaran dan meningkatkan keuntungan pertahunnya dengan membuka outlet di Kota Bandung. Survei dan pengumpulan data diperlukan dalam menentukan lokasi outlet DYNS di Kota Bandung. Setelah dilakukan pengumpulan dan pengolahan data, ditemukan wilayah yang akan menjadi lokasi pembukaan outlet baru DYNS yaitu di Jalan Ir. H. Djuanda (Dago) dengan persentase dari pasar potensial sebesar 100%, pasar tersedia 65.21% dari pasar potensial dan pasar sasaran sebesar 0.02% dari pasar tersedia.

Adapun pengeluaran yang ada di dalam aspek finansial, seperti kebutuhan dana investasi, perkiraan pendapatan, biaya operasional, income state, cashflow dan balance sheet yang digunakan untuk menghitung investasi, seperti Pay Back Period (PBP), Net Present Value (NPV) dan Internal Rate of Return (IRR) dengan masa periode yang ditetapkan untuk proyeksi keuangan adalah 4 tahun.

Perhitungan Pay Back Period (PBP), Net Present Value (NPV) dan Internal Rate of Return (IRR) dilakukan untuk mengetahui kelayakan dari tingkat nilai investasi. Hasil perhitungan nilai tingkat investasi yaitu NPV sebesar Rp 773,197,350.47, IRR = 107.17% dan PBP = 1,498 tahun. Lokasi outlet baru DYNS dinyatakan layak karena nilai IRR yang diperoleh lebih besar dari nilai MARR yang ditetapkan dan NPV bernilai positif.

Kata kunci : Analisis Kelayakan, NPV, IRR, PBP, Outlet “DYNS”.

ABSTRACT

DYNS is a business that designs, manufactures, and sells some clothing for women, who initially sell online. DYNS profit growth has increased from 2013-2014. Consumers continue to grow each month. Due to increase of sales, the owner wants to expand the target market and increase annual profits by opening outlets in Bandung. Surveys and data collection are required in determining location of DYNS outlet in Bandung. After collecting and processing of data, it was found that the area will be location of new outlet DYNS is Jalan Ir. H. Juanda (Dago) with a 100% percentage of the potential market, available market 65.21% of the potential market and market target 0.02% of the available market.

Meanwhile expenditure in the financial aspects, such as need for investment funds, estimated revenues, operating expenses, income state, cash flow and balance sheet are used to calculate the investment, such as Pay Back Period (PBP), Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Return (IRR) with a time period set for the financial projections is 4 years.

Calculation of Pay Back Period (PBP), Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Return (IRR) was conducted to determine the feasibility of the level of investment value. Results of the calculation of the level of investment is Rp 773,197,350.47 NPV, IRR = 107.17% and PBP = 1,498 years. The new DYNS outlet location is declared feasible because of the value of IRR is greater than the value specified MARR and the NPV is positive.

Keyword : Feasibility Analysis, NPV, IRR, PBP, Outlet “DYNS”

1. Pendahuluan

Adanya perkembangan pasar yang semakin global membuat persaingan usaha di Indonesia semakin ketat. Banyak industri-industri baru bermunculan dan ikut mewarnai pasar industri di beberapa dekade terakhir ini. Setiap perusahaan pasti akan berusaha untuk memberikan yang terbaik untuk pelanggannya dan menjadi yang terdepan diantara kompetitornya. Banyak cara yang dilakukan dengan strategi bisnis masing-masing. Perusahaan yang tumbuh dan berkembang itu salah satunya yaitu usaha yang bergerak di bidang pakaian atau busana.

DYNS merupakan bisnis online yang bergerak dibidang pakaian wanita. DYNS didirikan pada bulan Januari Tahun 2013. Berdirinya DYNS berawal dari kondisi trend bisnis online yang berkembang pesat di dunia dan disertai dengan model pakaian wanita yang terus berkembang di tengah masyarakat Indonesia. Produk yang dipasarkan oleh DYNS diantaranya sweater, cardigan, kimono, rok, dan kemeja. Bandung merupakan kota yang terkenal dengan industri pakaian jadi dengan model-model unik dan sangat mengikuti tren yang ada. Selain itu, Bandung dikelilingi oleh anak muda yang kreatif khususnya di bidang fashion. Bandung merupakan salah satu Kota Besar di Indonesia yang menjadi favorit destinasi oleh para wisatawan. Salah satu kegiatan yang dilakukan oleh wisatawan di Bandung adalah berbelanja pakaian. Kota Bandung terkenal dengan fashion nya karena Bandung adalah Kota pertama di Indonesia yang mengembangkan Factory Outlet (FO) dan Distribution Store (Distro) yang tersebar diberbagai wilayah [1].

DYNS memiliki pendapatan per tahun yang meningkat. Dengan melihat jumlah pengunjung ke Kota Bandung yang terus meningkat, DYNS ingin meningkatkan pendapatannya dan ingin mengembangkan usaha pakaian wanita nya dengan cara melakukan pembukaan Outlet. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka akan dilakukan analisa kelayakan investasi pada pembukaan Outlet DYNS yang dilihat dari beberapa aspek.

2. Dasar Teori

2.1 Pengertian Studi Kelayakan

Kelayakan bisnis secara umum merupakan suatu kegiatan yang mengeluarkan biaya-biaya dengan harapan akan memperoleh hasil/benefit dan secara logika merupakan wadah untuk melakukan kegiatan-kegiatan perencanaan, pembiayaan, dan pelaksanaan dalam satu unit usaha. Dalam kegiatan usaha terdapat peluang dan kesempatan yang membuat para pelaku usaha mengambil manfaat dari usaha tersebut sehingga perlu dilakukan sebuah peninjauan terhadap sejauh mana kegiatan atau kesempatan itu dapat memberikan manfaat yang diusahakan. Peninjauan ini dapat dilakukan dengan menggunakan studi kelayakan bisnis. Studi kelayakan bisnis merupakan penelaahan atau analisis tentang apakah suatu kegiatan investasi memberikan manfaat atau hasil bila dilaksanakan.

2.2 Aspek – aspek Studi Kelayakan

Studi kelayakan bisnis memiliki beberapa aspek yang perlu dinilai, yaitu meliputi aspek hukum, aspek pasar, aspek finansial, aspek teknis, aspek manajemen, aspek ekonomi dan sosial, serta aspek dampak lingkungan [2]. Kelayakan bisnis yang dinilai pada penelitian ini adalah kelayakan bisnis yang dinilai berdasarkan aspek pasar, aspek teknis dan aspek finansial.

1. Aspek pasar

Aspek pasar merupakan analisis untuk meneliti seberapa besar pasar yang akan dimasuki, seberapa besar kemampuan perusahaan untuk menguasai pasar dan bagaimana strategi yang akan dijalankan. Terdapat 3 aspek pasar, yaitu:

a. Pasar potensial

Pasar potensial adalah sekumpulan konsumen yang memiliki tingkat keinginan tertentu terhadap penawaran pasar tertentu.

b. Pasar tersedia

Pasar tersedia adalah sekumpulan konsumen yang memiliki keinginan, penghasilan, dan akses pada penawaran pasar tertentu. Dalam pasar yang tersedia, konsumen juga memiliki kemampuan daya beli suatu barang atau produk.

c. Pasar sasaran

Pasar sasaran adalah kelompok spesifik dari pelanggan potensial yang dijadikan sasaran dalam rencana pemasaran suatu perusahaan [3].

2. Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan analisis yang berhubungna dengan *input* (penyediaan) dan *output* (produksi) berupa barang dan jasa, dimana aspek teknis berkaitan dengan proses pembangunan proyek secara teknik dan pengoperasiannya setelah proyek tersebut selesai dibangun [4].

Hal yang perlu dikaji dalam aspek teknis anatara lain lokasi bisnis, luas produksi, proses produksi, *layout*, dan pemilihan jenis teknologi dan *equipment* [5].

a. Lokasi Bisnis

Variabel yang mempengaruhi pemilihan bisnis terdiri atas variabel utama dan variabel bukan utama yang dimungkinkan untuk berubah.

b. Luas Produksi

Beberapa faktor yang mempengaruhi penentuan luas produksi yaitu batasan permintaan, tersedianya kapasitas mesin, jumlah dan kemampuan tenaga kerja pengelolaan proses produksi, kemampuan finansial dan manajemen perusahaan, dan kemungkinan adanya perubahan teknologi produksi dimasa yang akan datang. Pada produk baru, kapasitas produksi biasanya masih belum optimal, namun sebaiknya kapasitas produksi ini masih berada di tingkat titik impas.

c. Proses Produksi

Proses produksi terdiri atas tiga jenis yaitu proses produksi yang terputus-putus, proses produksi yang berkelanjutan, dan proses produksi kombinasi.

d. Layout

Layout ini mencakup layout site, layout pabrik, layout bangunan bukan pabrik, dan fasilitas-fasilitasnya. Kriteria - kriteria yang dapat digunakan yakni konsistensi dengan teknologi produksi, arus produk dalam proses produksi yang lancar dari satu proses ke proses lain, penggunaan ruangan yang optimal, kemudahan melakukan ekspansi, meminimalisasi biaya produksi, dan memberikan jaminan yang cukup untuk keselamatan tenaga kerja.

e. Pemilihan Jenis Teknologi dan Equipment

Pada dasarnya pemilihan teknologi ini berpatokan pada seberapa jauh derajat mekanisasi yang diinginkan dan manfaat ekonomi yang diharapkan. Saat ini digunakan pula teknologi tepat yang dalam hal ini dapat digunakan kriteria tentang penggunaan potensi ekonomi lokal dan kesesuaian dengan kondisi sosial budaya setempat.

Pemilihan mesin dan peralatan serta jenis teknologi mempunyai hubungan yang erat sekali karena pemilihan mesin wajib mengikuti ketentuan jenis teknologi yang telah ditetapkan walaupun juga mempertimbangkan faktor non teknologi lainnya seperti keadaan infrastruktur dan fasilitas pengangkutan mesin, keadaan fasilitas pemeliharaan dan perbaikan mesin dan peralatan yang ada disekitar lokasi bisnis, kemungkinan memperoleh tenaga ahli yang akan mengelola mesin dan peralatan tersebut.

3. Aspek Finansial

Aspek finansial adalah untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memperoleh pendapatan serta besarnya biaya yang dikeluarkan. Konsep *cost of capital* (biaya-biaya untuk menggunakan modal) dimaksudkan untuk menentukan berapa besar biaya riil dari masing-masing sumber dana yang dipakai dalam investasi. Aspek finansial merupakan suatu gambaran yang bertujuan untuk menilai kelayakan suatu usaha untuk dijalankan atau tidak dijalankan dengan melihat dari beberapa indikator. Adapun kriteria yang biasa digunakan untuk menentukan kelayakan suatu bisnis atau investasi adalah:

1. Metode *payback period* merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih yang diperoleh setiap tahun. Nilai kas bersih merupakan penjumlahan laba setelah pajak ditambah dengan penyusutan [6]. Ada 2 macam model perhitungan yang akan digunakan dalam menghitung masa pengembalian investasi sebagai berikut :
 - a. Apabila kas bersih setiap tahun sama :

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas Bersih/Tahun}} \times 1 \text{ tahun} \dots \dots \dots (\text{II.1})$$

- b. Apabila kas bersih setiap tahun berbeda :

$$PP = \frac{\text{Sisa Investasi}}{\text{Kas Bersih selanjutnya}} \times 1 \text{ tahun} \dots \dots \dots (\text{II.2})$$

Jika *payback period* > umur ekonomis, **Investasi ditolak**
Jika *payback period* < umur ekonomis, **Investasi diterima**

Jadi, kriteria penilaian pada metode *payback period* ini adalah jika *payback period* lebih kecil dari waktu maksimum yang disyaratkan maka investasi diterima, dan sebaliknya bila *payback period* lebih besar atau lebih lama dari waktu yang disyaratkan maka investasi ditolak.

Kelebihan metode *payback period*:

- a) Lebih mengutamakan *investasi* yang menghasilkan aliran kas yang lebih cepat.
- b) Cukup akurat untuk mengukur nilai *investasi* yang diperbandingkan untuk beberapa kasus dan bagi pembuat keputusan.

Kekurangan metode *payback period*:

- a) Mengabaikan nilai waktu dari pada uang (*time value of money*).
- b) Mengabaikan penerimaan-penerimaan *investasi* atau *proceeds* setelah *Pay Back Period* tercapai.

2. Metode *internal rate of return*, metode ini digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan dimasa yang akan datang, atau penerimaan kas, dengan mengeluarkan investasi awal [7]. Rumus yang digunakan seperti dibawah ini :

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1) \dots \dots \dots (II.3)$$

i_1 = Tingkat bunga ke-1 NPV1 = NPV positif
 i_2 = Tingkat bunga ke-2 NPV2 = NPV negatif

Kesimpulan :

Jika $IRR >$ dari bunga pinjaman, maka **investasi diterima**
Jika $IRR <$ dari bunga pinjaman, maka **investasi ditolak**

Jadi, kriteria penilaian pada metode *internal rate of return* ini adalah jika IRR lebih kecil dari bunga pinjaman maka investasi ditolak, dan sebaliknya bila IRR lebih dari bunga pinjaman maka investasi diterima.

Kelebihan metode *internal rate of return*:

- a) Tidak mengakibatkan aliran kas selama periode proyek.
- b) Memperhitungkan nilai waktu dari pada uang.
- c) Mengutamakan aliran kas awal dari pada aliran kas belakangan.

Kekurangan metode *internal rate of return*:

- a) Memerlukan perhitungan COC (*Cost Of Capital*) sebagai batas minimal dari nilai yang mungkin dicapai.
- b) Lebih sulit dalam melakukan perhitungan.

3. Metode *net present value* (NPV) atau nilai bersih sekarang merupakan ukuran yang digunakan untuk mendapatkan hasil neto (*net benefit*) secara maksimal yang dapat dicapai dengan investasi modal atau pengorbanan sumber-sumber lain. Selisih antara nilai kedua PV itulah yang dikenal dengan *net present value* (NPV) [8].

Rumus dari NPV adalah sebagai berikut :

$$NPV = \sum PV. \text{ Kas Bersih} - PV \text{ Investas} \dots \dots \dots (II.4)$$

Kesimpulan :

Jika NPV (+), **investasi diterima**
Jika NPV (-), **investasi ditolak**

Jadi, kriteria penilaian pada metode *net present value* ini adalah jika NPV bernilai positif maka investasi diterima, dan sebaliknya bila NPV bernilai negatif maka investasi ditolak.

Kelebihan metode *net present value*:

- a) Memperhatikan nilai waktu dari pada uang (*time value of money*)
- b) Mengutamakan aliran kas yang lebih awal.
- c) Tidak mengabaikan aliran kas selama periode proyek atau *investasi*.

Kekurangan metode *net present value*:

- a) Memerlukan perhitungan *Cost Of Capital* sebagai *Discount Rate*.
- b) Lebih sulit penerapannya dari pada *Pay Back Period*.

Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dibutuhkan dalam rangka mengetahui sejauh mana dampak parameter-parameter investasi yang telah ditetapkan sebelumnya boleh berubah karena adanya faktor situasi dan kondisi selama umur investasi, sehingga perubahan tersebut hasilnya akan berpengaruh secara signifikan pada keputusan yang telah diambil [9]. Batasan nilai-nilai perubahan/fluktuasi tersebut yang akan mampu mengubah kembali keputusan sebelumnya disebut dengan tingkat sensitivitas dari suatu parameter yang di uji.

Parameter-parameter investasi yang memerlukan analisis sensitivitas antara lain :

1. Investasi

2. Benefit/pendapatan
3. Biaya/pengeluaran
4. Suku bunga

Analisis sensitivitas umumnya mengandung asumsi bahwa hanya satu parameter saja yang berubah (variabel), sedangkan parameter yang lainnya diasumsikan relatif tetap dalam satu persamaan analisis. Untuk mengetahui sensitivitas parameter lainnya, maka diperlukan persamaan kedua, ketiga, dan seterusnya.

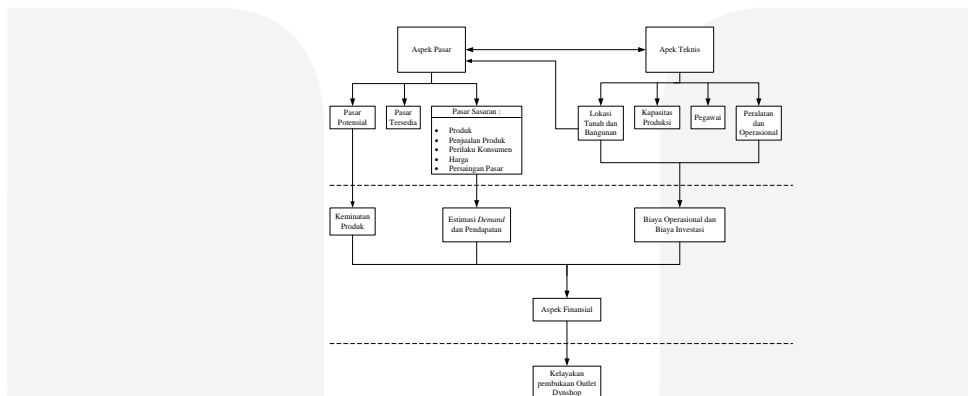
Analisis sensitivitas dapat ditinjau atas dua perspektif berikut:

1. Sensitivitas terhadap dirinya sendiri, yaitu sensitivitas pada kondisi *break event point* (titik pulang pokok), yaitu saat $NPV = 0$ atau $AE = 0$ atau jumlah faktor bunga = 0.
2. Sensitivitas terhadap alternatif lain, biasanya ditemukan jika terdapat (n) alternatif yang harus dipilih salah satunya untuk dilaksanakan.

Analisis Resiko

Secara umum arti resiko dikaitkan dengan kejadian yang tidak diharapkan. Secara konvensional mengkaji besarnya risiko, dilakukan dengan menganalisis aliran kas investasi yang di bersangkutan, yaitu variabilitas aliran kas masa datang terhadap aliran kas yang diharapkan. Tetapi disini disadari bahwa aliran kas dimasa yang akan datang tidak mungkin diketahui secara pasti, tetapi distribusi probabilitasnya dapat diperkirakan. Resiko timbul karena adanya ketidak pastian. Biasanya ketidak pastian diakibatkan karena adanya keraguan terhadap sesuatu hal dimasa depan atau seseorang/perusahaan dalam memprediksi masa depan perusahaannya.

3. Metodologi



Dari gambar di atas terlihat bahwa analisis kelayakan yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi analisis aspek pasar, aspek teknis dan aspek finansial. Aspek – aspek tersebut saling terintegrasi sehingga menghasilkan kesimpulan mengenai kelayakan investasi yang secara umum dilihat dari segi finansial.

Analisis aspek pasar bertujuan untuk mengetahui gambaran jumlah permintaan produk *Outlet DYNS*, sehingga dapat digunakan untuk mengestimasi *demand* yang harus dipenuhi nantinya. Variabel yang digunakan untuk mendapatkan jumlah *demand* pada aspek pasar adalah pasar potensial, pasar tersedia dan pasar sasaran. Pada pasar potensial, akan dilihat bagaimana potensi pasar yang ada untuk produk yang ditawarkan dan seberapa besar *market share* yang dikuasai oleh pesaing. Untuk menentukan besarnya pasar dan potensi pasar yang ada, maka perlu dilakukan riset pasar, baik dengan terjun langsung ke lapangan maupun mengumpulkan data dari berbagai sumber. Selanjutnya pada pasar tersedia hal yang mempengaruhi adalah keminatan dan kemampuan konsumen untuk membeli produk yang ditawarkan oleh DYNS. Sedangkan untuk pasar sasaran, variabel yang menentukan adalah produk, perilaku konsumen, harga dan persaingan pasar. Peneliti harus mengetahui sejauh mana produk yang ditawarkan DYNS diterima oleh masyarakat. Hasil dari aspek pasar ini akan memberikan masukan dalam aspek teknis dan aspek finansial.

Dalam aspek teknis yang akan diteliti terkait dengan lokasi usaha yang akan dipilih, penggunaan peralatan, spesifikasi teknis pelaksanaan bisnis, dan jumlah pegawai yang dibutuhkan. Hal ini nantinya digunakan untuk menentukan sumber daya yang dibutuhkan perusahaan Penelitian mengenai lokasi meliputi

berbagai pertimbangan, apakah harus dekat dengan pasar, dekat dengan bahan baku, kemudahan transportasi dan sebagainya. Hasil dari aspek teknis ini akan memberikan masukan dalam aspek finansial.

Dari hasil analisis kedua aspek di atas akan dianalisis lebih lanjut dalam analisis aspek finansial. Analisis aspek ini meliputi analisis dana yang diinvestasikan, pendapatan, biaya operasional serta perhitungan parameter untuk menilai tingkat investasi. Penelitian dalam aspek ini dilakukan untuk menilai biaya-biaya apa saja yang akan dikeluarkan dan seberapa besar biaya investasi yang dibutuhkan. Kemudian juga diteliti seberapa besar pendapatan yang akan diterima jika *Outlet DYNS* dijalankan dan berapa lama investasi yang ditanamkan akan kembali. Kriteria kelayakan keuangan/finansial akan dilihat dari nilai NPV, IRR, dan PBP.

Pengambilan keputusan sesuai dengan kriteria kelayakan usaha dari hasil pengolahan data dan analisis yang dilakukan sebelumnya. Hasil pengolahan data dan analisis menunjukkan bahwa pengembangan usaha ini layak untuk dijalankan atau tidak layak untuk dijalankan.

4. Pengumpulan dan Pengolahan Data

Profil Perusahaan

DYNS merupakan perusahaan industri *fashion* yang memproduksi dan mendesain pakaian wanita yang pemasarannya dilakukan secara *online*. Bisnis ini terinspirasi dari tren *fashion* pakaian wanita yang berkembang pesat pada tahun 2012 dan digagas oleh Dian Rachni yang merupakan mahasiswa Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung. *Online Shop DYNS* berdiri pada Januari 2013 dengan memulai menjual melalui akun *Instagram*, *Website*, *Twitter* dan *Blackberry Messenger*. Dalam hal ini DYNS berusaha memenuhi kebutuhan pakaian wanita dengan gaya modern dan sesuai perkembangan mode *fashion* pakaian wanita saat ini tanpa mengurangi nilai estetika.

Logo Perusahaan



Gambar Logo Perusahaan

Logo perusahaan merupakan singkatan dari DYan Shop, yang merupakan nama dari pemilik DYNS sendiri, yaitu Dian. Selain itu logo ini menggambarkan bahwa tujuan didirikannya *online shop* ini adalah untuk menjadi salah satu label pakaian wanita terbaik di Indonesia.

Produk Perusahaan



Gambar Outfits

Aspek Pasar

Aspek pasar *Online Shop DYNS* diperoleh dengan pengumpulan dan pengolahan data kuesioner.

1. Pengumpulan dan pengolahan data:
 - a. Desain kuesioner
 - b. Penentuan populasi dan *Sample*
 - c. Penyebaran Kuesioner
2. Pengolahan data pasar
 - a. Pengkodean kuesioner
 - b. Rekap data kuesioner

- c. Pengujian validitas
- d. Pengujian reliabilitas
- e. Karakteristik pasar
- f. Penentuan pasar potensial, tersedia dan sasaran
- g. Perhitungan perkiraan demand

Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan rangkaian dari analisis aspek lainnya. Aspek teknis merupakan suatu aspek yang terkait dengan proses pembangunan proyek secara teknis pengoperasiannya serta menghasilkan informasi berupa identifikasi produk, kapasitas produksi, lokasi proyek, *layout* bangunan dan manajemen sumber daya manusia. Data aspek teknis memproyeksikan dari kondisi teknis eksisting.

Aspek Finansial

Berdasarkan analisis aspek pasar akan diperoleh jumlah perkiraan pendapatan sedangkan aspek teknis digunakan untuk menghitung pengeluaran. Kedua aspek dianalisis dan dirangkum dalam aspek *financial* berupa kebutuhan dana investasi, perkiraan pendapatan, biaya operasional, *income state*, *cashflow* dan *balance sheet* untuk menilai tingkat investasi seperti PBP, NPV, IRR. Periode dalam pembuatan proyeksi keuangan ditetapkan selama 5 tahun.

1. Estimasi Elemen Biaya Pembukaan Outlet DYNS

Secara umum biaya yang dibutuhkan untuk pembukaan DYNS ini terdiri atas 2 bagian, yaitu biaya investasi dan biaya operasional pertahun.

a. Biaya Investasi

Biaya investasi pembukaan *Outlet* DYNS terdiri dari biaya material dan perangkat. Unsur-unsur biaya investasi pembukaan *Outlet* DYNS digunakan untuk membeli bahan material, *furniture* dan *office equipment cost* yang dikeluarkan untuk implementasi pembukaan *Outlet* DYNS.

Investasi dilakukan secara bertahap sesuai dengan *economic life* perangkat, pembukaan *Outlet* DYNS pada awal pembukaan mengeluarkan biaya Rp 151.350.000. Pada akhir tahun ke -1 membeli kembali perangkat untuk menggantikan perangkat yang *economic life* nya telah habis sebesar Rp2.108.000. Pada akhir tahun ke -2 membeli kembali perangkat untuk menggantikan perangkat yang *economic life* nya telah habis sebesar Rp10.648.000. Pada akhir tahun ke -3 membeli kembali perangkat untuk menggantikan perangkat yang *economic life* nya telah habis sebesar Rp23.360.714. Pada akhir tahun ke -4 membeli kembali perangkat untuk menggantikan perangkat yang *economic life* nya telah habis sebesar Rp 10.954.981. Pada akhir tahun ke -5 membeli kembali perangkat untuk menggantikan perangkat yang *economic life* nya telah habis sebesar Rp13.112.570. Pembelian perangkat setiap tahunnya mengalami peningkatan berdasarkan kenaikan inflasi kota Bandung sebesar 5.4% per tahunnya.

b. Biaya Operasional

Biaya operasional yang dikeluarkan untuk pembukaan *outlet* DYNS dengan proyeksi waktu operasional per tahun dibagi menjadi dua bagian, yaitu biaya langsung dan biaya tidak langsung.

- Biaya Langsung
- Biaya tidak langsung

2. Estimasi Pendapatan Pembukaan Outlet DYNS

Secara umum pendapatan yang didapat dari pembukaan *Outlet* DYNS ini dimasukkan ke dalam laporan rugi laba, aliran kas dan neraca untuk mengetahui proyeksi pendapatan pertahun.

a. Laporan Laba Rugi, Aliran kas dan Neraca

Pada pembuatan laporan rugi laba, aliran kas dan neraca dari dari pembukaan *Outlet* DYNS ini atas dasar perhitungan yang digunakan untuk melakukan proyeksi, digunakan asumsi-asumsi. Asumsi-asumsi yang digunakan sebagai dasar perhitungan dari pembukaan *Outlet* DYNS merupakan data yang diperoleh dari pihak *Outlet* DYNS serta data eksternal yang didapatkan dari berbagai sumber.

b. Perhitungan Parameter Kelayakan Investasi

Berdasarkan data ekspektasi *demand* yang telah dihitung, serta data-data biaya untuk *start up* penjualan produk maupun implementasi serta asumsi-asumsi yang diberikan, dilakukan perhitungan proyeksi keuangan yang meliputi:

- Proyeksi Pendapatan
- Proyeksi Biaya Operasional
- Proyeksi Rugi Laba
- Proyeksi *Cash Flow*

Selanjutnya untuk menilai investasi dilakukan pengujian atas kriteria investasi yang meliputi NPV, IRR dan PBP. Disini hanya digunakan 3 indikator yang dianggap paling relevan untuk menguji investasi pembukaan *Outlet* DYNS.

Pengukuran dan penentuan sensitivitas

Pengukuran sensitivitas digunakan untuk menganalisis sensitivitas, melihat dan mengantisipasi efek yang dihasilkan apabila terjadi perubahan yang berkaitan dengan faktor-faktor yang terlibat dalam investasi dan implementasi pembukaan *Outlet* DYNS yang dapat mempengaruhi kelayakan investasi. Dalam penelitian ini telah ditentukan akan dihitung sensitivitas dari perubahan naiknya biaya investasi, biaya operasional, biaya bahan baku, turunnya harga jual dan jumlah pelanggan terhadap penilaian kelayakan investasi (NPV, IRR dan PBP).

Aspek Pasar

Untuk mengetahui ramalan permintaan (*demand*) dan pendapatan perusahaan dalam tahun-tahun ke depan maka harus dilakukan pengolahan data berdasarkan kuesioner yang telah disebar. Kuesioner yang telah disebar dapat dilihat seberapa besar pasar tersedia, pasar potensial dan pasar sasaran dari pembukaan *Outlet* DYNS.

1. Pasar Potensial

Variabel keminatan terhadap produk DYNS dijadikan sebagai variabel penentu pasar potensial. Responden yang menjawab berminat diklasifikasikan sebagai pasar potensial sedangkan sisanya diklasifikasikan sebagai pasar tidak potensial. Dari hasil perhitungan frekuensi, terlihat bahwa dari total 92 orang responden, semuanya berminat terhadap produk DYNS.



Gambar Diagram Lingkaran Tingkat Keminatan Terhadap Produk DYNS.

Dengan persentase pasar potensial sebesar 100%, hal ini tergolong sangat besar, sehingga dapat disimpulkan bahwa *Outlet* DYNS sebagai suatu produk yang memiliki inovasi dalam produk dan layanan mendapatkan respon positif dan diterima sangat baik.

2. Pasar Tersedia

Pasar tersedia untuk produk DYNS didefinisikan sebagai pasar potensial yang memiliki minat, dan kemampuan terhadap pembelian produk DYNS. Variabel pembentuk pasar tersedia pada produk DYNS adalah keminatan produk dan kemampuan responden membeli produk. Perhitungan frekuensi pasar potensial yang memenuhi semua syarat variabel pasar tersedia, yaitu jumlah responden yang berminat membeli produk DYNS dan bersedia membeli produk DYNS yang di estimasikan harganya antara Rp. 100.000 – Rp 500.000, maka diperoleh 60 orang dari total 92 orang responden atau 65,21% dari jumlah keseluruhan sampel yang ada sebagai pasar tersedia produk DYNS. Dilihat dari

adanya perbedaan persentase pasar potensial (100%) dibandingkan dengan pasar tersedia (65,21%), ini menunjukkan suatu perbedaan yang lumayan besar yaitu sebesar 34,79%, sehingga kondisi ini bisa menunjukkan bahwa sebenarnya pasar menerima kehadiran dari produk DYNs. Pertimbangan pemilihan tempat belanja terdapat beberapa variabel seperti harga, lokasi, media promosi dan lain lain. Sehingga kemungkinan besar pasar yang belum bersedia memilih untuk mempertimbangkan variabel lain sebelum membeli.

3. Pasar Sasaran

Pengertian dari pasar sasaran adalah bagian dari pasar tersedia yang mempunyai syarat untuk dimasuki oleh perusahaan. Besarnya pasar sasaran akan ditentukan oleh pihak manajemen perusahaan dengan mempertimbangkan kemampuan perusahaan dan banyaknya kompetitor. Dengan berdasarkan jumlah kompetitor yang ada, hanya ada satu kompetitor (outlet dan produk sejenis yang sudah terkenal), namun pasar tersedia bukan berarti pasar yang dimiliki oleh produk yang sejenis saja, melainkan pasar yang tidak menjual produk sejenis juga merupakan kompetitor. Maka perusahaan membidik sebesar 0.02% dari pasar tersedia sebagai pasar sasaran untuk produk dari DYNs..

Aspek Teknis

Kegiatan usaha yang bersifat menghasilkan produk atau mengolah hasil yang memerlukan proses produksi diperlukan mengenai kajian dari aspek teknis. Hal yang perlu diperhatikan dalam aspek teknis adalah lokasi usaha sebagai sarana penentuan tempat produksi, manajemen sumber daya manusia untuk mengetahui berapa pegawai yang dibutuhkan, kapasitas produksi untuk mengetahui jumlah produksi, layout tempat usaha untuk memudahkan proses produksi menjadi lebih efektif dan efisien.

1. Evaluasi Kapasitas Produksi

Dengan peralatan produksi yang dimiliki DYNs, secara matematis memang DYNs memiliki kemampuan untuk memproduksi 234 unit sweater, 155 *cardigan*, 52 kimono, 6 rok, dan 6 kemeja setiap bulannya berdasarkan peramalan *demand* yang telah dilakukan. Dengan usaha-usaha pemasaran yang akan dilakukan *Operational director* dan juga besarnya pasar sasaran yang dimiliki oleh perusahaan maka angka penjualan sebanyak 2813 unit *sweater*, 1866 *cardigan*, 623 kimono, 71 rok, dan 71 kemeja tahun 2015 sangat mungkin untuk dicapai bahkan bisa lebih dari peramalan *demand* tersebut.

2. Evaluasi Lokasi Proyek

Lokasi yang terpilih sebagai penempatan lokasi pembukaan *Outlet* DYNs dengan menggunakan faktor *rating* adalah Jl. Ir.H.Djuanda (Dago) dengan memiliki nilai *Wtd* terbesar diantara lokasi-lokasi yang lain, yaitu sebesar 12.0. Dengan faktor yang diperhatikan seperti harga sewa bangunan per tahun, peluang usaha, lokasi pariwisata, kedekatan dengan pelanggan, dan kedekatan dengan bahan baku.

3. Evaluasi Layout Bangunan

Layout bangunan operasional *Outlet* DYNs yang terdiri dari satu ruangan, dimana segala aktivitas dilakukan di satu ruangan tersebut. Tetapi ruangan tersebut didesain sedemikian rupa agar menghasilkan tingkat efektifitas kerja yang optimal dan memberikan kenyamanan bagi pembeli yaitu dengan luas 15x15 m.

4. Evaluasi Manajemen Sumber Daya Manusia

Manajemen sumber daya manusia berperan penting pada proses operasional. Telah ditentukan bahwa, 1 orang Manajer Operasional, 3 orang *sales* yang melayani pembeli, 2 orang *Designer*, 2 orang *Taylor*, 2 orang kasir dan 2 orang *security*.

. Penempatan dan jumlah sudah diatur agar menghasilkan tingkat efektifitas dan efisiensi kerja yang optimal.

Aspek Finansial

1. Analisis Net Present Value (NPV)

Dari hasil perhitungan Net Present Value yang didapat dari nilai uang saat ini dari penerimaan dikurangi dengan nilai uang saat ini dari biaya periode waktu investasi yang berjalan yaitu 5 tahun, diperoleh NPV adalah Rp 2.214.807.188,19. Karena nilai NPV di akhir tahun investasi > 0 maka dari segi investasi, pembukaan *Outlet* DYNs ini layak untuk dijalankan.

Tabel NPV Kumulatif

Tahun	NPV Kumulatif
2014	Rp (231,641,309.13)
2015	Rp 38,588,984.52
2016	Rp 299,317,897.92
2017	Rp 552,432,245.42
2018	Rp 773,197,350.47

2. Analisis Internal Rate of Return (IRR)

IRR merupakan salah satu faktor penting untuk menentukan kelayakan suatu proyek atau bisnis. Tingkat IRR yang dicapai untuk periode investasi 4 tahun adalah 107.17%. Tingkat IRR 107.17% berarti bahwa proyek/bisnis ini memberikan laju keuntungan sebesar 107.17% per tahun. Dimana angka IRR ini lebih besar jika dibandingkan dengan MARR (Minimum Attractive Rate of Return) yaitu tingkat pengembalian minimum yang diinginkan oleh pemilik *Outlet DYNs* yaitu 11%. Dikarenakan nilai IRR lebih besar daripada nilai MARR maka pembukaan *Outlet DYNs* ini dapat dikatakan layak.

3. Analisis Payback Period (PBP)

Analisis payback period digunakan untuk menentukan periode atau waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian modal atau investasi awal. Dengan menggunakan estimasi *cashflow* didapat *payback period* selama 1.498 tahun sejak bisnis ini dijalankan. Pada periode tersebut nilai kumulatif kas telah menunjukkan hasil positif sehingga dapat dikatakan bahwa waktu pengembalian dibawah usia investasi yang ditentukan di awal, yaitu selama 5 tahun..

4. Analisis Sensitivitas

Untuk mengantisipasi keadaan yang tidak diharapkan dengan pembukaan *Outlet DYNs* dilakukan analisis sensitivitas terhadap perkiraan yang telah dilakukan sebelumnya. Analisis sensitivitas digunakan untuk melihat dan mengantisipasi efek yang dihasilkan apabila terjadi perubahan yang berkaitan dengan faktor-faktor yang terlibat dalam pembiayaan investasi dan implementasi pembukaan *Outlet DYNs* yang dapat mempengaruhi kelayakan *outlet* ini. Penelitian ini telah ditentukan akan menghitung sensitivitas dari perubahan naiknya biaya investasi, biaya operasional, biaya bahan baku, turunnya harga jual dan jumlah pelanggan terhadap penilaian kelayakan investasi (NPV, IRR dan PBP). Pada perhitungan sensitivitas variabel kenaikan biaya bahan baku dinaikkan sebesar 80%, dapat dilihat nilai IRR lebih kecil dari MARR yang ditetapkan, pada variabel penurunan harga jual, dapat dilihat pada saat harga jual diturunkan sebesar 35% dan 45%, nilai IRR menjadi lebih kecil dari MARR yang ditetapkan. Ini menunjukkan bahwa variabel kenaikan biaya bahan baku dan penurunan harga jual sangat berpengaruh terhadap nilai investasi dibandingkan variabel yang lainnya. Sehingga investasi ini menjadi tidak layak.

5. Analisis Resiko

Resiko memberikan indikasi peristiwa yang memungkinkan. Resiko berasal dari beberapa kemungkinan seperti resiko langka/ kurangnya sumber-sumber, kesalahan interpretasi data, bias data, kesalahan analisa dan perubahan lingkungan ekonomi eksternal. Pengukuran resiko adalah kebijaksanaan yang berkaitan dengan sejumlah kemungkinan dari kondisi yang akan datang.

Faktor resiko yang diperkirakan untuk pembukaan *Outlet DYNs* adalah 44%. Nilai ini didapat dari wawancara dengan pihak pemilik *Online Shop DYNs* dengan mengasumsikan tentang kemungkinan resiko-resiko yang akan dihadapi pemilik dalam pembukaan *Outlet DYNs* ini dan besarnya nilai resiko tersebut. Pengukuran resiko dilakukan dengan *Discount Rate Method*.

IRR dari hasil perhitungan kelayakan investasi = 107.17%, nilai NPV-nya Rp 773,197,350.47 (pembukaan *outlet* cabang baru dikatakan layak), distribusi risikonya sebagai berikut :

Bunga Bank (MARR)	=	11%
Resiko	=	44%
NPV Rate	=	11% + 44%
	=	55%

Ketentuan : Investasi dikatakan layak apabila nilai NPV Rate lebih kecil dibanding IRR Rate.

Dari hasil perhitungan di atas, terlihat bahwa nilai NPV rate yang didapat lebih kecil dibanding dengan nilai IRR rate. Berdasarkan hasil perhitungan tersebut, investasi pembukaan *outlet DYNs* dikatakan layak untuk dijalankan.

6. Kesimpulan

Hasil dari penelitian Analisis Kelayakan Investasi Pembukaan *Outlet DYNs* di Kota Bandung ini dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Aspek Pasar dan Aspek Teknis

a) Aspek Pasar

• Pasar potensial

Berdasarkan hasil kuisioner yang disebarakan sebanyak 92 kuisioner, terdapat 92 responden menyatakan berminat untuk mendatangi *Factory Outlet* baru. Besarnya presentase pasar potensial untuk rencana pembukaan *Outlet* DYNS di Jl. Ir. H. Djuanda (Dago) Bandung adalah 100%.

• Pasar tersedia

Pasar tersedia untuk pembukaan *Outlet* DYNS ditentukan berdasarkan kuisioner yang disebarakan ke 92 responden, sebanyak 60 respoenden menyatakan berminat untuk mendatangi FO baru dan bersedia membeli dengan *range* harga yang telah ditentukan. Besarnya persentase pasar tersedia untuk pembukaan *Outlet* DYNS yang direncanakan dibuka di Jalan Ir. H. Djuanda (Dago) adalah 65.21%.

• Pasar sasaran

Dengan melakukan wawancara pada pemilik *Online Shop* DYNS tentang kesiapan dalam memasuki pasar baru di wilayah baru, pemilik akan membidik sekitar 0.02% dari pasar tersedia. Dengan berdasarkan jumlah kompetitor yang ada, hanya ada satu kompetitor (*Outlet* produk sejenis yang sudah terkenal).). Namun, pasar yang tidak menjual produk sejenis juga merupakan kompetitor. Oleh karena itu, perusahaan membidik sebesar 0.02% dari pasar tersedia sebagai pasar sasaran untuk produk dari DYNS.

b) Aspek Teknis

Aspek teknis dari pembukaan *Outlet* DYNS sudah dianggap layak karena memproyeksikan dari aspek teknis yang eksisting, hanya berbeda dari jumlah pegawai. Jumlah pegawai disesuaikan dengan jumlah jam kerja pegawai harian *Outlet* DYNS yang akan didirikan di Jalan Ir. H. Djuanda (Dago).

2. Apek Finansial

Dalam penelitian ini, aspek finansial yang dihitung berupa kebutuhan dana investasi, perkiraan pendapatan, biaya operasional, *income state*, *cash flow* dan *balance sheet* untuk menilai tingkat investasi seperti PBP, NPV, IRR. Periode dalam pembuatan proyeksi keuangan ditetapkan selama 5 tahun. Adapun hasil perhitungan untuk menilai tingkat investasi adalah sebagai berikut:

NPV: Rp 773,197,350.47

IRR: 107.17%

PBP: 1.498 tahun

Berdasarkan hasil perhitungan menurut parameter penilaian investasi didapat nilai NPV sebesar Rp 773,197,350.47, nilai IRR 107.17% dan nilai PBP 1.498. Tingkat pengembalian dan keuntungan produk ini (*payback period*) adalah selama lebih kurang 2 tahun 133 hari. Dengan hasil perhitungan tersebut investasi pembukaan *Outlet* DYNS di Kota Bandung dinyatakan layak.

3. Anaisis Sensitifitas dan Resiko

a) Berdasarkan hasil analisis sensitivitas terhadap perubahan naiknya biaya investasi, biaya operasional, biaya bahan baku dan penurunan terhadap harga jual dan jumlah pelanggan terhadap penilaian kelayakan investasi (NPV, IRR, PBP). Terbukti variabel yang sangat berpengaruh adalah penurunan harga jual hingga 30%, nilai IRR menjadi lebih kecil dari MARR yang ditetapkan sehingga investasi ini menjadi tidak layak.

b) Berdasarkan perhitungan analisis resiko investasi pembukaan *Outlet* DYNS didapat bahwa dengan resiko 15%, pembukaan *Outlet* DYNS di Jalan Ir. H. Djuanda (Dago) dikatakan layak untuk dijalankan.

7. Saran

a. Dari penelitian yang telah dilakukan, saran untuk pemilik DYNS adalah :

- Pemilik perlu mencari *supplier* penyedia produk kebutuhan produksi pakaian yang bias memberikan harga lebih murah yang dapat memaksimalkan keuntungan.
- Pemilik harus memiliki strategi *Marketing* yang baik melalui media cetak, elektronik, ataupun *online* agar jumlah penjualan meningkat, karena akan sangat berpengaruh pada aspek finansial, yaitu jumlah penjualan yang sudah dibuktikan melalui analisis sensitivitas.
- Agar memperhatikan perkembangan penjualan setiap bulannya, jika penjualan naik di setiap bulannya, jangan menunggu tahun berikutnya untuk menaikkan *demand*. Jumlah penjualan perlu dinaikan pada bulan berikutnya walaupun belum menginjak tahun selanjutnya.

b. Saran untuk penelitian selanjutnya adalah :

- Perlu dipertimbangkan untuk mencari data-data sekunder lebih banyak sebagai bahan perbandingan dalam melakukan kajian, seperti data kompetitor.

- Untuk penelitian berikutnya, skalanya harus lebih luas. Contohnya di wilayah lain di Indonesia, karena tidak menutup kemungkinan bahwa untuk pakaian *knitwear* ini memiliki pasar sasaran yang lebih besar.

8. Daftar Pustaka

- [1] Kementerian Perdagangan 2011
- [2] Jakfar, K. d. 2007. Studi Kelayakan Bisnis (Edisi Kedua). Jakarta: Prenada Media Group.
- [3] Ramdhani 2012. Evolusi Aktual Aktivitas Urban Tourism di Kota Bandung dan Dampaknya Terhadap Pembentukan Tempat-Tempat Rekreasi. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 372
- [4] Muhammad, H. d. 2000. Studi Kelayakan Proyek. Yogyakarta: Elex Media Komputindo.
- [5] Nurmalina, et.al. 2009. Studi Kelayakan Bisnis. Departemen Agribisnis Fakultas Ekonomi dan Manajemen Institut Pertanian Bogor. Bogor.
- [6] Jakfar, K. d. 2007. Studi Kelayakan Bisnis (Edisi Kedua). Jakarta: Prenada Media Group.
- [7] Umar, H. 2007. Studi Kelayakan Bisnis. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- [8] Jakfar, K. d. 2007. Studi Kelayakan Bisnis (Edisi Kedua). Jakarta: Prenada Media Group.
- [9] Giatman 2004. Studi Kelayakan Bisnis. Malang: Dioma.