

PERANCANGAN BISNIS PENYEWAAN SARANA FASILITAS TEMPAT OLAHRAGA BATTING CAGE PT XYZ

Kemal Fariz Ramadhani¹, Endang Chumaidiyah.², Budi Praptono³

^{1, 2, 3} Universitas Telkom, Bandung

kemalfariz@student.telkomuniversity.ac.id¹, endangchumaidiyah@telkomuniversity.ac.id²,
budipraptono@telkomuniversity.co.id³

Abstrak

PT XYZ merupakan usaha penyewaan fasilitas olahraga batting cage yang terletak di daerah Sunter, Jakarta Utara. Bisnis olahraga sendiri dapat dikatakan belum begitu berkembang, meskipun minat untuk melakukan aktivitas olahraga terus meningkat, terlebih lagi setelah diadakannya festival olahraga Asian Games. Daerah yang diteliti merupakan wilayah Jakarta Utara, karena wilayah Jakarta Utara merupakan daerah yang paling banyak melakukan aktivitas olahraga di DKI Jakarta dan *range* umur yang dipilih adalah masyarakat yang berumur 10 – 24 tahun, karena pada umur tersebut merupakan umur yang paling banyak melakukan aktivitas olahraga. Batting cage merupakan fasilitas olahraga baseball, cara bekerjanya adalah seorang pemukul akan berdiri di dalam batting cage dan mencoba untuk memukul semua bola yang diarahkan ke pemukul. Sebagai ide bisnis, penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan mengenai bagaimana perancangan bisnis dan analisis kelayakan usaha yang ditinjau dari aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial, serta analisis sensitivitas untuk variabel yang terkait. Permasalahan yang didapatkan adalah bagaimana cara-cara mengukur dan merancang aspek-aspek yang terkait dalam penelitian analisis kelayakan usaha. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, didapatkan nilai *NPV* (*Net Present Value*) sebesar Rp. 305.795.315, nilai *IRR* (*Interest Rate of Return*) sebesar 22,18%, dan *PBP* (*Payback Period*) selama 4 tahun 3 bulan. Berdasarkan nilai *NPV* yang positif, nilai *IRR* yang melebihi nilai *MARR* (*Minimum Attractive Rate of Return*) sebesar 16%. Maka dapat disimpulkan bahwa bisnis ini layak untuk dijalankan. Hasil analisis sensitivitas, bisnis ini sensitive terhadap penurunan permintaan penjualan dan penurunan pertumbuhan permintaan pasar.

Kata Kunci : Perancangan Bisnis, Analisis Kelayakan, *NPV*, *IRR*, *MARR*, *PBP*

Abstract

PT XYZ is a batting cage rental facility business located in Sunter, North Jakarta. Sports business in Indonesia isn't very developed, though people's interest in sports is raising, even more after Indonesia finished celebrating Asian Games. The region that was researched is North Jakarta because North Jakarta is the region with the most people that do the most sports and age range from 10 to 24 years old. After all, that range is the most people that do the most sports. A batting cage is a baseball sports facility, the facility works by hitter stand in the batter's box and tries to hit all the ball that comes at the batter's. As a business idea, this research aims to explain how to design business and feasibility studies from market, technical and financial aspects and also sensitivity analysis for related variables. The problem that was obtained is how to measure and design-related aspects in feasibility studies. Based on the research, the obtained value is NPV (Net Present Value) is Rp. 305.795.315, IRR (Interest Rate of Return) value is 22,18% and PBP (Payback Period) value is 4 years and 3 months. Based on the positives values of NPV, IRR exceeds MARR (Minimum Attractive Rate of Return) which is valued at 16%. It can be concluded that this business is feasible to run. Sensitivity Analysis concluded that this business is sensitive to a drop in sales demand and drop in market demand growth.

Keywords: Business Design, Feasibility Studies, *NPV*, *IRR*, *MARR*, *PBP*

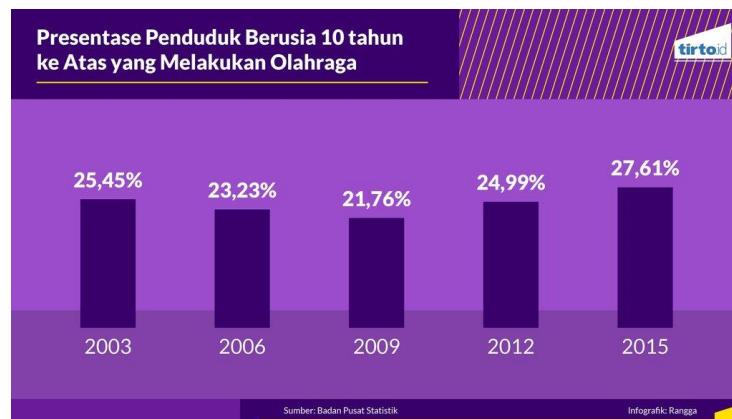
1. **Pendahuluan**

Definisi olahraga menurut KBBI adalah gerak badan untuk menguatkan dan menyehatkan tubuh seperti sepak bola, berenang, lempar lembing, dan lain-lain. Sedangkan menurut UNESCO, olahraga merupakan setiap aktivitas tubuh berupa permainan yang berisikan perjuangan melawan unsur-unsur alam, orang lain, ataupun diri kita sendiri.

Definisi industri menurut KBBI adalah kegiatan memproses atau mengolah barang dengan menggunakan saran dan peralatan, industri dibagi menjadi dua jenis yaitu barang dan jasa.

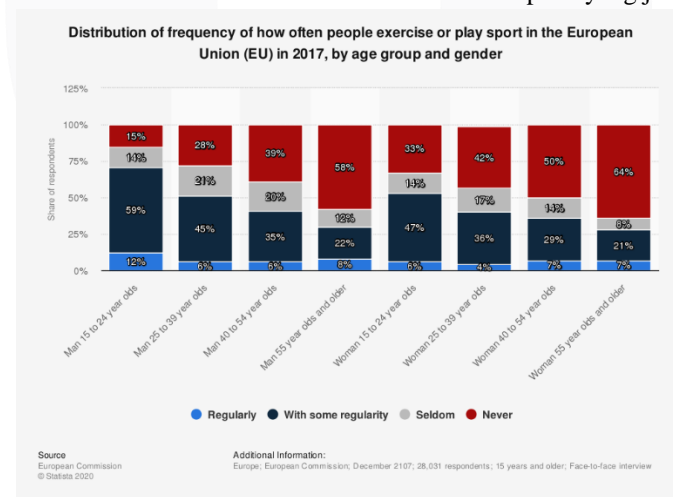
Berdasarkan UU no 3 Tahun 2005 tentang Sistem Keolahragaan Nasional menjelaskan bahwa industri olahraga merupakan kegiatan bisnis dalam bentuk produk barang dan atau jasa. Industri olahraga dapat berbentuk prasarana dan sarana yang diproduksi, diperjualbelikan, dan atau disewakan untuk masyarakat.

Bisnis dan industri olahraga saat ini masih bisa dikatakan kurang berkembang walaupun presentase penduduk yang melakukan olahraga di Indonesia mengalami peningkatan dari tahun 2009 ke tahun 2015. Seperti pada gambar 1.1 di bawah ini.



Gambar 1.1 Presentase Penduduk Berusia 10 Tahun ke Atas yang Melakukan Olahraga (Sumber: BPS dan Tirto.id)

Dari gambar 1.1 di atas, dapat terlihat bahwa penduduk di atas 10 tahun yang melakukan olahraga meningkat dari tahun 2009 ke tahun 2015 dan pada tahun 2015 merupakan presentase yang terbesar dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya. Terlebih lagi industri olahraga memiliki peluang yang besar karena *euphoria* Asian Games 2018 dan Para Games 2018 masih memiliki impresi yang jelas di Indonesia.



Gambar 1.2 Distribusi Frekuensi Penduduk Uni Eropa Melakukan Olahraga Berdasarkan Usia dan Jenis Kelamin Tahun 2017

(Sumber: Statista dan *European Commission*)

Berdasarkan Gambar 1.2 dapat dilihat bahwa jajarannya yang sering dan melakukan olahraga secara reguler adalah usia penduduk yang 15 sampai 24 tahun baik jenis kelamin laki-laki maupun perempuan. Oleh karena itu data yang diambil oleh penulis hanya penduduk DKI Jakarta yang berkisar di usia 10 sampai 24 tahun.

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk di Provinsi DKI Jakarta 2018 – 2019

Tahun	Jumlah Penduduk	Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun (%)
2018	10,468,000	1
2019	10,558,000	1

(Sumber: BPS Provinsi DKI Jakarta 2020)

Berdasarkan Tabel 1.1 dapat dilihat bahwa penduduk Provinsi DKI Jakarta dari tahun 2018 ke 2019 mengalami peningkatan, hal ini dapat melahirkan potensi *demand* yang semakin bertambah dan akan mempengaruhi seluruh aspek kehidupan di daerah Provinsi DKI Jakarta.

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk Provinsi DKI Jakarta Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin 2018 – 2019

Kelompok Umur	Jumlah Penduduk Provinsi DKI Jakarta Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin					
	Laki-laki		Perempuan		Jumlah	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
0-4	461,794	453,157	444,147	435,687	905,941	888,844
5-9	472,159	478,490	455,206	462,403	927,365	940,893
10-14	394,643	404,210	370,999	380,844	765,642	785,054
15-19	355,617	362,525	354,567	357,569	710,184	720,094
20-24	372,793	362,699	411,459	393,490	784,252	756,189
25-29	468,262	445,352	497,588	483,771	965,850	929,123
30-34	523,215	515,860	508,986	507,359	1,032,201	1,023,219
35-39	495,643	501,470	475,638	482,121	971,281	983,591
40-44	429,869	439,041	412,091	422,799	841,960	861,840
45-49	362,091	371,257	349,920	359,079	712,011	730,336
50-54	296,955	307,256	293,992	302,979	590,947	610,235
55-59	230,049	239,492	236,745	246,068	466,794	485,560
60-64	167,221	175,601	173,024	183,612	340,245	359,213
65+	214,379	228,911	238,577	254,708	452,956	483,619
Jumlah	5,244,690	5,285,321	5,222,939	5,272,489	10,467,629	10,557,810

(Sumber: BPS Provinsi DKI Jakarta 2020)

Berdasarkan Tabel 1.2 dapat dilihat jumlah penduduk berdasarkan usia dan jenis kelamin yang dilihat dapat melahirkan peluang yang baik untuk usaha atau pemilik bisnis yang mempunyai segmen-segmen pasar di dalam kategori usia tersebut.

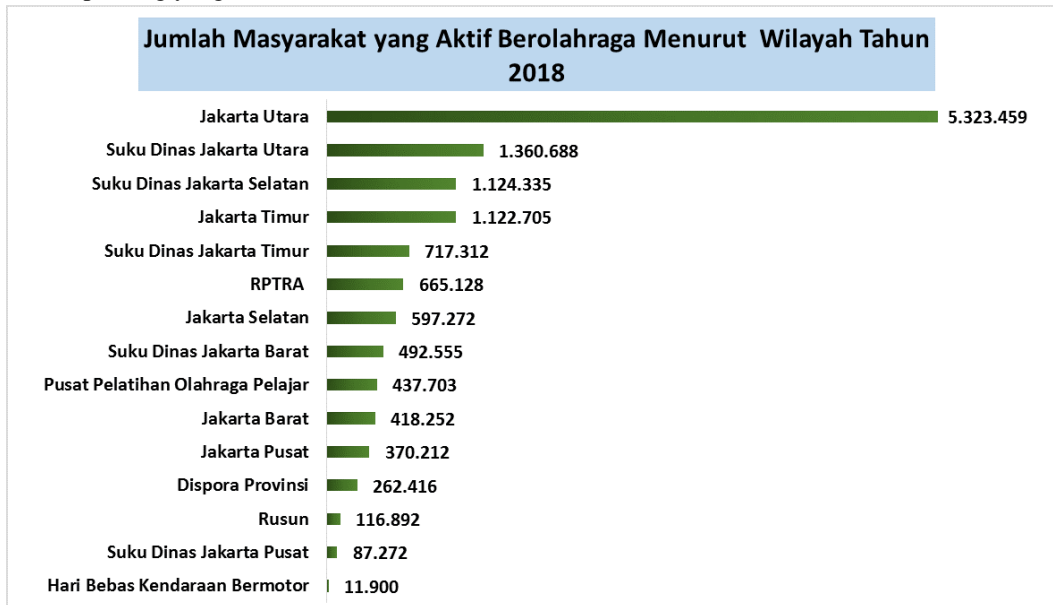
Tabel 1.3 Jumlah Penduduk Laki-laki dan Perempuan Kota Jakarta Utara Menurut Kelompok Umur dan Kota (Jiwa) Tahun 2019

Kab/Kota	Jumlah Penduduk Laki-laki dan Perempuan Provinsi DKI Jakarta Menurut Kelompok Umur dan Kabupaten/Kota (Jiwa)		
	10-14	15-19	20-24

	2019		
Jakarta Utara	133,824	129,011	139,977

(Sumber: BPS Provinsi DKI Jakarta 2020)

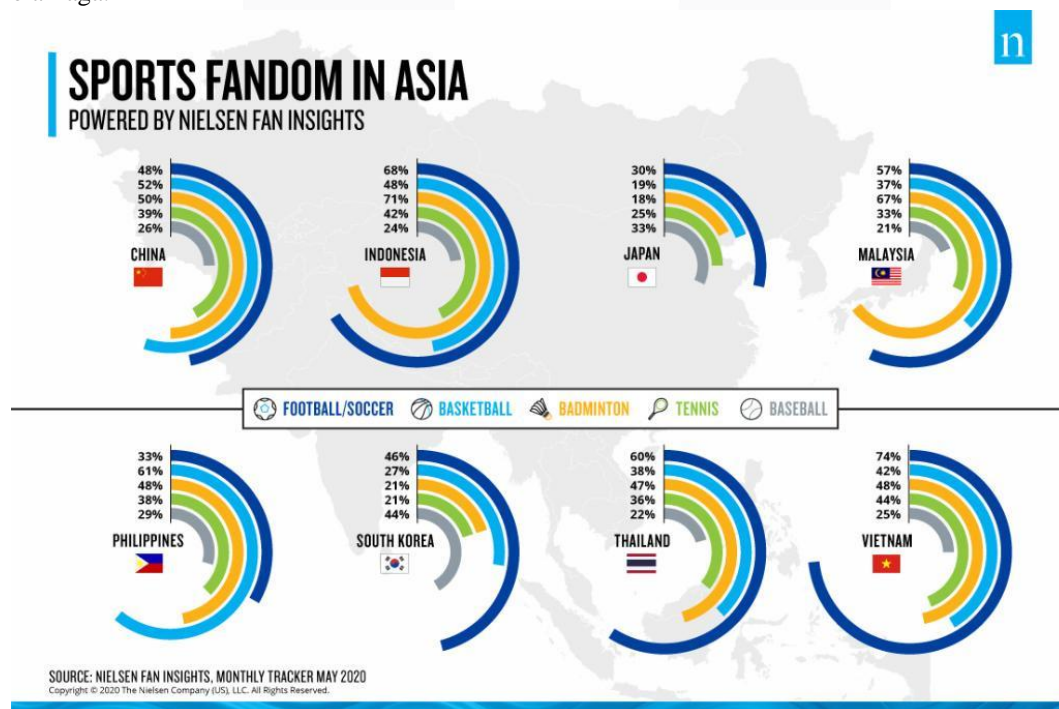
Berdasarkan Tabel 1.3 dapat dilihat jumlah penduduk berdasarkan usia dan jenis kelamin di Kota Jakarta Utara yang berusia lebih dari 10 tahun dan kurang dari 25 tahun adalah sebesar 402.812 penduduk yang dapat melahirkkan peluang yang baik untuk usaha PT XYZ karena PT XYZ berada di daerah Jakarta Utara.



Gambar 1.3 Jumlah Masyarakat yang Aktif Berolahraga Menurut Wilayah tahun 2018

(Sumber: Portal Statistik Sektoral Provinsi DKI Jakarta dan Dinas Pemuda dan Olahraga DKI Jakarta)

Berdasarkan gambar 1.3 dapat dilihat bahwa wilayah Jakarta Utara merupakan wilayah yang paling banyak melakukan kegiatan olahraga dibandingkan dengan wilayah-wilayah lainnya di Provinsi DKI Jakarta, sehingga wilayah Jakarta Utara merupakan tempat yang paling strategis untuk mendirikan tempat fasilitas olahraga.



Gambar 1.4 Survei Nielson Mengenai Olahraga Terpopuler di Asia Tahun 2020

Berdasarkan Gambar 1.4 dapat dilihat bahwa di Indonesia ada ketertarikan dengan olahraga baseball, yaitu sebesar 24% jika dibandingkan dengan olahraga seperti sepakbola, bola basket, badminton dan tenis. Hal ini membuktikan bahwa di Indonesia masih ada pasar untuk berbisnis di usaha olahraga baseball.

Berdasarkan data-data yang telah diberikan, dapat diketahui bahwa industri olahraga mempunyai peluang yang besar untuk dinikmati oleh kalangan anak-anak, remaja hingga orang dewasa, hanya saja sarana untuk melakukan kegiatan olahraga di Provinsi DKI Jakarta sangatlah terbatas dan sarana-sarana yang ada tidak mencakup olahraga yang luas. Sarana yang ada di Provinsi DKI Jakarta hanya untuk olahraga-olahraga yang sering dilakukan seperti lapangan bola, lapangan futsal, lapangan basket, lapangan tenis, lapangan badminton, dan lainnya. Lapangan baseball di Jakarta hanya terdapat di daerah Rawamangun Velodrome dan Pintu Satu Senayan, sedangkan sarana batting cage di Jakarta lebih sulit lagi untuk dicari.

Berikut merupakan tempat-tempat sarana fasilitas baseball di daerah Provinsi DKI Jakarta:

1. Jakarta International Baseball Arena
Jakarta International Baseball Arena merupakan salah satu lapangan baseball terbesar di Provinsi DKI Jakarta. Stadion ini terletak di Jakarta Timur, lebih tepatnya di dalam kompleks Gelanggang Olahraga Velodrome Rawamangun. Stadion ini digunakan sebagai venue Asian Games 2018 untuk cabang baseball.
2. Gelora Bung Karno Baseball Stadium
Gelora Bung Karno Baseball Stadium merupakan salah satu lapangan baseball di Provinsi DKI Jakarta. Stadion ini terletak di Jakarta Pusat, lebih tepatnya di dalam kompleks Gelanggang Olahraga Bung Karno Senayan. Stadion ini digunakan sebagai venue Asian Games 2018 untuk cabang softball.
3. Amerindo Batting Cages
Amerindo Batting Cages merupakan fasilitas olahraga baseball yang berbentuk batting cage di daerah Sunter, Jakarta Utara.
4. UberSports Indonesia
UberSports Indonesia merupakan tempat usaha yang menjual peralatan baseball dan softball. Tempat ini juga menyediakan fasilitas olahraga baseball yang berbentuk batting cage. Tempat ini berada di Jalan Melawai, Jakarta Selatan.

Berdasarkan tabel-tabel dan gambar-gambar yang sudah dijabarkan. Dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa peminatan untuk melakukan olahraga paling banyak berada di wilayah Jakarta Utara, sedangkan fasilitas-fasilitas olahraga jumlahnya sangat terbatas dan tidak bisa mencakup semua kegiatan olahraga yang ada. Provinsi DKI Jakarta sendiri hanya memiliki 4 fasilitas olahraga baseball, sedangkan di Jakarta ada banyak sekolah-sekolah maupun tim baseball yang bergantung dengan keberadaan fasilitas-fasilitas ini, sekolah-sekolah yang memiliki tim baseball contohnya adalah SMA Labschool Rawamangun, SMA Labschool Kebayoran, SMA Labschool Cibubur, SMAN 8 dan seterusnya, dan tim-tim baseball maupun softball yang ada di Jakarta adalah Prambors, Garuda, Giants, dan lain-lain.

Setelah dilakukan wawancara dengan owner PT. XYZ, diketahui PT XYZ didirikan sebagai hobi sang owner dan untuk mengenalkan olahraga baseball dan softball ke masyarakat yang lebih luas lagi, owner PT XYZ sering melakukan kunjungan-kunjungan ke sekolah-sekolah untuk mengenalkan olahraga baseball dan juga mendonasikan bola-bola karet kepada sekolah-sekolah tersebut.

Dalam melakukan bisnisnya, PT XYZ menarik harga Rp 300.000 per jam untuk menyewakan mesin pitching machine. Sedangkan harga pitching machine bisa dibilang mahal tergantung dengan model yang dipilih, untuk model yang dapat menembakan bola secara otomatis, harganya dapat mencapai 3000 USD atau jika dikonversikan ke rupiah menjadi sekitar Rp 42.000.000. Sehingga untuk memperbanyak kapasitas penyewaan, PT XYZ harus mengeluarkan biaya yang besar untuk biaya investasi perusahaan, belum termasuk biaya operasional dan lainnya.

Jika ingin menambah mesin atau menaikkan harga penyewaan perlu diketahui jumlah pasar yang bisa dicapai oleh PT XYZ serta kebutuhan dana yang diperlukan untuk memenuhi target pasar. Oleh karena itu diperlukan analisis kelayakan bisnis agar PT XYZ dapat mengembangkan pasar dan potensi bisnis yang dimiliki PT XYZ sesuai dengan kondisi dan kemampuan perusahaan dalam aspek pasar, operasional dan keuangan. Analisis kelayakan bisnis yang dilakukan terhadap PT XYZ akan ditinjau dari aspek pasar, aspek teknis, dan aspek keuangan.

2. Tinjauan Pustaka

2.1 Aspek Pasar dan Aspek Pemasaran

Pemasaran berhubungan dengan mengidentifikasi dan memenuhi kebutuhan manusia dan masyarakat. Kami melihat manajemen pemasaran sebagai seni dan ilmu memilih pasar sasaran mendapatkan, menjaga dan menumbuhkan pelanggan dengan menciptakan menyerahkan dan mengkomunikasikan nilai pelanggan yang unggul. Tugas pemasar adalah merencanakan kegiatan pemasaran dan merakit program pemasaran yang sepenuhnya terpadu untuk menciptakan, mengkomunikasikan dan menyerahkan nilai bagi konsumen (Kotler dan Keller, edisi 12).

Analisis aspek pasar merupakan variabel pertama dan utama yang perlu dikaji dalam pembahasan studi kelayakan karena bilamana tidak ada pasar pada satu unit usaha maka keputusan investasi perlu ditinjau kembali. Dalam menentukan pasar tersebut maka akan dilakukan survei terhadap populasi yang telah ditentukan. Beberapa teori dalam pemilihan populasi, metode sampling juga penetapan jumlah sampling dalam penelitian (Dedi dan Nurdin, 2016):

1. Memilih populasi survei.
2. Metode sampling.
3. Ukuran sampling.

2.2 Aspek Teknis

Menurut Muhammad & Husnan (2005), aspek teknis merupakan analisis yang berhubungan dengan *input* (penyediaan) dan *output* (produk) berupa barang dan jasa, dimana aspek teknis berkaitan dengan proses pembangunan proyek secara teknis dan pengoperasiannya setelah proyek tersebut selesai dibangun. Ada tiga masalah pokok yang dihadapi perusahaan, yaitu:

1. Masalah penentuan posisi perusahaan.
2. Masalah desain.
3. Masalah operasional.

Persoalan-persoalan dalam proses produksi/operasi ternyata cukup banyak dan kompleks. Namun, persoalan-persoalan itu akan dipilah-jilah, dan disesuaikan dalam rangka studi kelayakan bisnis. Untuk proses manufaktur, persoalan-persoalan dalam proses tersebut dikelompokkan sesuai dengan masalah manajemen-manajemen operasional diatas, sebagai berikut:

1. Kelompok masalah posisi perusahaan, persoalan utamanya adalah:
 - a. Pemilihan strategi produksi.
 - b. Pemilihan dan perencanaan produk.
 - c. Perencanaan kualitas.
2. Kelompok masalah desain, persoalan-persoalan utamanya adalah:
 - a. Pemilihan teknologi.
 - b. Perencanaan kapasitas pabrik.
 - c. Perencanaan letak pabrik.
 - d. Perencanaan tata letak (*layout*) pabrik.
3. Kelompok masalah operasional, persoalan-persoalan utamanya adalah:
 - a. Perencanaan jumlah produksi.
 - b. Manajemen persediaan-persediaan.
 - c. Material Requirement Planning.
 - d. Pengawasan kualitas produk.

Dalam hal bisnis jasa, persoalan-persoalan dalam proses jasa relatif sama, walaupun perbedaannya pasti tidak pula sedikit. Sehingga paparan untuk aplikasi jasa akan dilaksanakan melalui pengelompokan di atas (Umar, 2003).

2.3 Aspek Finansial

Kuangan (*finance*) mempelajari bagaimana individu, bisnis dan organisasi meningkatkan, mengalokasi, dan menggunakan sumber daya moneter sejalan dengan waktu, dan juga menghitung risiko dalam menjalankan proyek mereka. Istilah keuangan dapat berarti:

1. Ilmu keuangan dan aset lainnya.
2. Manajemen aset tersebut.
3. Menghitung dan mengatur risiko proyek.

Aspek finansial merupakan aspek yang digunakan untuk menilai keuangan perusahaan secara keseluruhan. Aspek keuangan memberikan gambaran yang berkaitan dengan keuntungan perusahaan, sehingga merupakan salah satu aspek yang sangat penting untuk diteliti kelayakannya.

Alat ukur untuk menentukan kelayakan suatu usaha berdasarkan kriteria investasi dapat dilakukan melalui pendekatan seperti:

1. *Payback Period*

Payback Period adalah jangka waktu tertentu yang menunjukkan terjadinya arus penerimaan secara kumulatif sama dengan jumlah investasi dalam bentuk present value. Semakin kecil periode waktu pengembaliannya, semakin cepat proses pengembalian suatu investasi.

Adapun rumus menghitung *Payback Period* adalah:

Payback Period (PBP) = Investasi kas bersih/ tahun

2. *Net Present Value*

Net Present Value (NPV) adalah kriteria investasi yang banyak digunakan dalam mengukur apakah sebuah proyek *feasible* atau tidak (Yacob, 1998). Untuk kepentingan perhitungan ini diperlukan data tentang:

- a. Jumlah investasi yang dikeluarkan usaha, dan
- b. Arus kas bersih per tahun sesuai dengan umur ekonomis dari peralatan yang digunakan layak secara ekonomis jika nilai NPV positif (lebih besar dari nol, dan jika sebaliknya maka proyek ditolak karena nilai tidak mengunungkan. Adapun formula untung menghitung NPV adalah:

$$NPV = -A_0 + \sum \frac{A_t}{(1+r)^t}$$
 dimana :
 A_0 = Pengeluaran investasi pada tahun ke-0
 A_t = Aliran kas masuk bersih pada tahun ke-t
 r = Tingkat keuntungan yang disyaratkan oleh para pemilik modal dengan memperhatikan risiko usaha
 n = Jumlah tahun / usia ekonomis proyek (atau periode studi)

3. *Internal Rate of Return* (IRR)

Memperhitungkan tingkat pengembalian dari suatu investasi. IRR memperhitungkan tingkat suku bunga terkait nilai sekarang investasi dibandingkan dengan nilai sekarang penerimaan kas bersih di masa mendatang. Suatu rencana investasi dikatakan layak jika memiliki nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga bank yang berlaku (*Minimum Attractive Rate of Return/MARR*). Jika terjadi sebaliknya, maka rencana investasi tersebut dianggap tidak layak untuk direalisasikan. Dengan mempergunakan rumus *Present Worth* (PW), IRR adalah $i\%$ pada nilai ini.

$$\sum \frac{P/F, i\%, t}{(1+i)^t} = \sum \frac{E_t}{(1+i)^t} - 0$$

Dimana:

R_t = Penghasilan atau penghematan netto untuk tahun ke-t

E_t = Pengeluaran netto termasuk tiap biaya investasi untuk tahun ke-t

N = jumlah tahun/usia ekonomis proyek (atau periode studi)

Umumnya, bagian dokumen keuangan adalah bagian pertama yang akan diperiksa pemberi pinjaman atau investor. Terdapat beberapa jenis dokumen keuangan menurut pinson (2003). Yaitu:

1. Laporan Sumber dan Penggunaan Dana
Laporan ini biasanya berupa penjelasan yang berbentuk narasi dengan berisikan kebutuhan bisnis sebuah perusahaan.
2. Laporan Performa

Laporan keuangan performa yang mencakup laporan laba rugi performa, neraca performa, dan *cash flow* performa di masa yang akan datang.

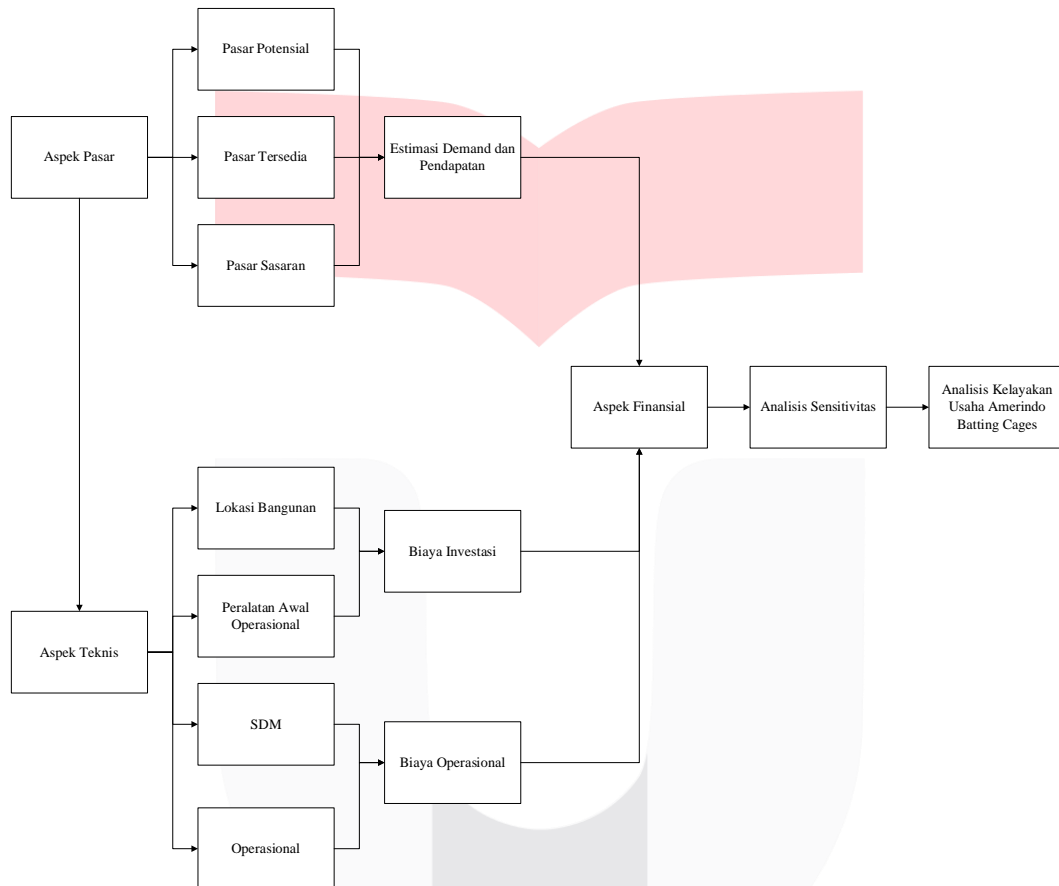
3. Analisis Laporan Keuangan

Merupakan analisis terhadap laporan keuangan yang dilakukan perusahaan untuk mempermudah pengambilan keputusan.

2.4 Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan dengan mengubah nilai dari suatu parameter pada suatu saat untuk selanjutnya dilihat bagaimana pengaruhnya terhadap akseptabilitas suatu alternatif investasi. Parameter-parameter yang biasanya berubah dan perubahannya bisa mempengaruhi keputusan-keputusan dalam studi ekonomi teknik adalah ongkos investasi aliran kas, nilai sisa, tingkat bunga, tingkat pajak dan sebagainya (I Nyoman Pujawan, 2017).

3. Metode Penelitian



Gambar 3.1 Model Konseptual

Berdasarkan Gambar 3.1 dapat dilihat hubungan dari faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan bisnis dari PT. XYZ. Ada tiga aspek yang dapat mempengaruhi output dari permasalahan yang diangkat yaitu aspek pasar, aspek teknis dan aspek finansial.

Aspek pasar bertujuan untuk melihat kondisi pasar yang menjadi sasaran PT. XYZ seperti, peluang pasar yang dimiliki, berapa banyak permintaan pasar terhadap jasa yang ditawarkan. Di dalam aspek pasar terdapat tiga kriteria pasar yang perlu diperhatikan yaitu pasar potensial, pasar tersedia dan pasar sasaran. Aspek pasar juga akan mempengaruhi aspek teknis PT. XYZ.

Selanjutnya adalah pengolahan data untuk aspek teknis. Aspek teknis dalam penelitian ini dipengaruhi oleh lokasi bangunan didirikan, peralatan awal operasional, SDM dan bahan baku yang akan digunakan untuk ke depan. Dari semua aspek teknis tersebut akan didapatkan biaya operasional dan biaya investasi yang dibutuhkan oleh perusahaan. Aspek teknis juga akan dipengaruhi oleh aspek pasar.

Biaya-biaya yang dikeluarkan pada aspek pasar dan teknis akan diolah dalam aspek finansial seperti estimasi biaya pemasaran, biaya investasi, biaya awal produk jadi, biaya material langsung, biaya depresiasi, biaya SDM. Seluruh komponen biaya ini akan digunakan sebagai input data finansial perusahaan. Berdasarkan data finansial maka akan diketahui seberapa banyak kebutuhan dana yang dibutuhkan, rugi laba yang akan diperoleh perusahaan,

serta total cash flow perusahaan. Setelah semua komponen yang ada di aspek finansial diselesaikan, data-data tersebut akan digunakan sebagai input untuk melihat profitabilitas perusahaan dalam jangka waktu beberapa tahun ke depan dan juga sebagai nilai sensitivitas terhadap perubahan harga jual dan harga komponen produksi. Untuk mengetahui layak atau tidaknya perusahaan, penelitian ini akan menguji parameter investasi yaitu *NPV*, *IRR* dan *PBP*. Output dari aspek pasar, aspek teknis, aspek finansial dan analisis sensitivitas akan membantu pertimbangan investasi yang akan dilakukan.

4. Pembahasan

4.1 Aspek Pasar

Dalam penelitian ini, estimasi permintaan pasar yang didapat berdasarkan referensi dari dokumen terdahulu.

Total target pasar sasaran PT XYZ pada awal tahun adalah 3.756 jumlah penjualan dengan peningkatan sebesar 5% setiap tahunnya, yang dapat dilihat pada Tabel 4.1

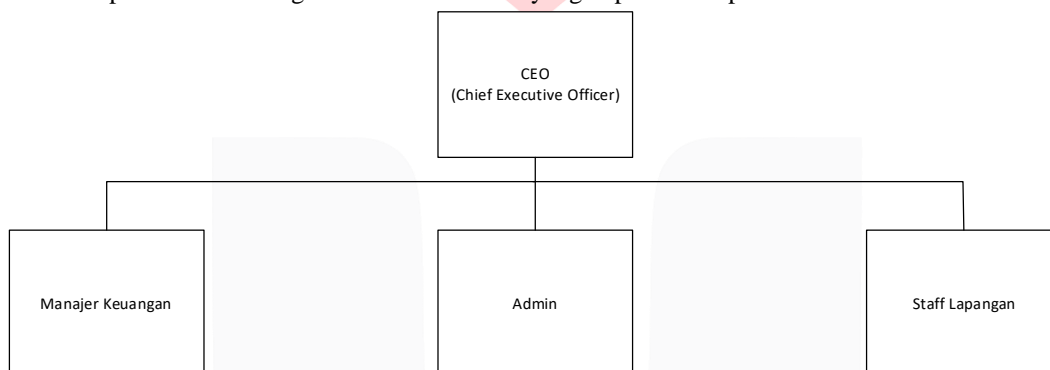
Tabel 4.2 Peningkatan Target Penjualan

Persen Peningkatan Penjualan	5%				
Tahun	2017	2018	2019	2020	2021
Jumlah Penjualan	3756	3944	4141	4348	4565

4.2 Aspek Teknis

Aspek teknis adalah semua aspek yang mempengaruhi proses produksi dan operasional PT XYZ. Faktor-faktor yang mempengaruhi yaitu seperti proses model bisnis, tenaga kerja yang dimiliki, lokasi perusahaan, kegiatan operasi bisnis dan komponen produk yang digunakan oleh PT XYZ.

Berikut ini merupakan struktur organisasi dari PT XYZ yang dapat dilihat pada Gambar 4.1



Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT XYZ

Untuk melakukan kegiatan bisnis diperlukan alat-alat pendukung. Berikut merupakan peralatan yang dimiliki PT XYZ untuk menjalankan bisnis penyewaan fasilitas olahraga batting cage.

Tabel 4.2 Peralatan Operasional

No	Nama Item	Jumlah	Umur Ekonomis
1	Pitching Machine	2	8
2	Jaring	2	4
3	Rumput Sintetis	1	4
4	Home Plate	2	4
5	Bat Baseball	2	4
6	Bat Softball	2	4
7	Helm Baseball	2	4
8	Helm Softball	2	4
9	Bola Baseball Karet	10	4
10	Bola Softball Karet	10	4

11	Batting Gloves	2	4
----	----------------	---	---

4.3 Aspek Finansial

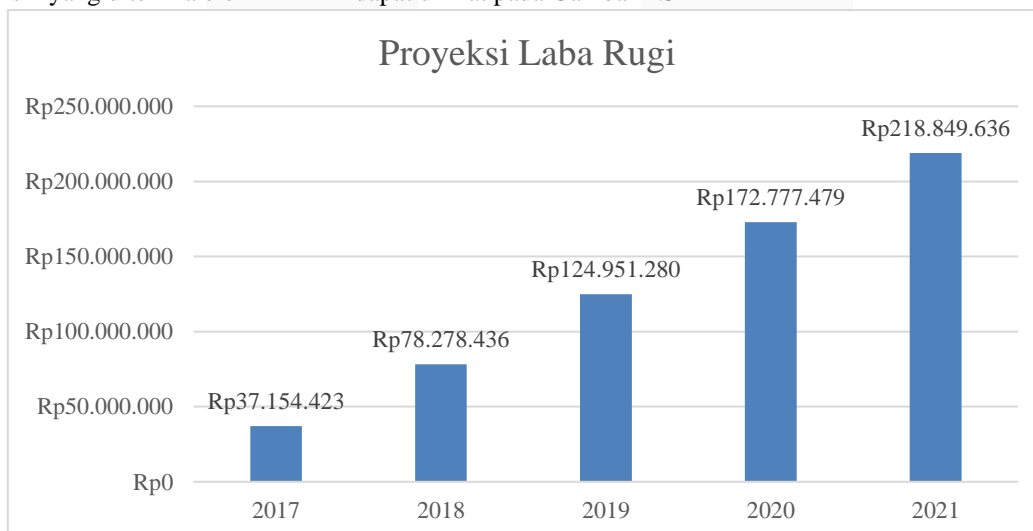
Estimasi pendapatan adalah perkiraan pemasukan kas yang akan diperoleh oleh PT XYZ tiap tahunnya. Estimasi pendapatan dihitung berdasarkan hasil penjualan setiap produk dengan harga penyewaan lapangan yang diasumsikan setiap konsumen akan menyewakan lapangan sekali dalam sebulan. Pendapatan yang dimiliki oleh PT XYZ mengalami peningkatan tiap tahunnya. Peningkatan ini dapat dilihat pada Gambar 4.2



Gambar 4.2 Estimasi Pendapatan

Laporan laba rugi bertujuan untuk mengetahui apakah suatu perusahaan memperoleh keuntungan atau kerugian dan juga mengetahui berapa profit yang diterima apabila perusahaan mengalami keuntungan atau berapa loss yang diterima apabila perusahaan mengalami kerugian. Laporan laba rugi ini diperoleh dari hasil pengurangan pendapatan dengan biaya operasional, biaya depresiasi, bunga pinjaman dan pajak.

Keuntungan setelah pembayaran bunga dan pajak merupakan laba bersih yang diterima oleh perusahaan. Proyeksi laba bersih yang diterima oleh PT XYZ dapat dilihat pada Gambar 4.3



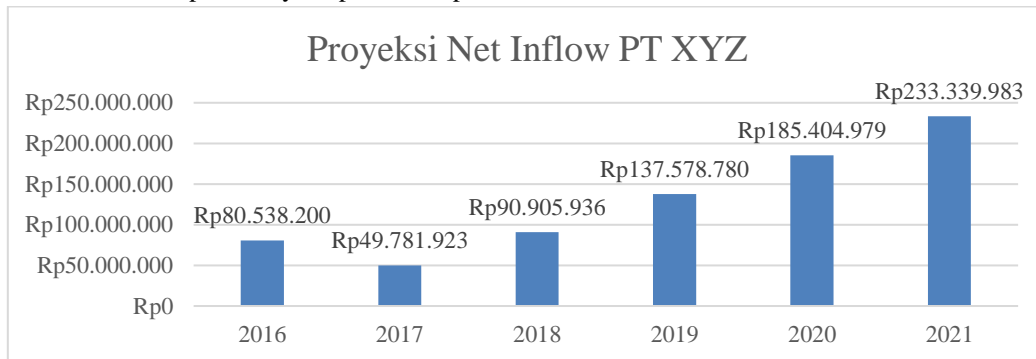
Gambar 4.3 Proyeksi Laba Rugi

Berdasarkan Gambar 4.3 dapat diperkirakan bahwa keuntungan perusahaan akan mengalami peningkatan tiap tahunnya.

Aliran kas perusahaan akan memberikan informasi mengenai jumlah kas yang diperlukan untuk memulai perencanaan investasi dan menjamin kesesuaian kas untuk ketersediaan kas pada pengeluaran yang akan datang. Saldo kas akhir tahun ini menjadi saldo kas awal pada tahun berikutnya. Hasil perhitungan cash flow adalah net

inflow atau deficit. Bila nilainya positif maka disebut net inflow, sedangkan bila nilainya negatif maka disebut deficit.

Besarnya net inflow sangat berguna untuk mengetahui kas bersih yang dimiliki perusahaan karena kas bersih digunakan untuk membiayai kebutuhan perusahaan dan kewajiban yang perlu dikeluarkan oleh perusahaan. Total net inflow PT XYZ setiap tahunnya dapat dilihat pada Gambar 4.4



Gambar 4.4 Proyeksi Net Inflow PT XYZ

Berdasarkan Gambar 4.4 dapat dilihat bahwa pada tahun 2016, net inflow nilainya tinggi karena aliran kas masuk dari investasi dan aliran kas yang keluar hanya dari biaya sewa bangunan dan biaya modal awal. Pada tahun 2017 hingga tahun 2021 net inflow PT XYZ mengalami peningkatan, hal ini berbanding lurus dengan pendapatan yang meningkat setiap tahunnya.

Untuk nilai NPV akhir, PBP dan IRR perusahaan untuk proyeksi lima tahun ke depan dapat dilihat pada Tabel 4.3

Tabel 4.3 Aspek Kelayakan

Interest Rate	16%
NPV	305.795.315
PBP	4,348356629
IRR	22,18%

4.4 Analisis Sensitivitas

Pengukuran sensitivitas dilakukan untuk menguji dan mengantisipasi efek yang dihasilkan dari perubahan variabel-variabel biaya yang terlibat dalam proyeksi keuangan PT XYZ. Variabel yang dirasa mempengaruhi adalah penurunan jumlah pendapatan dan penurunan pertumbuhan permintaan pasar. Penambahan-penambahan presentase tersebut berdasarkan perkiraan pengaruh variabel terhadap hasil akhir IRR. Rincian pengukuran sensitivitas dari penurunan jumlah pendapatan dapat dilihat pada Tabel 4.4. Rincian pengukuran dari penurunan pertumbuhan permintaan pasar dapat dilihat pada Tabel 4.5.

Tabel 4.4 Sensitivitas Penurunan Penjualan

Penurunan Penjualan	Awal (Rp)	13% (Rp)	12% (Rp)
NPV	305.795.315	(8.565.945)	15.615.690
PBP	4,35	5,02	4,96
IRR	22%	12%	18%
MARR	16%	16%	16%
Hasil		Tidak Layak	Layak

Berdasarkan Tabel IV.4 dapat dilihat bahwa penurunan jumlah pendapatan sensitif jika mengalami penurunan hingga 12%.

Tabel 4.5 Sensitivitas Penurunan Pertumbuhan Permintaan Pasar

No	Persentase Penurunan	NPV
1	2%	118.000.227
2	1%	Rp73.368.654

Pertumbuhan demand sensitif terhadap penurunan sebesar	1%
--------------------------------------------------------	----

Berdasarkan Tabel IV.5 dapat dilihat bahwa penurunan pertumbuhan permintaan pasar sensitif jika mengalami penurunan hingga 1%.

5. Kesimpulan

1. Aspek pasar terbagi menjadi 3 bagian, yaitu pasar potensial, pasar tersedia, dan pasar sasaran. Pasar potensial dengan persentase yang berminat terhadap usaha penyewaan fasilitas olahraga batting cage adalah sebesar 84%. Pasar tersedia dengan persentase sebesar 74%. Pasar sasaran dengan persentase sebesar 1.5%. Sehingga didapatkan jumlah permintaan pada tahun 2017 sebesar 3.756 penduduk dan terus mengalami peningkatan sebesar 5% setiap tahunnya. Karena pasar PT XYZ ada dan jelas maka dapat dikatakan layak dari segi aspek pasar.
2. Aspek teknis dan operasional dilihat dari kebutuhan material langsung, tenaga kerja, peralatan operasional, lokasi usaha, dan bisnis model. Lokasi penyewaan fasilitas olahraga batting cage berada di daerah Sunter, Jakarta Utara dengan luas bangunan sebesar 450 m². Biaya investasi yang dikeluarkan sebesar Rp 584.908.000 dan modal kerja sebesar Rp 456.483.000. Karena PT XYZ sudah mampu memenuhi kebutuhan permintaan dan telah disesuaikan dengan kapasitas pemenuhannya, PT XYZ dapat dikatakan layak dari segi aspek pasar.
3. Aspek finansial dari penelitian ini dihitung berdasarkan kebutuhan dana investasi, perkiraan pendapatan, biaya operasional, income state, cash flow, dan balance sheet untuk menilai tingkat investasi seperti NPV, PBP, dan IRR. Periode dalam pembuatan proyeksi keuangan ditetapkan selama lima tahun. Berdasarkan hasil perhitungan, nilai NPV yang diperoleh adalah sebesar Rp 305.795.315 yang berarti nilai NPV lebih besar dari 0, sehingga dapat dikatakan layak. Nilai IRR yang didapatkan lebih besar dari MARR yang telah ditetapkan, yaitu sebesar 22,18% > 16%, sehingga dapat dikatakan layak. Nilai PBP yang didapatkan adalah selama 4 tahun 3 bulan yang dapat dikatakan layak karena pengembalian modal tidak lebih dari 5 tahun. PT XYZ dapat dikatakan layak dari segi aspek finansial.
4. Berdasarkan hasil perhitungan mengenai sensitivitas beberapa komponen biaya. Permintaan penjualan sensitif terhadap penurunan hingga 12% dan penurunan pertumbuhan permintaan pasar hingga 1%. Hal ini dikarenakan sedikit perubahan terhadap variabel tersebut sehingga nilai NPV menjadi negatif. Batas penurunan permintaan penjualan adalah sebesar 12% dan batas penurunan pertumbuhan permintaan pasar adalah sebesar 1%.

Referensi

- [1] Dedi Purwana, N. H. (2016). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Rajawali Pers.
- [2] I Nyoman Pujawan, M. (2017). *Supply Chain Management 3/E*. Yogyakarta: ANDI Publisher.
- [3] Kasmir. (2008). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- [4] Kasmir, J. (2003). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Predana Media Group.
- [5] Muhammad, S., & Husnan, S. (2005). *Studi Kelayakan Proyek, Edisi – 4*. Yogyakarta: UPP AMPYKPN.
- [6] Pinson, L. (2003). *Anatomy of a Business Plan: Panduan Lengkap Menyusun Proposal & Rencana Bisnis*. Jakarta: Conary
- [7] Sugiyono, P. D. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- [8] Umar, H. (2003). *Studi Kelayakan bisnis*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.