

Analisis Kelayakan Pengadaan Toko *Offline* Kampoeng Radjoet di Daerah Binongjati Kota Bandung

1st Aisyah Ahmad Zuhri
Fakultas Rekayasa Industri
Universitas Telkom
Bandung, Indonesia
aisyahahmadzuhri@telkomuniver
ty.ac.id

2nd Endang Chumaidiyah
Fakultas Rekayasa Industri
Universitas Telkom
Bandung, Indonesia
endangchumaidiyah@telkomuniver
sity.ac.id

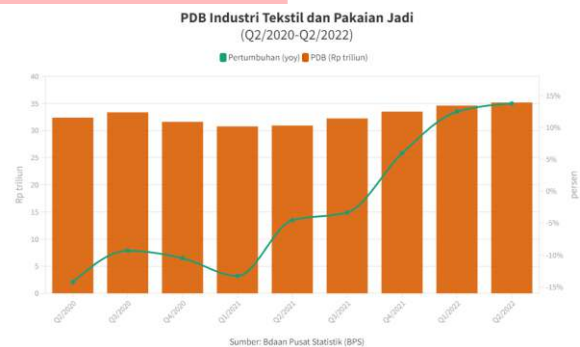
3rd Yudha Prambudia
Fakultas Rekayasa Industri
Universitas Telkom
Bandung, Indonesia
prambudia@telkomuniversity.ac.id

Abstrak— Kampoeng Radjoet merupakan toko yang menjual pakaian rajut secara offline dan online sejak akhir tahun 2019. Namun, hingga saat ini Kampoeng Radjoet belum memiliki toko offline milik pribadi, melainkan selama ini toko Kampoeng Radjoet masih bergabung dengan balai Kampoeng Radjoet Binongjati yang didalamnya terdapat beberapa aktivitas usaha. Seiring dengan pendapatan toko Kampoeng Radjoet yang terus meningkat dari tahun ke tahun, pemilik toko Kampoeng Radjoet memutuskan untuk melakukan memisahkan beberapa aktivitas usaha tersebut dengan melakukan pengadaan toko offline Kampoeng Radjoet. Sehingga, diperlukan analisis kelayakan mengenai investasi tersebut untuk mengetahui apakah pengadaan toko offline Kampoeng Radjoet layak atau tidak untuk dijalankan. Analisis kelayakan dilakukan pada aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial. Berdasarkan perhitungan kelayakan, diperoleh nilai NPV sebesar Rp1,007,906,818, IRR sebesar 28.80%, dan PBP sebesar 4.24 tahun. Kemudian setelah dilakukan perhitungan sensitivitas, diketahui bahwa pengadaan toko offline Kampoeng Radjoet sensitif terhadap peningkatan biaya pengadaan produk sebesar 3.74%, penurunan harga jual sebesar 3.02%, dan penurunan permintaan sebesar 13.40%. Selain itu, berdasarkan hasil perhitungan risiko, diperoleh persentase risiko sebesar 10.52%, MARR sebesar 23.57%, NPV sebesar Rp261,888,185 dan PBP sebesar 4.69. Dikarenakan nilai NPV > 0, IRR > MARR, dan PBP lebih kecil daripada periode investasi, maka pengadaan toko offline Kampoeng Radjoet dapat dikatakan layak.

Kata kunci— Analisis Kelayakan, NPV, IRR, PBP, Analisis Sensitivitas, Analisis Risiko

I. PENDAHULUAN

Pada era modern saat ini, produk fashion mengalami pertumbuhan pesat di seluruh dunia. Kini fungsi pakaian tidak lagi hanya sebatas untuk melindungi tubuh sebagai kebutuhan dasar, namun menjadi sarana untuk mengekspresikan diri, gaya hidup, bahkan status sosial. Di Indonesia, produk fashion terutama pakaian terus bertumbuh secara pesat. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS), industri tekstil dan pakaian jadi memperoleh produk domestik bruto (PDB) sebesar Rp35,17 triliun pada kuartal II/2022. Jumlah tersebut meningkat 13,74 persen dari tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp30,92 triliun. Data PDB industri tekstil dan pakaian jadi tersaji pada Gambar I.1.

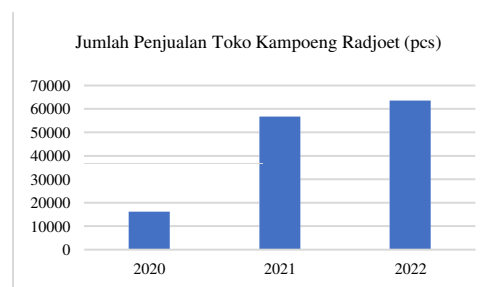


Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

Gambar 1

PDB Industri Tekstil dan Pakaian Jadi
(Sumber: Badan Pusat Statistika dikutip dari dataindonesia.id)

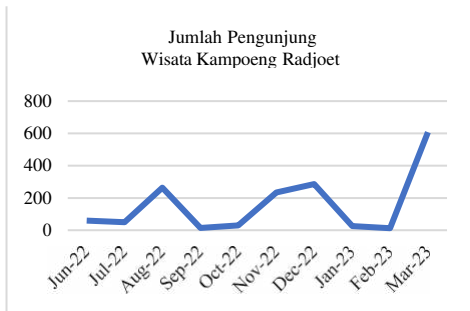
Kampoeng Radjoet merupakan salah satu usaha yang bergerak di bidang produksi tekstil dan pakaian jadi khususnya produk rajut. Usaha ini dikenal sebagai kampung wisata produksi rajut yang didalamnya terdapat puluhan pelaku usaha mulai dari pengrajin pakaian rajut hingga toko bahan baku rajut. Pada tahun 2019, Kampoeng Radjoet memutuskan untuk membuka toko dengan brand sendiri dengan menggandeng beberapa pengrajin untuk menjual hasil-hasil rajut. Penjualan tersebut dilakukan secara online maupun *offline*. Sayangnya, hingga saat ini Kampoeng Radjoet belum memiliki toko *offline* milik pribadi, melainkan selama ini toko Kampoeng Radjoet masih bergabung dengan balai Kampoeng Radjoet Binongjati yang didalamnya terdapat beberapa aktivitas usaha. Di sisi lain, usaha ini terus berkembang setiap tahunnya, dilihat dari jumlah penjualan yang terus meningkat dari tahun 2020 hingga tahun 2022. Data jumlah penjualan toko Kampoeng Radjoet Binongjati tersaji pada gambar I.3



Gambar 2

Jumlah Penjualan Toko Kampoeng Radjoet

Grafik diatas menunjukkan bahwa penjualan Kampoeng Radjoet cukup baik, dapat dilihat dari jumlah penjualan yang terus meningkat dari tahun ke tahun. Selain itu, setelah berakhirnya pandemi *covid-19*, wisata produksi Kampoeng Radjoet kembali menerima pengunjung. Gambar I.3 merupakan jumlah pengunjung pada sepuluh periode terakhir yaitu dari bulan Juni 2022 hingga Maret 2023.



Gambar 1
Jumlah Pengunjung Wisata Kampoeng Radjoet

Berdasarkan grafik tersebut, dapat diketahui bahwa Kampoeng Radjoet mulai dikunjungi kembali oleh para wisatawan, bahkan pada beberapa periode, pengunjung wisata Kampoeng Radjoet mencapai ratusan orang, terutama pada periode terakhir yaitu bulan Maret 2023 yang menyentuh jumlah 607 pengunjung. Tentunya hal ini juga memberikan dampak positif dan menjadi peluang bagi penjualan toko Kampoeng Radjoet. Oleh karena itu, saat ini pemilik usaha Kampoeng Radjoet berkeinginan untuk melakukan pengadaan toko dengan cara mengambil alih fungsi balai saat ini sehingga aktivitas yang dijalankan di bangunan tersebut adalah aktivitas toko saja. Dalam melakukan pengadaan toko, analisis kelayakan perlu dilakukan agar investasi dapat dijalankan dengan tepat. Terdapat beberapa aspek yang akan ditinjau yaitu aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial. Setelah diketahui layak atau tidaknya investasi tersebut, akan dilanjutkan dengan analisis sensitivitas dan analisis risiko yang diharapkan akan membantu pemilik usaha mempertimbangkan hal-hal yang dapat memengaruhi kelayakan pengadaan toko Kampoeng Radjoet.

II. KAJIAN TEORI

A. Aspek-Aspek Kelayakan Usaha

1. Aspek Pasar

Analisis pasar adalah langkah pertama dalam melakukan studi kelayakan, tujuannya ialah untuk mengidentifikasi produk dan jasa yang dibutuhkan calon pelanggan, mengukur sejauh mana kebutuhan tersebut, dan merencanakan strategi pemasaran yang tepat agar program pemasaran pada bisnis baru tersebut dapat berlangsung dengan baik. Analisis pasar ini menjadi penentu dalam langkah studi kelayakan berikutnya, jika hasil analisis pasar menunjukkan potensi yang besar dan dapat dicapai oleh perusahaan dengan strategi pemasaran tertentu, maka bisnis baru tersebut dapat dikatakan layak dari aspek pasar (Chumaidiyah, 2021).

2. Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan sebuah penilaian kelayakan berdasarkan hal-hal yang berkaitan dengan teknis atau operasi. Jika aspek ini tidak dinilai maka dapat

berakibat fatal bagi perusahaan dalam perjalanannya di masa depan (Kasmir dan Jakfar, 2012). Hal yang perlu dinilai diantaranya penentuan lokasi usaha, proses dan kapasitas produksi, tata letak (layout), pemilihan teknologi, dan lainnya bergantung pada jenis usaha yang dijalankan.

3. Aspek Finansial

Analisis aspek finansial dilakukan dengan tujuan untuk dapat menentukan rencana usaha atau investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan di masa mendatang. Hal tersebut dapat dilakukan dengan cara membandingkan antara pengeluaran yang akan dikeluarkan dan pendapatan yang akan diperoleh investasi tersebut. (Umar, 2003).

B. Metode Analisis Kelayakan Usaha

1. Net Present Value

Net Present Value (NPV) merupakan selisih antara *present value* dari investasi dengan nilai kas bersih di masa mendatang (Umar, 2003).

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{Cf_t}{(1+k)^t} - I_0 \quad (1)$$

dengan :

Cf_t : aliran kas pertahun pada periode t
I₀ : investasi awal pada periode ke-0
K : suku bunga (discount rate)

NPV > 0, investasi dikatakan layak
NPV < 0, investasi dikatakan tidak layak
NPV = 0, investasi berada pada titik impas

2. Internal Rate of Return

Internal Rate of Return (IRR) merupakan sebuah metode untuk mengukur tingkat pengembalian hasil. IRR adalah tingkat bunga antara aliran kas keluar dan aliran kas masuk yang diharapkan.

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} (i_2 - i_1) \quad (2)$$

dengan :

IRR : tingkat pengembalian internal
NPV₁ : NPV yang bernilai positif
NPV₂ : NPV yang bernilai negatif
i₁ : tingkat suku bunga saat NPV bernilai positif
i₂ : tingkat suku bunga saat NPV bernilai negative
Kriteria penilaian kelayakan investasi berdasarkan nilai IRR meliputi :

- Apabila IRR > tingkat suku bunga (i), maka investasi dikatakan layak
- Apabila IRR < tingkat suku bunga deposito
- Semakin tinggi nilai IRR, semakin menarik investasi tersebut untuk dijalankan

3. Payback Period

Payback period (PBP) merupakan metode penilaian terhadap jangka waktu tertentu (periode) pada pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. (Kasmir & Jakfar, 2012). Terdapat dua model dalam menghitung PBP yaitu sebagai berikut :

$$PP = \frac{\text{Investasi awal}}{\text{Arus kas}} \times 1 \text{ tahun} \quad (3)$$

Apabila kas bersih tiap tahun berbeda

$$PP = n + \frac{a-b}{c-b} \times 1 \text{ tahun} \quad (4)$$

dengan :

n : tahun terakhir dimana jumlah arus kas masih belum dapat menutup investasi awal

a : jumlah investasi awal

b : jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke-n

c : jumlah kumulatif arus kas paa tahun ke n+1

Usaha dapat dikatakan layak jika syarat berikut terpenuhi :

- a. Nilai PBP lebih kecil dari umur investasi
- b. Dengan membandingkan rata-rata pada industrisejenis
- c. Sesuai dengan target perusahaan

C. Analisis Sensitivitas

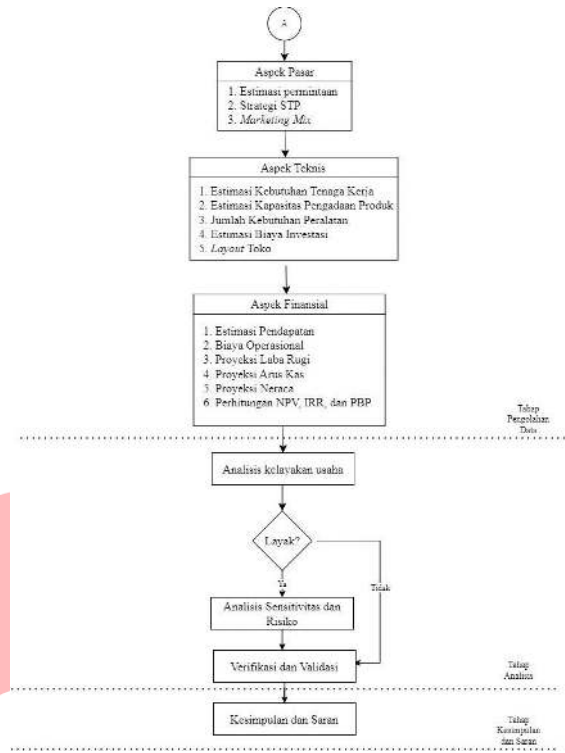
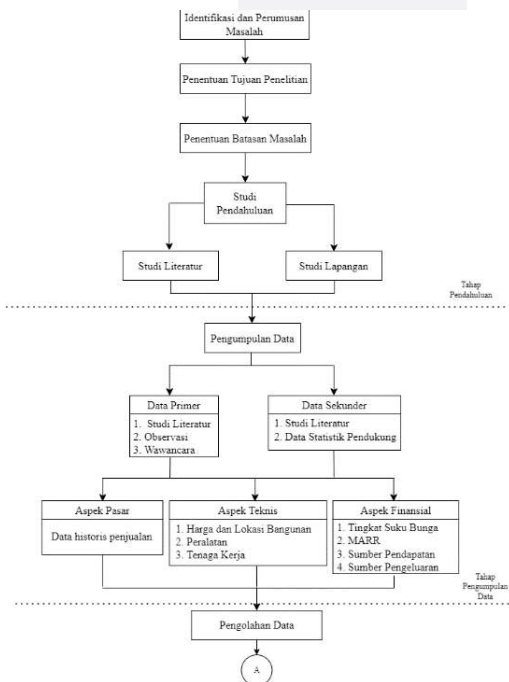
Analisis sensitivitas diperlukan agar dapat melihat dan memahami sejauh mana perubahan parameter investasi yang sudah ditentukan sebelumnya boleh mengalami perubahan yang disebabkan oleh keadaan selama umur investasi, sehingga hasil dari perubahan tersebut akan signifikan mempengaruhi keputusan yang akan diambil (Giatman, 2011).

D. Analisis Risiko

Analisis risiko bisnis dapat dilakukan dengan mengkaji kemungkinan yang dapat terjadi di masa mendatang, dengan tingkat keyakinan tertentu berdasarkan metode statistik (Chumaidiyah, 2021).

III. METODE

Adapun metode penelitian yang digunakan sebagai berikut.



A. Pendahuluan

Tahap pendahuluan dilakukan untuk mencari informasi dan mengidentifikasi permasalahan yang ada pada toko Kampoeng Radjoet, kemudian dari masalah tersebut ditentukan tujuan dan batasan masalah. Selanjutnya dilakukan studi pendahuluan untuk memahami lebih lanjut mengenai masalah yang akan dibahas

B. Pengumpulan Data

Data primer diperoleh melalui studi literatur, observasi, dan wawancara dengan pemilik serta karyawan Kampoeng Radjoet sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi literatur dan data statistik pendukung. Data yang dikumpulkan meliputi aspek pasar (historis penjualan toko online dan offline Kampoeng Radjoet di tahun 2020 hingga 2022) , aspek teknis (harga dan lokasi bangunan, kebutuhan peralatan, serta tenaga kerja), dan aspek finansial (tingkat suku bunga, MARR, sumber pemasukan, dan sumber pengeluaran).

C. Pengolahan Data

1. Pengolahan data pada aspek pasar yaitu melakukan estimasi permintaan selama lima tahun ke depan yaitu di tahun 2024 hingga tahun 2028. Peramalan akan dilakukan dengan metode time series menggunakan software microsoft excel. Selanjutnya, akan dilakukan identifikasi strategi STP serta penjabaran marketing mix atau bauran pemasaran.
2. Pengolahan data pada aspek teknis yang akan dilakukan ialah estimasi jumlah tenaga kerja yang dapat diperoleh melalui perhitungan waktu proses pada proses bisnis. Kemudian, pengolahan data aspek teknis juga dilakukan dengan menentukan estimasi kapasitas pengadaan produk, jumlah kebutuhan peralatan, estimasi biaya investasi, dan layout toko.
3. Pengolahan data aspek finansial dilakukan pada aspek finansial yaitu estimasi seluruh pendapatan dan pengeluaran yang selanjutnya akan digunakan untuk memproyeksikan laba/rugi, proyeksi arus kas, proyeksi neraca dan perhitungan nilai NPV, IRR, dan PBP.

D. Analisis

Analisis dilakukan pada aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial.

E. Kesimpulan dan Saran

Tahap kesimpulan dan saran merupakan tahapan penutup pada penulisan tugas akhir ini dimana penulis melakukan validasi hasil analisis kepada pemilik Kampoeng Radjoet dan menyimpulkan seluruh analisis dan perhitungan kelayakan pada investasi ini serta memberikan saran kepada pemilik usaha dan peneliti selanjutnya.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil yang diperoleh dari penelitian yang dilakukan yaitu meliputi aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial. Berikut merupakan penjabaran hasil tersebut.

A. Aspek Pasar

Analisis aspek pasar dilakukan pada hasil estimasi toko *offline* dan toko *online*. Kemudian, analisis aspek pasar juga dilakukan pada strategi pemasaran yang meliputi strategi STP dan *marketing mix*.

1. Estimasi Permintaan

Estimasi jumlah permintaan didapatkan dari hasil peramalan yang telah dilakukan menggunakan perkiraan deret waktu. Peramalan dilakukan selama lima tahun kedepan yaitu pada tahun 2024 hingga 2028. Berikut merupakan estimasi permintaan toko *offline* dan *online*.

Tabel 1

Estimasi Permintaan Toko *Offline*

Estimasi Jumlah Permintaan Toko <i>Offline</i>					
Tahun	2024	2025	2026	2027	2028
Jumlah	11810	12921	14031	15142	16252

Tabel 2

Estimasi Permintaan Toko *Online*

Estimasi Jumlah Permintaan Toko <i>Online</i>					
Tahun	2024	2025	2026	2027	2028
Jumlah	107529	131289	155049	178809	202569

2. Strategi STP

Segmentasi pasar dibagi kedalam empat kelompok yaitu geografis, demografis dan psikografis, dan perilaku. Secara geografis, segmentasi pasar Kampoeng Radjoet ialah masyarakat Kota Bandung dan sekitarnya serta wisatawan Kota Bandung. Secara demografis, masyarakat berjenis kelamin laki-laki dan perempuan dengan rentang usia 12-50 tahun dan berasal dari segala kalangan ekonomi. Secara psikografis, segmentasi Kampoeng Radjoet merupakan masyarakat yang ingin berbelanja baju dengan harga ekonomis dan mendapatkan pengalaman berbelanja langsung di kampung produksi. Dan secara perilaku yaitu masyarakat yang suka membeli pakaian dengan tren masa kini. Kemudian, Target pasar Kampoeng Radjoet adalah laki-laki dan perempuan di kalangan remaja sampai dewasa yang berusia 12 – 50 tahun. Selain itu, Kampoeng Radjoet memosisikan produknya dengan baju khas rajut yang memiliki harga terjangkau karena berasal dari kampung produksi.

3. Marketing Mix

Identifikasi *marketing mix* pada toko Kampoeng Radjoet terdiri dari 4P. Produk yang dijual adalah pakaian khusus pakaian rajut yang dikategorikan *cardigan*, *blouse*, *sweater*, rompi, rok, dan *turtleneck* dengan kisaran harga Rp39.000 hingga Rp92.000. Kemudian, pengadaan toko *offline* akan berlokasi di Jl. Binong Jati No. 124, Kec. Batununggal, Kota Bandung, Jawa Barat. Dalam menjalankan operasionalnya, Kampoeng Radjoet memerlukan strategi promosi untuk dapat memenuhi estimasi pendapatan. Promosi yang dilakukan meliputi membuat promosi dan potongan harga di bulan Ramadhan dan akhir tahun. Selain itu, promosi juga dilakukan dengan cara memasang iklan pada *platform online* yaitu Instagram dan shopee serta menggunakan jasa *micro-influencer*.

B. Aspek Teknis

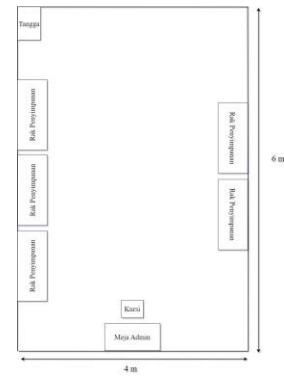
Pengolahan aspek teknis meliputi estimasi kebutuhan peralatan, layout usaha, jumlah tenaga kerja, dan estimasi biaya investasi.

1. Penentuan Kebutuhan Tenaga Kerja

Jumlah kebutuhan tenaga kerja toko *offline* Kampoeng Radjoet terdapat pada tabel berikut.

No.	Tenaga Kerja	Jumlah Tenaga Kerja				
		2024	2025	2026	2027	2028
1	Pelayan Toko	1	1	1	1	1

2	Kasir	1	1	1	1	1
3	Staf Gudang	1	1	1	1	1
4	Staf Packaging	1	2	3	4	5
5	Admin	1	1	1	1	1
Total		5	6	7	8	9



Kampoeng Radjoet membutuhkan lima karyawan pada tahun 2024 dan bertambah satu karyawan pada tiap tahunnya. Penambahan tersebut diproyeksikan pada posisi staf packaging dikarenakan frekuensi dan total waktu proses pada transaksi toko online per bulan untuk tiap tahunnya terus meningkat drastis dibandingkan proses lainnya.

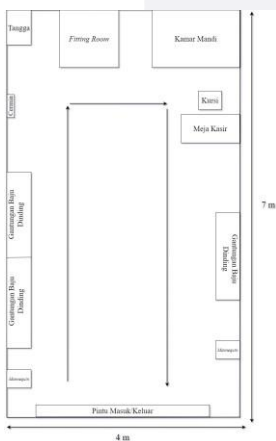
2. Kapasitas Pengadaan Produk

Pengadaan produk dilakukan sebanyak empat kali dalam satu bulan dikarenakan menyesuaikan frekuensi pengecekan produk, sehingga jumlah permintaan yang digunakan sebagai acuan pengadaan produk adalah permintaan per minggu sebagai berikut.

Keterangan	Jumlah Permintaan (pcs)				
	2024	2025	2026	2027	2028
Permintaan per Tahun	119340	144210	169081	193951	218821
Permintaan per Bulan	9945	12018	14090	16163	18235
Permintaan per Minggu	2486	3004	3523	4041	4559

3. Layout Usaha

Bangunan yang di sewa oleh Kampoeng Radjoet terdiri dari dua lantai, dimana lantai 1 memiliki luas bangunan sebesar 4 x 7 meter yang akan dimanfaatkan untuk menyimpan peralatan display dan lantai 2 berluas 4 x 6 meter untuk menyimpan produk serta melakukan pelayanan toko online



4. Estimasi Biaya Investasi

Biaya investasi yang dilakukan Kampoeng Radjoet berupa investasi berwujud yaitu peralatan yang dibutuhkan oleh toko Kampoeng Radjoet sebesar Rp24,262,000 dan investasi tidak berwujud berupa pendaftaran merk dagang sebesar Rp1,400,000.

C. Aspek Finansial

Aspek finansial merupakan hal-hal yang berkaitan dengan keuangan meliputi estimasi pendapatan, aspek pengeluaran, laba/rugi, arus kas, neraca, perhitungan kelayakan, sensitivitas dan risiko.

1. Estimasi Pendapatan

Estimasi pendapatan dilakukan pada pendapatan toko offline dan toko online yang diperoleh dari perkalian estimasi jumlah permintaan berdasarkan hasil peramalan dengan harga jual masing-masing kategori produk.

Tahun	Toko Offline	Toko Online
2024	Rp 938,518,798	Rp 5,829,774,628
2025	Rp 1,055,824,432	Rp 7,319,376,569
2026	Rp 1,179,017,915	Rp 8,888,620,971
2027	Rp 1,308,338,550	Rp10,540,822,591
2028	Rp 1,444,019,660	Rp12,279,399,809

2. Biaya Langsung

Biaya langsung pada toko Kampoeng Radjoet berupa biaya pengadaan produk toko offline dan toko online sebagai berikut.

Tahun	Toko Offline	Toko Online
2024	Rp 744,477,016	Rp 4,629,422,497
2025	Rp 837,529,332	Rp 5,812,315,005
2026	Rp 935,252,166	Rp 7,058,451,572
2027	Rp 1,037,835,343	Rp 8,370,464,443
2028	Rp 1,145,463,947	Rp 9,751,068,154

3. Biaya Tidak Langsung

Biaya tidak langsung terdiri dari biaya sebagai berikut.

- Biaya Tenaga Kerja

Besaran gaji tenaga kerja per bulan disesuaikan dengan UMK Bandung dan diasumsikan mengalami peningkatan biaya tenaga kerja sebesar 6.76%

Tahun	Total Biaya Tenaga Kerja
2024	Rp 363,059,595
2025	Rp 442,974,198
2026	Rp 532,034,160
2027	Rp 631,110,744
2028	Rp 673,773,830

a. Biaya Sewa Bangunan

Harga sewa bangunan yaitu sebesar Rp15,000,000 di tahun 2023. Biaya tersebut diasumsikan mengalami kenaikan sesuai dengan inflasi yaitu sebesar 2.83% tiap tahunnya

Tahun	Total Biaya Sewa Bangunan
2024	Rp 15,424,500
2025	Rp 15,861,013
2026	Rp 16,309,880
2027	Rp 16,771,450
2028	Rp 17,246,082

b. Biaya Depresiasi

Depresiasi dihitung menggunakan metode garis lurus atau yang dikenal dengan straight line mengikuti aturan peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 72 Tahun 2023 tentang penyusutan harta berwujud dan/ atau amortisasi harta tak berwujud.

Tahun	Total Biaya Depresiasi
2024	Rp5,440,500
2025	Rp5,440,500
2026	Rp5,503,000
2027	Rp5,565,500
2028	Rp5,628,000

e. Biaya Pemasaran

Biaya pemasaran meliputi promosi pada bulan ramadhan dan akhir tahun dengan menggunakan spanduk dan pemberlakuan harga diskon, promosi menggunakan jasa endorse micro- influence serta iklan pada instagram dan shopee

Tahun	Total Biaya Pemasaran
2024	Rp 274,675,210
2025	Rp 335,524,702
2026	Rp 399,598,289
2027	Rp 467,029,724
2028	Rp 537,956,430

f. Biaya Listrik dan Air

Biaya listrik dan air diperoleh berdasarkan wawancara pada pemilik toko Kampong Radjoet yaitu sebesar Rp750,000 per bulan

Tahun	Total Biaya Listrik & Air
2024	Rp 9,254,700
2025	Rp 9,516,608
2026	Rp 9,785,928
2027	Rp 10,062,870
2028	Rp 10,347,649

c. Biaya Internet

Internet yang digunakan ialah wifi merk indihome dengan harga paket sebesar Rp450.000 per bulannya di tahun 2023

Tahun	Total Biaya Internet
2024	Rp 5,552,820
2025	Rp 5,709,965
2026	Rp 5,871,557
2027	Rp 6,037,722
2028	Rp 6,208,589

d. Biaya Langganan Aplikasi Kasir

Dalam pencatatan transaksi toko offline, Kampong Radjoet menggunakan fasilitas berupa aplikasi kasir berbayar yang bernama Qasir. Paket yang dipilih adalah paket seharga Rp519,000 per tahun.

Tahun	Total Biaya Langganan Aplikasi Kasir
2024	Rp 533,688
2025	Rp 548,791
2026	Rp 564,322
2027	Rp 580,292
2028	Rp 596,714

g. Biaya Kebersihan

Jumlah biaya kebersihan diperoleh dari hasil wawancara dengan pegawai toko Kampong Radjoet yaitu sebesar Rp150,000 per bulan

Tahun	Total Biaya Kebersihan
2024	Rp 1,233,960
2025	Rp 1,268,881
2026	Rp 1,304,790
2027	Rp 1,341,716
2028	Rp 1,379,687

h. Biaya Keamanan

Biaya keamanan yang harus dikeluarkan toko Kampong Radjoet ialah sebesar Rp150,000 perbulan.

Tahun	Total Biaya Keamanan
2024	Rp 1,233,960
2025	Rp 1,268,881
2026	Rp 1,304,790
2027	Rp 1,341,716
2028	Rp 1,379,687

i. Biaya Administrasi Toko Online

Biaya administrasi toko *online* merupakan biaya yang dibebankan pada setiap pendapatan di *marketplace* shopee yaitu sebesar 4%.

Tahun	Total Biaya Administrasi Toko Online
2024	Rp 233,190,985
2025	Rp 292,775,063
2026	Rp 355,544,839
2027	Rp 421,632,904
2028	Rp 491,175,992

- Biaya Bahan Habis Pakai (BHP)

Bahan habis pakai yang digunakan pada toko Kampoeng Radjoet berupa plastik kemasan, stiker pengiriman thermal, lakban, kertas struk thermal, dan perlengkapan kebersihan. Total biaya BHP sebagai berikut.

Tahun	Total Biaya Bahan Habis Pakai
2024	Rp 137,354,827
2025	Rp 170,363,903
2026	Rp 205,131,287
2027	Rp 241,730,061
2028	Rp 280,235,408

- Biaya THR

Berdasarkan Permenaker No.6/2016 pekerja dan buruh, tenaga kerja diwajibkan menerima tunjangan hari raya atau THR sebesar gaji satu bulan. Total biaya THR yang harus dikeluarkan sebagai berikut.

Tahun	Total THR Tenaga Kerja
2024	Rp 30,254,966
2025	Rp 36,914,516
2026	Rp 44,336,180
2027	Rp 52,592,562
2028	Rp 56,147,819

4. Kebutuhan Sumber Dana

Kebutuhan dana pada pengadaan toko *offline* Kampoeng Radjoet terdiri dari biaya investasi, *working capital* (perkiraan biaya selama 3 bulan pertama), biaya NIB, dan biaya merk dagang sehingga diperoleh total kebutuhan dana sebesar Rp1,617,631,077 yang diperoleh 100% dari dana toko Kampoeng Radjoet

Kebutuhan Sumber Dana	Total
Biaya Investasi	Rp 24,262,000
<i>Working Capital</i> (Biaya selama 3 bulan)	Rp 1,614,589,396
Biaya NIB	Rp -
Biaya Merk Dagang	Rp 1,400,000
Total	Rp 1,640,001,396

5) Proyeksi Laba Rugi

Berikut merupakan EAIT (*Earning After Interest and Tax*) toko *offline* Kampoeng Radjoet pada lima tahun ke depan.

Tahun	EAIT
2024	Rp 312,497,453
2025	Rp 401,568,266
2026	Rp 490,058,369
2027	Rp 644,273,680
2028	Rp 805,668,941

6) Proyeksi Arus Kas

Berdasarkan proyeksi arus kas, dapat diketahui saldo kas akhir pada pengadaan toko *offline* Kampoeng Radjoet terus meningkat setiap tahunnya pada tahun. Saldo kas akhir pada lima tahun ke depan dapat dilihat pada tabel berikut.

Tahun	Saldo Kas Akhir
2023	Rp 1,613,159,858
2024	Rp 1,931,394,061
2025	Rp 2,337,906,027
2026	Rp 2,832,984,783
2027	Rp 3,459,423,310
2028	Rp 4,271,271,740

7) Analisis Kelayakan

Berdasarkan perhitungan kelayakan, nilai NPV yang diperoleh adalah sebesar Rp1,007,906,818, IRR sebesar 28.87%, dan PBP sebesar 4.24 tahun. Dikarenakan nilai NPV > 0, IRR > MARR, dan PBP < periode investasi maka investasi berupa pengadaan toko *offline* Kampoeng Radjoet layak untuk dilaksanakan.

8) Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan pada 3 variabel yaitu peningkatan biaya pengadaan produk dengan persentase sebesar 3.74%, penurunan harga jual dengan persentase sebesar 3.02%, dan penurunan permintaan sebesar 13.40%.

9) Analisis Risiko

Risiko pada toko *offline* Kampoeng Radjoet yang diperoleh adalah sebesar 10.54%, kemudian nilai tersebut dijumlahkan dengan MARR sebesar 13.03% sehingga diperoleh MARR yang dipengaruhi oleh risiko sebesar 23.57%. Maka, nilai NPV menjadi Rp261,888,185 dan PBP 4.69. Berdasarkan nilai tersebut dapat diketahui bahwa pengadaan toko *offline* Kampoeng Radjoet dapat

dikatakan layak dikarenakan nilai $NPV > 0$, $IRR > MARR$, dan $PBP < \text{periode investasi yang dihitung}$,

V. KESIMPULAN

A. Aspek Pasar

Pada aspek pasar, estimasi permintaan diperoleh dengan melakukan peramalan selama 5 tahun mendatang. Selain itu, diketahui bahwa segmentasi pasar toko Kampoeng Radjoet merupakan masyarakat Kota Bandung dan sekitarnya serta wisatawan Kota Bandung yang berjenis kelamin laki-laki dan perempuan dengan rentang usia 12- 50 tahun dan bersedia membeli baju dengan harga Rp39,000 – Rp92,000.

B. Aspek Teknis

Pada aspek teknis diketahui bahwa pengadaan toko *offline* Kampoeng Radjoet akan berlokasi di Jl. Binong Jati No. 124, Kec. Batununggal, Kota Bandung, Jawa Barat dan memerlukan biaya investasi peralatan sebesar Rp24,262,000.

C. Aspek Finansial

Pada aspek finansial dilakukan perhitungan estimasi pendapatan, biaya pengadaan produk, biaya operasional, kebutuhan sumber dana, proyeksi laba rugi, proyeksi arus kas, proyeksi neraca untuk dapat melakukan perhitungan kelayakan. Perhitungan kelayakan dilakukan dengan menghitung nilai NPV, IRR, dan PBP. Nilai NPV yang diperoleh adalah sebesar Rp1,007,906,818, IRR sebesar 28.80%, dan PBP sebesar 4.24 tahun. Dikarenakan $NPV > 0$, $IRR < MARR$ sebesar 13.05%, dan $PBP < \text{umur investasi yang dihitung}$, maka pengadaan toko *offline* Kampoeng Radjoet ini dapat dinyatakan layak untuk dijalankan.

D. Sensitivitas dan Risiko

Berdasarkan perhitungan sensitivitas, diketahui bahwa biaya pengadaan produk sensitif terhadap penurunan sebesar 3.74%, penurunan harga jual produk sebesar 3.02%, dan penurunan permintaan sebesar 13.40%. Kemudian perhitungan risiko dilakukan pada risiko pasar, operasional, dan finansial dan diperoleh total persentase risiko sebesar 10.52%. Berdasarkan perhitungan kelayakan dengan persentase risiko, diketahui bahwa pengadaan toko *offline* Kampoeng Radjoet tetap dapat dikatakan layak karena nilai $NPV > 0$, $IRR > MARR$, dan $PBP < \text{umur investasi yang dihitung}$.

REFERENSI

Kasmir, & Jakfar. (2013). Studi Kelayakan Bisnis Edisi Revisi. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Giatman, M. (2011). Ekonomi Teknik. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Chumaidiyah, E. (2021). Analisis dan Perancangan Perusahaan Jilid 1: Studi Kelayakan Peluang Bisnis Digital dan Studi Pasar. Bandung: Tel-U Press.

Penyusutan dan Amortisasi. (2023, Mei 20). From Direktorat Jenderal Pajak: <https://www.pajak.go.id/id/penyusutan-dan-amortisasi>

Industri Tekstil Kembali Melesat 13,74% pada Kuartal II/2022. (2022, Desember 12). From DataIndonesia.id: <https://dataindonesia.id/sektor-ril/detail/industri-tekstil-kembali-melesat-1374-pada-kuartal-ii2022>