

# Perancangan Dan Kelayakan Pembukaan Toko Offline Pada Bisnis Wear Label

## *Design And Feasibility Of Offline Store Opening In Wear Label Business*

1<sup>st</sup> Ade Achmad Faisal  
Fakultas Rekayasa Industri  
Universitas Telkom  
Bandung, Indonesia  
adeachmadfaisal@telkomuniversit  
y.ac.id

2<sup>nd</sup> Endang Chumaidiya  
Universitas Telkom  
Fakultas Rekayasa Industri  
Bandung, Indonesia  
endangchumaidiyah@telkomunive  
rsity.ac.id

3<sup>rd</sup> Sinta Aryani  
Universitas Telkom  
Fakultas Rekayasa Industri  
Bandung, Indonesia  
sintatelu@telkomuniversity.ac.id

### Abstrak

Wear Label berdiri pada tanggal 26 Juni 2020. Wear Label merupakan usaha yang bergerak dibidang fashion wanita. Wear Label merupakan toko online menjual produknya melalui Instagram dan Shopee.. Pertumbuhan penjualan produk Wear Label pada 1 tahun berdiri mengalami peningkatan. Namun, masih terdapat penjualan yang fluktuatif yang diidentifikasi adanya penurunan kualitas pelayanan. Solusi yang tepat dalam mengatasi permasalahan pada Wear Label adalah pembukaan toko offline, maka pemilik Wear Label ingin mengembangkan usahanya dengan membuka toko offline di Jakarta Timur. Berdasarkan permasalahan tersebut, maka dilakukan perancangan dan kelayakan pada rencana pengembangan usaha berdasarkan aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial. Berdasarkan perancangan kelayakan usaha yang sudah dilakukan, menunjukkan bahwa rancangan pembukaan toko offline Wear Label adalah layak untuk dilakukan dengan nilai NPV sebesar Rp90,789,910, nilai IRR sebesar 27.27%, dan PBP pada 3.0 tahun. Perancangan tersebut juga dilakukan analitis sensitivitas terhadap peningkatan harga produk, penurunan pasar, dan penurunan harga jual produk. Hasil analisis sensitivitas menunjukkan bahwa rancangan pembukaan toko offline Wear Label sensitif terhadap peningkatan biaya produk sebesar 7.31%, sensitif penurunan permintaan pasar sebesar 10.34%, dan sensitif pada penurunan harga jual produk sebesar 9.53%.

**Kata kunci :** analisis kelayakan, NPV, IRR, PBP, analisis sensitivitas, perancangan toko offline

### Abstract

*Wear Label was established on 26th June, 2020. Wear Label is a business engaged in women's fashion. Wear Label is an online business selling its products through Instagram and Shopee. The growth in sales of Wear Label products in 1 year of existence has increased. However, there are still fluctuating sales which are identified as a decrease in service quality. The right solution in overcoming problems of Wear Label is the opening of an offline store, so the owner of Wear Label wants to expand his business by opening an offline store in East Jakarta. Based on these problems, the design and feasibility of the business development plan is carried out based on market aspects, technical aspects, and financial aspects. Based on the business feasibility design that has been done, it shows that the design for opening a Wear Label offline store is feasible with an NPV value of Rp90,789.910, an IRR value in 27.27%, and a PBP for 3.0 years. The design is also carried out by analyzing sensitivity to increase of product price, decrease of demand, and decrease of product selling prices. The results of the sensitivity analysis show that the design for opening a Wear Label offline store is sensitive to an increase of product costs at 7.31%, sensitive to a decrease of market demand at 10.34%, and sensitive to a decrease of product selling prices at 9.53%..*

**Keywords:** feasibility analysis, NPV, IRR, PBP, sensitivity analysis, offline store design

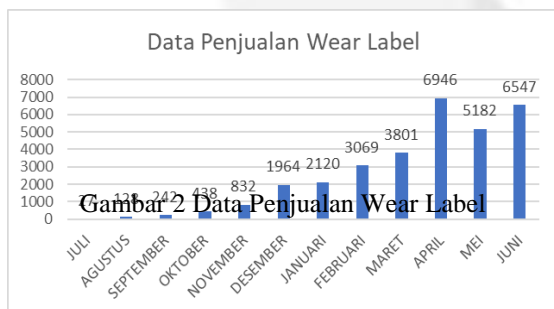
I. PENDAHULUAN

Wear Label adalah usaha rintisan pada bidang fashion perempuan. Tiga dari 17 subsektor ekonomi kreatif menjadi penyumbang terbesar dalam struktur PDB dan ekspor. Ketiganya subsektor tersebut adalah kuliner dengan 41 persen, fashion dengan 17 persen dan kriya sebesar 14,9 persen. Fashion merupakan hal yang tidak akan lepas dari setiap individu. Tak hanya sebagai bahan-bahan yang menutupi tubuh, fashion juga dapat menggambarkan bagaimana karakter dari masing-masing individu. Minat masyarakat untuk berbelanja produk fahion lokal masih tinggi di tengah pandemi.

Tabel 1 Jumlah Penduduk DKI Jakarta Berdasarkan Kelompok Umur dan Jenis Kelamin pada Tahun 2018-2019

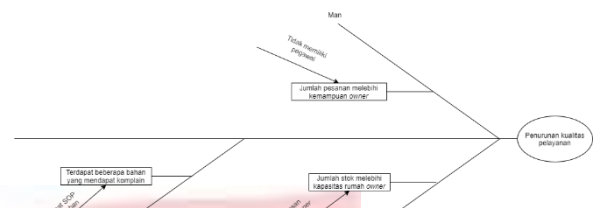
Kelompok Umur	Jumlah Penduduk Provinsi DKI Jakarta Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin					
	Perempuan		Perempuan		Jumlah	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
15-19	355617	362525	354567	357569	710184	720094
20-24	372793	362699	411459	393490	784252	756189
25-29	468262	445352	497588	483771	965850	929123
Jumlah	1196672	1170576	1263614	1234830	2460286	2405406

Terlihat bahwa penduduk yang tinggal di DKI Jakarta sangat banyak. Kondisi ini merupakan peluang cukup besar bagi pelaku usaha yang memiliki target pasar dengan rentang umur seperti diatas.



Gambar 1 Data Penjualan Wear Label

Masih terdapat penjualan yang fluktuatif yang diidentifikasi adanya penurunan kualitas pelayanan. Permasalahan tersebut disebabkan oleh beberapa hal seperti *man*, *place*, dan *method*.



Gambar 2 Fishbone Diagram untuk Faktor Penyebab Masalah

Berdasarkan masalah-masalah tersebut kemudian diidentifikasi beberapa alternatif solusi untuk menyelesaikan masalah. Solusi yang terpilih adalah perancangan pembukaan toko *offline* pertama untuk mendukung aktivitas bisnis Wear Label. Solusi ini terpilih dikarenakan memiliki dampak yang paling tinggi dalam penyelesaian masalah-masalah yang terjadi pada Wear Label. Namun, rencana pembukaan toko *offline* perlu diketahui kelayakannya berdasarkan aspek pasar untuk mengukur besar pasar, aspek teknis untuk perancangan teknis dan operasional, aspek finansial untuk mengukur kelayakan finansial dan tingkat sensitivitas pada rencana pembukaan toko *offline* Wear Label.

II. KAJIAN TEORI

a. Studi Kelayakan

Studi kelayakan bisnis merupakan kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan [1].

b. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan usaha diperlukan agar dapat mengidentifikasi usaha yang sedang dijalankan tidak sia sia [1].

c. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis

Tahapan dalam studi kelayakan bisnis berguna untuk mempermudah pelaksanaan studi kelayakan dan keakuratan dalam penilaian [1].

d. Aspek Pasar

Analisis aspek pasar dan pemasaran berguna untuk menilai seberapa besar potensi pasar yang dapat dicapai, seberapa luas jumlah pasar yang dapat

diraih oleh perusahaan, hingga strategi pemasaran yang digunakan untuk mendapatkan konsumen di pasar [2].

#### e. Segmenting, Targeting, Positioning

Terdapat tiga unsur penting dalam melakukan strategi pemasaran yaitu segmenting, targeting, dan positioning (STP) [1].

#### f. Aspek Teknis

Aspek teknis berhubungan dengan kegiatan dalam pembangunan proyek yang dilakukan dengan cara teknis dan juga pengorganisasiannya setelah proyek selesai dibangun [3].

#### g. Proses Bisnis

Proses bisnis adalah aktivitas dari suatu bisnis yang mengubah satu atau lebih input yang kemudian dijadikan output bagi orang lain [4].

#### h. Aspek Finansial

Analisis finansial adalah suatu analisis yang digunakan untuk melihat proyek yang sedang dijalankan menguntungkan selama umur bisnis [3].

#### i. Payback Period (PBP)

Payback period atau bisa disebut sebagai periode pengembalian merupakan jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan nilai investasi [5].

$$\text{Payback Period (PBP)} = \frac{\text{Investasi awal} \times 1 \text{ tahun}}{\text{arus kas}}$$

Kriteria keputusan :

1. Jika payback period > umur ekonomis, maka investasi ditolak
2. Jika payback period < umur ekonomis, maka investasi diterima

#### j. Net Present Value (NPV)

Net present value atau NPV adalah selisih antara PV pada kas bersih dengan PV pada investasi selama umur investasi [1].

$$\sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+i)^t}$$

Kriteria keputusan :

1. Jika NPV bernilai positif, maka investasi feasible
2. Jika NPV bernilai negatif, maka investasi tidak feasible

3. Jika NPV bernilai 0, maka investasi berada di titik impas

#### k. Internal Rate of Return (IRR)

Metode IRR biasa digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dengan cash flow yang diharapkan pada masa yang akan datang [3].

$$\text{Internal Rate of Return (IRR)} = i + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)} \left( \frac{-i}{1} \right)$$

Kriteria keputusan:

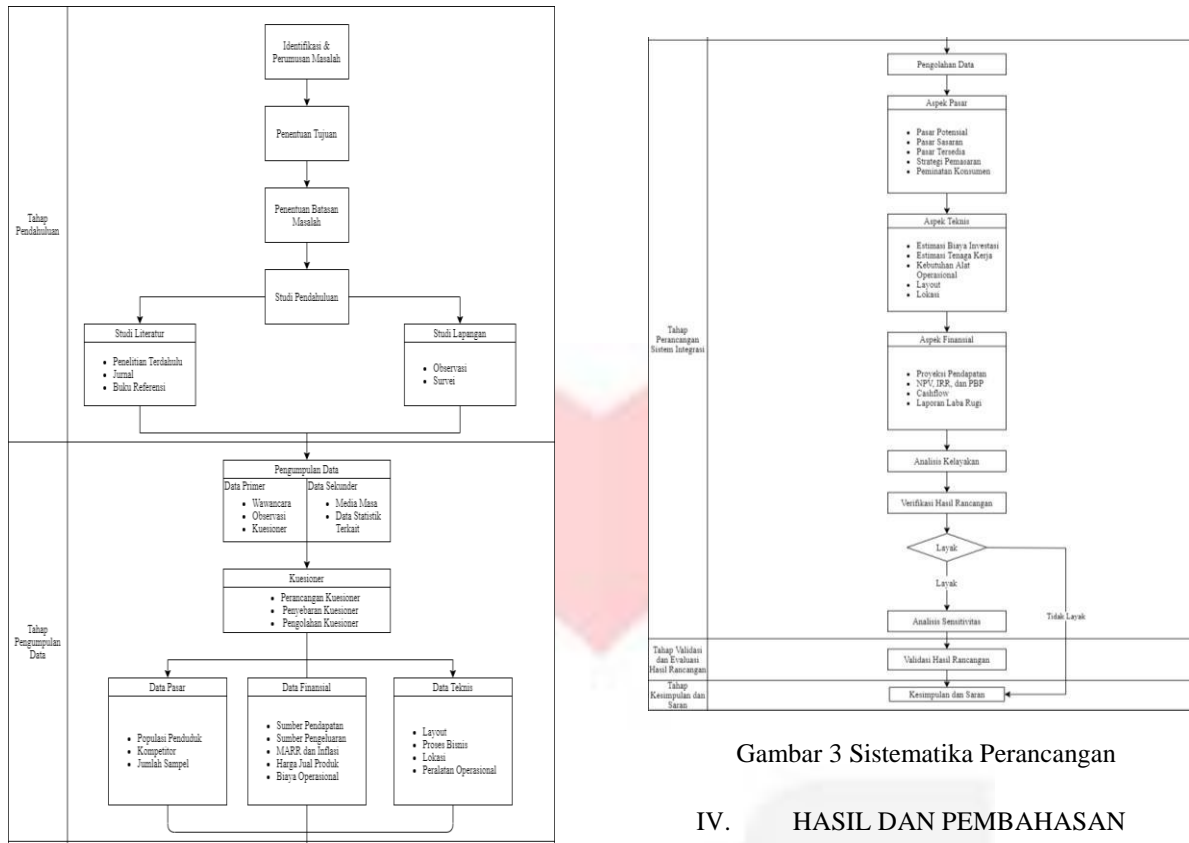
1. Jika IRR > i, maka feasible secara finansial
2. Jika IRR < i, maka tidak feasible secara finansial
3. Jika IRR = i, maka investasi berada pada titik impas (*Break Even Point*)

#### 1. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas adalah analisis yang digunakan untuk mengetahui dampak yang ditimbulkan dari perubahan parameter-parameter produksi terhadap perubahan yang terjadi pada kinerja sistem produksi dalam menghasilkan keuntungan [5].

### III. METODE

Sistematika perancangan merupakan sebuah kerangka perancangan yang dilakukan pada Tugas Akhir ini.



Gambar 3 Sistematika Perancangan

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengolahan data dilakukan dengan data-data yang dibutuhkan sudah terkumpul. Langkah-langkah dalam pengolahan data yaitu sebagai berikut:

1. Aspek pasar
2. Aspek teknis
3. Aspek finansial
4. Analisis sensitivitas

a. Aspek Pasar

Tabel 2 Perhitungan Pasar untuk Wear Label

Jumlah Populasi	Pasar Potensial	Pasar Tersedia	Pasar Sasaran	Demand tahun ke-1
366816	85%	94%	0.05%	3526
	7,518,261	7,051,154	3526	

Berdasarkan kuesioner yang sudah disebarakan kepada jumlah populasi perempuan di Jakarta Timur dengan kelompok usai 15-29 tahun sebanyak 366,816 jiwa, maka didapatkan pasar potensial, pasar tersedia, pasar sasaran dan estimasi permintaan pada tahun pertama.

Tabel 3 Perkiraan Demand Untuk 5 Tahun Kedepan

Tahun	2022	2023	2024	2025	2026
Demand	3526	3539	3553	3567	3581

Pada tabel tersebut didapatkan estimasi *demand* untuk 5 tahun kedepan. Memperkirakan demand pada tahun-tahun selanjutnya didasari oleh laju pertumbuhan penduduk di Kota Jakarta Timur yaitu 0.37%.

b. Aspek Teknis

Tabel 4 Rincian Waktu Kerja Efektif Per Bulan

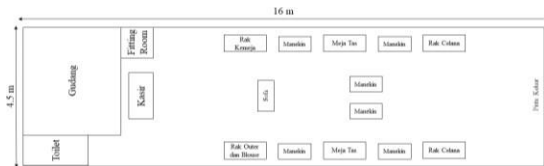
Waktu kerja efektif akan digunakan sebagai acuan dalam menentukan kebutuhan tenaga kerja sesuai dengan waktu proses pada masing-masing proses bisnis.

Tabel 5 Perhitungan Total Waktu Proses Per Bulan

Nama Proses	Waktu Proses (Menit)				
	2022	2023	2024	2025	2026
Proses Produksi dan Gudang Produk	590	590	590	590	590
Proses Penataan Toko	2250	2250	2250	2250	2250
Proses Pelayanan Toko	10,28 3	10,32 2	10,36 3	10,40 4	10,44 5

Tabel tersebut kemudian dibandingkan dengan waktu kerja efektif untuk menentukan kebutuhan tenaga kerja pada masing-masing proses. Didapatkan, 1 tenaga kerja untuk staff gudang, 1 tenaga kerja untuk kasir, dan 2 tenaga kerja untuk pelayan toko.

Pembukaan toko *offline* akan dibukakan di Jl. Radin Inten II, Duren Sawit, Pondok Kelapa. Berikut merupakan *layout* dari toko *offline* Wear Label.



Gambar 4 Layout Toko Offline Wear Label

Dalam pembukaan toko *offline* tentunya dibutuhkan peralatan dan fasilitas yang mendukung. Berikut ini kebutuhan peralatan yang dibutuhkan dalam pembukaan toko *offline*

Tabel 6 Peralatan yang Dibutuhkan

Jam kerja	7	Jam		
Jam kerja	420	Menit		
Hari Kerja	6	Hari/ minggu		
Hari kerja	24	Hari/Bulan		
Waktu Kerja Efektif	10080	Menit		
No	Item	Economic Life	Jumlah	Unit
1	Meja Kasir	4	1	pcs
2	Kursi Kasir	4	2	pcs
3	Sofa	4	1	pcs
4	Hanger	4	150	pcs
5	Rak Gantung Pakaian Tinggi	4	2	pcs
6	Rak Gantung Pakaian	4	2	pcs
7	Cermin Ruang Tengah	4	2	pcs
8	Cermin Fitting Room	4	1	pcs
9	Rak Gudang	4	7	pcs

10	Display Nama Toko	4	2	pcs
11	Hiasan	4	4	pcs
12	Meja Kecil	4	3	pcs
13	Manekin	4	4	pcs
14	Tempat Sampah	4	2	pcs
15	Jam	4	1	pcs
16	AC	8	2	pcs
1	Paket Kasir	4	1	unit
2	Telepon	4	1	unit

c. Aspek Finansial

Tabel 7 Data Finansial

	2022	2023	2024	2025	2026
<b>PRODUCTION COST</b>					
Celana Kulot	Rp 244,125,587	Rp 245,055,042	Rp 246,024,460	Rp 246,993,878	Rp 247,963,296
Outer	Rp 47,119,675	Rp 47,299,073	Rp 47,486,185	Rp 47,673,296	Rp 47,860,407
Tas	Rp 17,076,186	Rp 17,141,200	Rp 17,209,009	Rp 17,276,818	Rp 17,344,628
Blouse	Rp 1,150,241	Rp 1,154,621	Rp 1,159,188	Rp 1,163,756	Rp 1,168,323
Kemeja	Rp 4,713,576	Rp 4,731,522	Rp 4,750,240	Rp 4,768,957	Rp 4,787,675
<b>Total Production Cost</b>	<b>Rp 314,185,266</b>	<b>Rp 315,381,458</b>	<b>Rp 316,629,082</b>	<b>Rp 317,876,705</b>	<b>Rp 319,124,329</b>
<b>OVERHEAD COST</b>					
Biaya Depresiasi Peralatan	Rp 3,576,750	Rp 3,576,750	Rp 3,576,750	Rp 3,576,750	Rp 3,794,196
Biaya Depresiasi Administrasi Kantor	Rp 2,142,500	Rp 2,142,500	Rp 2,142,500	Rp 2,142,500	Rp 2,307,311
<b>Total Biaya Overhead</b>	<b>Rp 5,719,250</b>	<b>Rp 5,719,250</b>	<b>Rp 5,719,250</b>	<b>Rp 5,719,250</b>	<b>Rp 6,101,507</b>
<b>BIAYA OPERASIONAL</b>					
Biaya Gaji Pokok Tenaga Kerja	Rp 72,000,000	Rp 74,354,400	Rp 76,785,789	Rp 79,296,684	Rp 81,889,686
Biaya Sewa	Rp 65,000,000	Rp 66,215,500	Rp 67,453,730	Rp 68,715,115	Rp 70,000,087
Amortisasi SIUP	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -
Amortisasi Trademark	Rp 60,000	Rp 60,000	Rp 60,000	Rp 60,000	Rp 60,000

Biaya Listrik Kantor	Rp 12,151,149	Rp 12,378,376	Rp 12,609,851	Rp 12,845,655	Rp 13,085,869
Biaya Air	Rp 1,788,000	Rp 1,821,436	Rp 1,855,496	Rp 1,890,194	Rp 1,925,541
Biaya THR	Rp 7,200,000	Rp 7,435,440	Rp 7,678,579	Rp 7,929,668	Rp 8,188,969
Biaya Pemasaran	Rp 4,330,000	Rp 4,410,971	Rp 4,493,456	Rp 4,577,484	Rp 4,663,083
Biaya Habis Pakai	Rp 2,268,000	Rp 2,310,412	Rp 2,353,616	Rp 2,397,629	Rp 2,442,465
Biaya Maintenance	Rp 280,000	Rp 285,236	Rp 290,570	Rp 296,004	Rp 301,539
<b>Total Biaya Operasional</b>	<b>Rp 165,077,149</b>	<b>Rp 169,271,770</b>	<b>Rp 173,581,088</b>	<b>Rp 178,008,433</b>	<b>Rp 182,557,238</b>
<b>TOTAL</b>	<b>Rp 484,981,665</b>	<b>Rp 490,372,478</b>	<b>Rp 495,929,419</b>	<b>Rp 501,604,389</b>	<b>Rp 507,783,074</b>

Data finansial terdiri dari biaya produk, biaya overhead, biaya operasional dalam perancangan pembukaan toko *offline*.

Tabel 8 Laporan Laba-Rugi

	2022	2023	2024	2025	2026
<b>PENDAPATAN</b>					
Celana Kulot	Rp 400,668,407	Rp 409,714,890	Rp 419,027,667	Rp 428,545,468	Rp 438,272,705
Outer	Rp 81,883,740	Rp 83,732,550	Rp 85,635,783	Rp 87,580,915	Rp 89,568,850
Tas	Rp 26,093,266	Rp 26,682,413	Rp 27,288,901	Rp 27,908,742	Rp 28,542,222
Blouse	Rp 1,723,163	Rp 1,762,069	Rp 1,802,121	Rp 1,843,054	Rp 1,884,889
Kemeja	Rp 7,626,261	Rp 7,798,451	Rp 7,975,709	Rp 8,156,869	Rp 8,342,016
<b>Total Biaya Pendapatan</b>	<b>Rp 517,994,838</b>	<b>Rp 529,690,373</b>	<b>Rp 541,730,180</b>	<b>Rp 554,035,048</b>	<b>Rp 566,610,681</b>
<b>BIAYA LANGSUNG</b>					
Biaya Produk Celana Kulot	Rp 244,125,587	Rp 245,055,042	Rp 246,024,460	Rp 246,993,878	Rp 247,963,296
Biaya Produk Outer	Rp 47,119,675	Rp 47,299,073	Rp 47,486,185	Rp 47,673,296	Rp 47,860,407
Biaya Produk Tas	Rp 17,076,186	Rp 17,141,200	Rp 17,209,009	Rp 17,276,818	Rp 17,344,628
Biaya Produk Blouse	Rp 1,150,241	Rp 1,154,621	Rp 1,159,188	Rp 1,163,756	Rp 1,168,323
Biaya Produk Kemeja	Rp 4,713,576	Rp 4,731,522	Rp 4,750,240	Rp 4,768,957	Rp 4,787,675
<b>Total Production Cost</b>	<b>Rp 314,185,266</b>	<b>Rp 315,381,458</b>	<b>Rp 316,629,082</b>	<b>Rp 317,876,705</b>	<b>Rp 319,124,329</b>
Biaya Tenaga Kerja Langsung	Rp 86,400,000	Rp 89,225,280	Rp 92,142,947	Rp 95,156,021	Rp 98,267,623
<b>Total Biaya Langsung</b>	<b>Rp 400,585,266</b>	<b>Rp 404,606,738</b>	<b>Rp 408,772,028</b>	<b>Rp 413,032,726</b>	<b>Rp 417,391,952</b>
<b>BIAYA OVERHEAD</b>					
Biaya Depresiasi Peralatan	Rp 3,576,750	Rp 3,576,750	Rp 3,576,750	Rp 3,576,750	Rp 3,794,196
Biaya Listrik Kantor	Rp 12,151,149	Rp 12,378,376	Rp 12,609,851	Rp 12,845,655	Rp 13,085,869
Biaya Air	Rp 1,788,000	Rp 1,821,436	Rp 1,855,496	Rp 1,890,194	Rp 1,925,541
Biaya Depresiasi Administrasi Kantor	Rp 2,142,500	Rp 2,142,500	Rp 2,142,500	Rp 2,142,500	Rp 2,307,311
Biaya THR	Rp 7,200,000	Rp 7,435,440	Rp 7,678,579	Rp 7,929,668	Rp 8,188,969
Biaya Pemasaran	Rp 4,330,000	Rp 4,410,971	Rp 4,493,456	Rp 4,577,484	Rp 4,663,083



Biaya Habis Pakai	Rp 2,268,000	Rp 2,310,412	Rp 2,353,616	Rp 2,397,629	Rp 2,442,465
Biaya Maintenance	Rp 280,000	Rp 285,236	Rp 290,570	Rp 296,004	Rp 301,539
<b>Total Biaya Overhead</b>	<b>Rp 33,736,399</b>	<b>Rp 34,361,120</b>	<b>Rp 35,000,819</b>	<b>Rp 35,655,884</b>	<b>Rp 36,708,971</b>
<b>Total HPP</b>	<b>Rp 434,321,665</b>	<b>Rp 438,967,858</b>	<b>Rp 443,772,877</b>	<b>Rp 448,688,611</b>	<b>Rp 454,100,923</b>
<b>Gross Profit</b>	<b>Rp 83,673,173</b>	<b>Rp 90,722,515</b>	<b>Rp 97,957,333</b>	<b>Rp 105,346,437</b>	<b>Rp 112,509,757</b>
<b>BIAYA OPERASIONAL</b>					
Biaya Sewa	Rp 65,000,000	Rp 66,215,500	Rp 67,453,773	Rp 68,715,111	Rp 70,000,087
Amortisasi SIUP	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -
Amortisasi Trademark	Rp 60,000	Rp 60,000	Rp 60,000	Rp 60,000	Rp 60,000
<b>Total Biaya Operasional</b>	<b>Rp 65,060,000</b>	<b>Rp 66,275,500</b>	<b>Rp 67,513,773</b>	<b>Rp 68,775,111</b>	<b>Rp 70,060,087</b>
<b>Earning Before Tax</b>	<b>Rp 18,613,173</b>	<b>Rp 24,447,015</b>	<b>Rp 30,443,603</b>	<b>Rp 36,571,323</b>	<b>Rp 42,449,670</b>
<b>Pajak</b>	<b>Rp 186,132</b>	<b>Rp 244,470</b>	<b>Rp 304,436</b>	<b>Rp 365,713</b>	<b>Rp 424,497</b>
<b>Earnings After Tax</b>	<b>Rp 18,427,041</b>	<b>Rp 24,202,545</b>	<b>Rp 30,139,167</b>	<b>Rp 36,205,610</b>	<b>Rp 42,025,173</b>

Laporan laba rugi sangat diperlukan dikarenakan laporan ini akan menggambarkan besar pendapatan yang diperoleh dari periode yang ditentukan

Tabel 9 Cashflow

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Modal Pemilik	Rp 75.131.287					
Pinjaman		Rp 517.994.838	Rp 529.690.373	Rp 541.730.180	Rp 554.035.048	Rp 566.610.681
<b>Total Cash Inflow</b>	<b>Rp 75.131.287</b>	<b>Rp 517.994.838</b>	<b>Rp 529.690.373</b>	<b>Rp 541.730.180</b>	<b>Rp 554.035.048</b>	<b>Rp 566.610.681</b>
Biaya Depresiasi Peralatan	Rp 17.207.000					
Biaya Depresiasi Administrasi Kantor	Rp 25.877.000					
Biaya SLLP	Rp 2.700.000					
Biaya Trademark	Rp 600.000					
Biaya Produk		Rp 314.185.266	Rp 315.381.458	Rp 316.629.082	Rp 317.876.705	Rp 319.124.329
Biaya Tenaga Kerja Langsung		Rp 86.400.000	Rp 89.225.280	Rp 92.142.947	Rp 95.156.021	Rp 98.267.623
Biaya Listrik Kantor		Rp 12.151.149	Rp 12.378.376	Rp 12.609.851	Rp 12.843.653	Rp 13.083.669
Biaya Sewa		Rp 65.000.000	Rp 66.215.500	Rp 67.453.730	Rp 68.715.115	Rp 70.000.087
Biaya Pemisahan		Rp 4.130.000	Rp 4.410.971	Rp 4.691.456	Rp 4.977.484	Rp 5.268.083
Biaya Hibah Pihak		Rp 2.268.000	Rp 2.310.412	Rp 2.353.616	Rp 2.397.629	Rp 2.442.465
Biaya Logistik		Rp 280.000	Rp 285.236	Rp 290.570	Rp 296.004	Rp 301.539
Biaya TIR		Rp 7.200.000	Rp 7.435.440	Rp 7.678.579	Rp 7.929.668	Rp 8.188.969
Biaya Ase		Rp 1.788.000	Rp 1.821.456	Rp 1.854.900	Rp 1.890.194	Rp 1.925.541
Pajak		Rp 186.132	Rp 244.470	Rp 304.436	Rp 365.713	Rp 424.497
<b>Total Cash Outflow</b>	<b>Rp 46.484.000</b>	<b>Rp 493.788.947</b>	<b>Rp 499.708.578</b>	<b>Rp 505.811.763</b>	<b>Rp 513.456.215</b>	<b>Rp 521.424.091</b>
<b>Net Cashflow</b>	<b>Rp 28.647.287</b>	<b>Rp 24.206.891</b>	<b>Rp 29.981.795</b>	<b>Rp 35.918.417</b>	<b>Rp 40.578.833</b>	<b>Rp 45.186.590</b>
Saldo Kas Awal		Rp 28.647.287	Rp 52.853.579	Rp 82.835.374	Rp 118.753.790	Rp 159.332.623
Saldo Kas Akhir	Rp 28.647.287	Rp 52.853.579	Rp 82.835.374	Rp 118.753.790	Rp 159.332.623	Rp 187.519.203

Cashflow merupakan laporan keuangan yang menggambarkan pengeluaran dan pemasukan perusahaan.

Tabel 10 Balance Sheet

BALANCE SHEET					
Tahun	2022	2023	2024	2025	2026
<b>ASSET</b>					
<b>Current Asset</b>					
Saldo Kas Akhir	Rp 187.519.203	Rp 187.519.203	Rp 187.519.203	Rp 187.519.203	Rp 187.519.203
<b>Total Current Asset</b>	<b>Rp 187.519.203</b>	<b>Rp 187.519.203</b>	<b>Rp 187.519.203</b>	<b>Rp 187.519.203</b>	<b>Rp 187.519.203</b>
<b>Intangible Assets</b>					
Biaya SLLP	Rp 2.700.000	Rp 2.700.000	Rp 2.700.000	Rp 2.700.000	Rp 2.700.000
Biaya Trademark	Rp 600.000	Rp 600.000	Rp 600.000	Rp 600.000	Rp 600.000
<b>Total Intangible Assets</b>	<b>Rp 3.300.000</b>	<b>Rp 3.300.000</b>	<b>Rp 3.300.000</b>	<b>Rp 3.300.000</b>	<b>Rp 3.300.000</b>
<b>Fixed Asset</b>					
Biaya Peralatan	Rp 17.207.000	Rp 17.207.000	Rp 17.207.000	Rp 17.207.000	Rp 17.207.000
Biaya Administrasi Kantor	Rp 25.877.000	Rp 25.877.000	Rp 25.877.000	Rp 25.877.000	Rp 25.877.000
<b>Total Fixed Assets</b>	<b>Rp 43.084.000</b>	<b>Rp 43.084.000</b>	<b>Rp 43.084.000</b>	<b>Rp 43.084.000</b>	<b>Rp 43.084.000</b>
Akumulasi Depresiasi Peralatan	Rp 3.576.750	Rp 7.153.500	Rp 10.730.250	Rp 14.307.000	Rp 17.883.750
Akumulasi Depresiasi Administrasi Kantor	Rp 2.142.500	Rp 4.285.000	Rp 6.427.500	Rp 8.570.000	Rp 10.712.500
Akumulasi Amortisasi SLLP	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -
Akumulasi Amortisasi Trademark	Rp 600.000	Rp 1.200.000	Rp 1.800.000	Rp 2.400.000	Rp 3.000.000
<b>Total Akumulasi Depresiasi &amp; Amortisasi</b>	<b>Rp 5.719.250</b>	<b>Rp 11.558.500</b>	<b>Rp 17.337.750</b>	<b>Rp 23.177.000</b>	<b>Rp 29.296.250</b>
<b>Total Fixed &amp; Intangible Assets</b>	<b>Rp 40.704.750</b>	<b>Rp 34.925.500</b>	<b>Rp 29.146.250</b>	<b>Rp 23.410.000</b>	<b>Rp 17.987.750</b>
<b>Total Assets</b>	<b>Rp 93.588.329</b>	<b>Rp 117.760.374</b>	<b>Rp 147.900.040</b>	<b>Rp 184.105.650</b>	<b>Rp 226.130.823</b>
<b>Owner Equities</b>					
Modal Pemilik	Rp 75.131.287	Rp 75.131.287	Rp 75.131.287	Rp 75.131.287	Rp 75.131.287
Laba Ditahan	Rp 18.427.041	Rp 24.202.545	Rp 30.139.167	Rp 36.205.609	Rp 42.025.173
Akumulasi Laba Ditahan	Rp 93.588.329	Rp 117.760.374	Rp 147.900.040	Rp 184.105.650	Rp 226.130.823
<b>Total Owner Equities</b>	<b>Rp 93.588.329</b>	<b>Rp 117.760.374</b>	<b>Rp 147.900.040</b>	<b>Rp 184.105.650</b>	<b>Rp 226.130.823</b>
<b>Total Liabilities &amp; Owner Equities</b>	<b>Rp 93.588.329</b>	<b>Rp 117.760.374</b>	<b>Rp 147.900.040</b>	<b>Rp 184.105.650</b>	<b>Rp 226.130.823</b>

Laporan neraca adalah laporan keuangan yang berisikan asset, kewajiban, dan ekuitas perusahaan. Laporan neraca harus memiliki nilai yang sama antara total asset dengan total liabilitas dan ekuitas

perusahaan sehingga dikatakan seimbang atau *balance*.

Tabel 11 Perhitungan Analisis Kelayakan

Tahun	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Initial Cash Flow (Cash Out)	Rp 75.131.287					
Operational Cash Flow (Cash In)		Rp 24.146.291	Rp 29.921.795	Rp 35.858.417	Rp 41.924.859	Rp 48.126.680
Net Cash	Rp 75.131.287	Rp 24.146.291	Rp 29.921.795	Rp 35.858.417	Rp 41.924.859	Rp 48.126.680
pT Factor	8.25%	1	0.921787529	0.833183398	0.748344941	0.672825223
NPV	Rp 75.131.287	Rp 22.306.043	Rp 25.536.763	Rp 28.508.901	Rp 31.145.311	Rp 33.468.478
NPV Cumulative	Rp 75.131.287	Rp 52.825.245	Rp 77.290.481	Rp 97.320	Rp 15.921.431	Rp 90.789.910
NPV	Rp 90.789.910					
Payback Periode				3,0		
IRR				27,37%		

Dengan perhitungan yang sudah dilakukan sebelumnya, diperoleh besar NPV, PBP, dan IRR untuk pembukaan toko offline bisnis wear label dengan nilai MARR sebesar 8.25% berdasarkan tingkat pengembalian pinjaman dari Bank Central Asia (BCA). Ketiga nilai tersebut yang menjadikan indikator kelayakan pengembangan usaha wear label apakah layak atau tidak.

Tabel 12 Perhitungan Sensitivitas Pada Peningkatan Biaya Produk

Persentase Peningkatan	NPV
7%	Rp3,805,463
8%	-Rp8,620,886
Biaya produk sensitif pada peningkatan sebesar	7.31%

Apabila terjadi peningkatan biaya produk sebesar 7.31% maka peningkatan tersebut akan mempengaruhi kelayakan pada pembukaan toko offline Wear Label.

Tabel 13 Perhitungan Sensitivitas Pada Penurunan Permintaan Pasar

Persentase Penurunan	NPV
10%	Rp2,966,396
11%	-Rp5,815,955
Permintaan pasar sensitif pada penurunan sebesar	10.34%

Apabila terjadi penurunan permintaan pasar sebesar 10.34% maka penurunan tersebut akan mempengaruhi kelayakan pada pembukaan toko offline Wear Label.

Tabel 14 Perhitungan Sensitivitas Pada Penurunan Harga Jual

Persentase Penurunan	NPV
9%	Rp11,236,133
10%	-Rp9,972,568

Harga jual sensitif pada penurunan sebesar	9.53%
--	-------

Apabila terjadi penurunan permintaan pasar sebesar 9.53% maka penurunan tersebut akan mempengaruhi kelayakan pada pembukaan toko offline Wear Label.

## V. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil perancangan pembukaan toko *offline* Wear Label berdasarkan aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial maka didapatkan hasil perhitungan kelayakan usaha dengan NPV, IRR dan PBP yaitu.

- NPV sebesar Rp90,789,910, nilai NPV bernilai positif sehingga dikatakan layak
- IRR sebesar 27.27% yang memiliki nilai lebih besar dibandingkan MARR sebesar 8.25% sehingga dikatakan layak
- PBP selama 3.0 tahun yang memiliki nilai lebih kecil dibandingkan dengan nilai umur ekonomis sehingga dikatakan layak.

Sehingga, rencana pengembangan usaha pada bisnis Wear Label dengan membuka toko *offline* pertamanya di Jakarta Timur dapat dikatakan layak.

## REFERENSI

- [1] Kasmir dan Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*, Jakarta: Prenada Media Group, 2020.
- [2] N. Asman, "Studi Kelayakan Bisnis (Pedoman Memulai Bisnis Era Revolusi Industri 4.0)," Indramayu, CV. Adanu Abimata, 2020, pp. 4-5.
- [3] S. Husnan dan S. Muhammad, *Studi Kelayakan Proyek Bisnis*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2014.
- [4] E. Rahayu, W. M. Kifti, Rohminatin dan Santoso, *Analisis Proses Bisnis*, Yayasan Kita Menulis, 2021.
- [5] T. Zakiyah, "Metode Penilaian Investasi dengan Analisis Sensitivitas Pada Pendirian UMKM Premier Crepes," *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan Vol.7, No.02*, 2018.