



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 4 Tahun 2023 Page 1804-1812

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

## Perancangan Bisnis Pembukaan Cabang Baru Adorable Projects di Bandung

Yeremia Shadam Matakena<sup>1</sup>✉, Endang Chumaidiyah<sup>2</sup>, Nanang Suryana<sup>3</sup>

Fakultas Rekayasa Industri, Universitas Telkom

Email : [yeremiashadamm@gmail.com](mailto:yeremiashadamm@gmail.com)<sup>1</sup>✉

### Abstrak

Adorable Projects merupakan bisnis *fashion* asal Cimahi yang memproduksi beragam jenis alas kaki juga pakaian yang diproduksi secara *handmade*. Dalam pengembangan bisnisnya, pemilik usaha ingin membuka cabang baru Adorable Projects karena pendapatan toko fisik yang masih tertinggal dibandingkan pendapatan *online store* hingga ingin memanfaatkan hasil positif pasar dalam interaksi aktivitas *offline*. Dengan kondisi bisnis yang sudah matang selain dari umur usaha juga terlihat pada indikator akumulasi pendapatan dari seluruh sektor penjualan yang meningkat sehingga dirasa siap untuk melakukan ekspansi pasar dengan membuka cabang toko fisik baru. Pembukaan cabang usaha tersebut direncanakan di Bandung dengan pertimbangan jarak juga indeks harga konsumen masyarakat Bandung yang menduduki peringkat sepuluh besar Pulau Jawa dengan nilai indeks 107.56. Metode yang digunakan adalah analisis kelayakan dengan mempertimbangkan aspek pasar, teknis, dan finansial. Berdasarkan hasil perancangan diperoleh nilai NPV Rp.73.542.759, nilai PBP selama 3,58 tahun, dan nilai IRR sebesar 25,59% sehingga perancangan investasi dikatakan layak. Tingkat sensitivitas meliputi kenaikan biaya pengadaan sebesar 5,80%, penurunan harga jual produk sebesar 3,54%, kenaikan biaya pekerja sebesar 40,70%, harga sewa bangunan terhadap kenaikan sebesar 17,21%, dan variabel *demand* terhadap penurunan sebesar 3,54%. Sedangkan dalam analisis risiko mendapatkan hasil berbeda pada NPV sebesar Rp.4.767.412 sehingga perancangan investasi tetap dikatakan layak.

Kata Kunci: *Analisis Kelayakan, NPV, PBP, IRR, Analisis Sensitivitas, Analisis Risiko*

## Abstract

Adorable Projects is a fashion business from Cimahi that produces various types of handmade footwear as well as clothing. In developing their business, business owners want to open a new branch of Adorable Projects because physical store revenues are still lagging behind online store revenues, so they want to take advantage of the positive results of the market in the interaction of offline activities. With mature business conditions apart from the age of the business, it can also be seen in the increased revenue accumulation indicator from all sales sectors so that it is felt that it is ready to expand the market by opening new physical store branches. The opening of the business branch is planned in Bandung taking into account the distance as well as the consumer price index for the people of Bandung, which ranks in the top ten of Java Island with an index value of 107.56. The method used is feasibility analysis by considering market, technical and financial aspects. Based on the design results, the NPV value is Rp. 73,542,759, the PBP value is 3.58 years, and the IRR value is 25.59% so that the investment design is said to be feasible. Sensitivity levels include an increase in procurement costs by 5.80%, a decrease in product selling prices by 3.54%, an increase in labor costs by 40.70%, building rental prices for an increase of 17.21%, and variable demand for a decrease of 3, 54%. Meanwhile, in the risk analysis, the results are different with an NPV of Rp.4,767,412 so that the investment plan is still feasible.

*Keywords: Feasibility Analysis, NPV, PBP, IRR, Sensitivity Analysis, Risk Analysis*

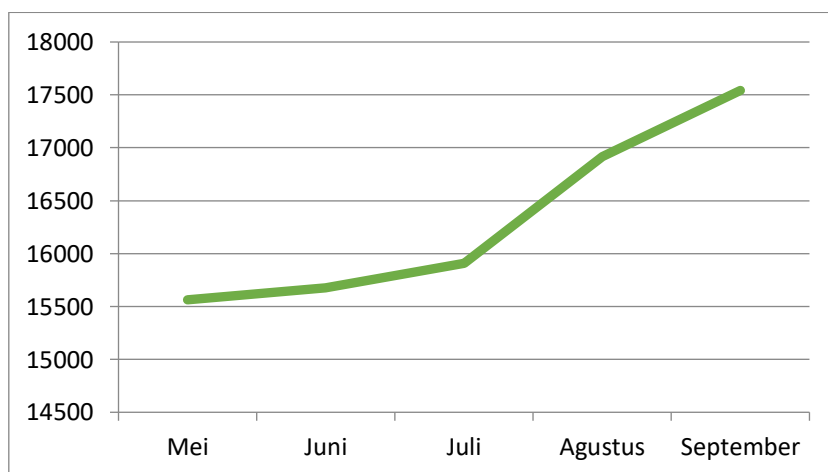
## PENDAHULUAN

Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) adalah jenis usaha ekonomi produktif milik perorangan maupun badan usaha. Menurut Kementerian Koperasi dan UKM pada tahun 2017, UMKM merupakan jenis usaha yang menyumbang presentase kontribusi terbesar terhadap Produk Domestik Bruto (PDB), yaitu sebesar 60,5% dan terus berkembang (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2023). Tidak hanya itu, hal tersebut juga berdampak pada penyerapan tenaga kerja, dimana hingga data terbaru 2018, berdasarkan Kementerian Koperasi, Usaha Kecil, dan Menengah (KEMENKOP) menyatakan UMKM menyerap sebanyak 117 juta atau 97% dari total tenaga kerja di unit usaha Indonesia (Sasongko, 2020). Dengan kondisi tersebut, sudah seharusnya dilakukan pengembangan terhadap UMKM Indonesia. Dalam Indonesia sendiri, berdasarkan Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia (KEMENKOP) di data terbaru tahun 2022 menyatakan bahwa provinsi dengan jumlah UMKM terbanyak adalah Jawa Barat dengan jumlah 1.494.723 unit, disusul oleh Jawa Tengah dan Jawa Timur dengan jumlah UMKM 1.457.126 dan 1.153.576 unit (Putri, 2023).

Adorable Projects adalah UMKM asal Cimahi yang bergerak di bidang *fashion* tepatnya pada Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Jawa Barat. Bisnis yang berdiri sejak 2008 ini sudah berumur 15 tahun dengan produk unggulan sepatu. Adorable Projects merupakan UMKM *fashion* yang termasuk kedalam kategori ekonomi kreatif karena termasuk kedalam jenis usaha yang mengedepankan ide maupun intelektual yang akan membuka peluang kerja bagi masyarakat dan

meningkatkan perekonomian suatu wilayah. Menurut Kementerian Komunikasi dan Informatika Republik Indonesia (KOMINFO) pada 2017 menyatakan bahwa ekonomi kreatif memberikan kontribusi sebesar 7,38% dari total perekonomian nasional dengan indikator total Pendapatan Domestik Bruto (PDB) yang diberikan sebesar Rp.852,24 Triliun. Didalamnya sub-sektor *fashion* berkontribusi terbesar kedua setelah kuliner dimana sub-sektor kuliner yang berkontribusi sebesar 41,69% lalu sub-sektor *fashion* sebesar 18,15% sedangkan 15,7% milik sub-sektor kriya (Iza, 2017).

Untuk ekonomi kreatif lokal yang sudah berdiri cukup lama, Adorable Projects dianggap matang dari segi pemasaran dengan indikator banyaknya platform yang digunakan untuk mengenalkan produknya pada pasar dimulai dari Shopee, Tokopedia, Lazada, Facebook, Twitter, Instagram, Tiktok, hingga *Official Website* yang dibuat sendiri. Salah satu hal yang menjadi nilai jual bisnis ini adalah semua produk yang ada diproduksi secara *handmade* atau dengan tangan anak daerah. Dalam pelaksanaannya, terdapat beberapa mitra dari Adorable Projects yaitu mitra terkait produksi sepatu, sandal, pakaian bagian, hingga mitra terkait pengemasan seperti kardus pengemasan dan lainnya. Adorable Projects aktif dari segi produksi dengan target penjualan yang dimiliki tiap bulannya untuk produk bisnis tersebut. Adapun grafik penjualan dari Adorable Projects menurut data terbaru tahun 2022 sebagai berikut.



Gambar 1 Kuantitas Penjualan Adorable Projects 2022

Dari tren kenaikan penjualan tersebut berbanding lurus dengan pendapatan yang dialami oleh Adorable Projects yang turut meningkat. Hal tersebut yang melatar belakangi penelitian ini dibuat untuk menganalisis pembukaan cabang baru Adorable Projects karena dirasa sudah siap untuk membuka cabang dengan kondisi tren naik yang kerap dialami. Selain terkait data tersebut, alasan dibukanya toko fisik baru karena ingin meningkatkan penjualan pada toko fisik namun dirasa kondisi toko fisik eksisting yang kurang siap karena lokasi yang bersebelahan dengan bangunan gudang/warehouse milik Adorable Projects sehingga kurang matang dan fokus untuk menghadapi konsumen. Alasan penunjang lain adalah untuk memanfaatkan momentum yang Adorable Projects miliki dalam interaksi positif pasar diluar Cimahi setiap Adorable Projects mengikuti event aktivitas offline dengan return yang dirasa selalu memuaskan dari sudut pandang pihak Adorable Projects.

Dengan dibukanya cabang toko fisik akan lebih fokus pada penjualan offline store di cabang yang baru dan lokasi eksisting dapat lebih difokuskan pada aktivitas penjualan online store.

Untuk perencanaan lokasi pembukaan cabang barunya sendiri Adorable Projects direncanakan akan berada di Kota Bandung. Dipilihnya kota tersebut bukan tanpa alasan, hal tersebut dilandasi oleh data indeks harga konsumen masyarakat Indonesia di tiap kotanya dimana indeks harga konsumen sendiri merupakan indeks yang mengukur dan menjadi parameter terhadap daya konsumsi suatu rumah tangga. Kota Bandung menduduki peringkat sepuluh besar kota Pulau Jawa tepatnya peringkat tujuh. Sebagai pembandingan, untuk peringkat satu sendiri dimiliki Kota Sukabumi dengan indeks 114.43, Maka dari itu, jalannya penelitian kedepan akan berfokus pada perancangan bisnis pembukaan cabang usaha baru dari Adorable Projects di Bandung dengan menganalisis kelayakan pada perancangan tersebut.

## KAJIAN TEORI

### Studi Kelayakan

Studi kelayakan merupakan bentuk upaya yang dilakukan untuk dapat mengetahui seberapa besar tingkat kelayakan suatu investasi dengan dilihat dari aspek sistematis dan terukur (Chumaidiyah, 2021).

### Aspek Pasar

Aspek pasar digunakan untuk menilai seberapa besar potensi pasar yang dimiliki terhadap output dari usaha yang dijalankan baik produk maupun jasa. Dalam aspek pasar juga dapat dipelajari terkait strategi pemasaran agar dapat dengan akurat menangkap peluang pasar yang ada (Kasmir, 2015).

### Aspek Teknis

Aspek teknis dan operasi adalah aspek yang diteliti berdasarkan hasil kajian aspek pasar untuk membuat rencana proses produksi agar menghasilkan produk atau jasa sesuai yang diharapkan. Aspek ini merupakan perencanaan spesifikasi teknis dari keseluruhan sarana, prasarana, hingga peralatan yang dibutuhkan dari produk maupun jasa yang ditawarkan pada pasar (Chumaidiyah, 2021).

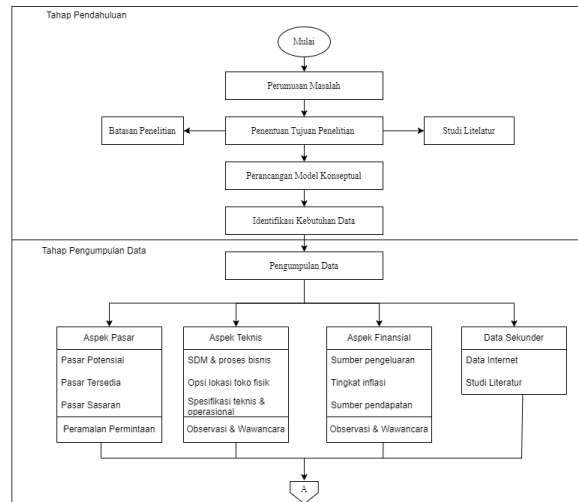
### Aspek Finansial

Aspek finansial merupakan aspek yang menganalisis terkait kebutuhan sumber dana investasi juga terdapat proses pengkajian kelayakan bisnis didalam aspek finansial ini (Ichsan dkk., 2019).

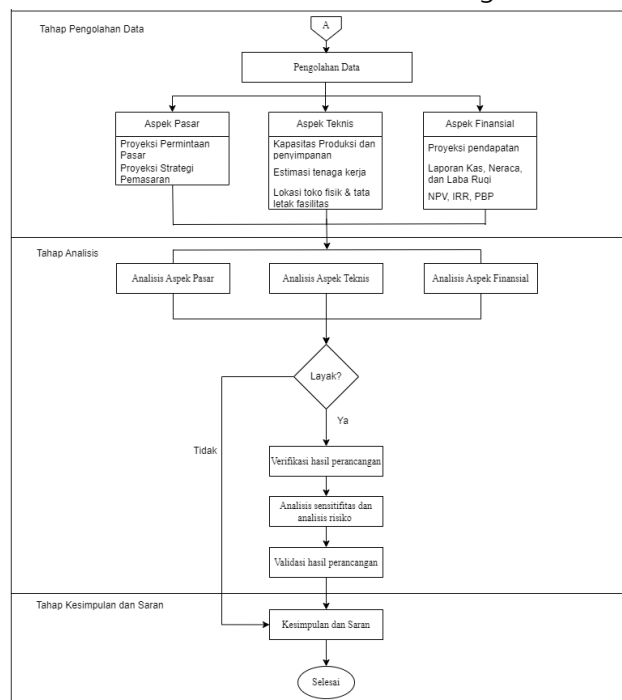
## METODE PENELITIAN

Untuk dapat melakukan prosedur pemecahan masalah dalam penelitian dengan benar, dibutuhkan sistematika perancangan yang tepat dan jelas. Tahap perancangan sendiri secara general meliputi tahap pendahuluan, pengumpulan data, pengolahan data, tahap analisis, hingga tahap

penutup yaitu tahap kesimpulan dan saran. Berikut merupakan sistematika perancangan dalam upaya analisis kelayakan pembukaan cabang usaha baru Adorable Projects.



Gambar 2 Sistematika Perancangan

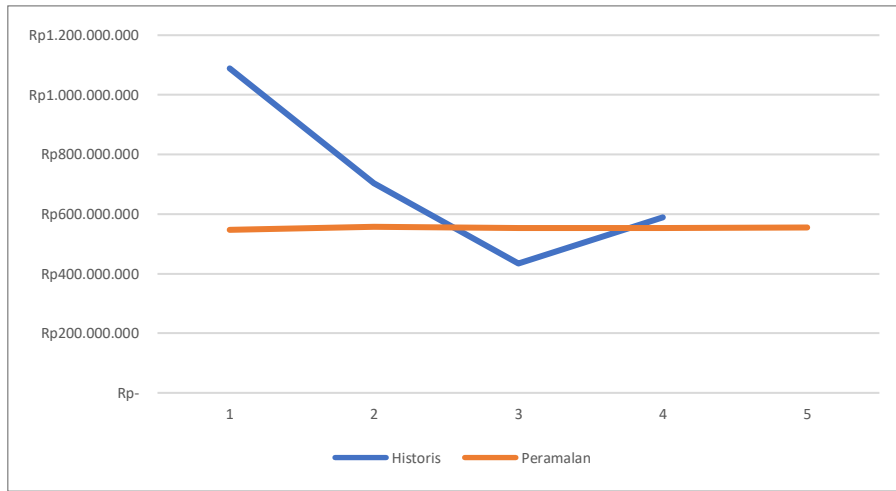


Gambar 3 Sistematika Perancangan (lanjutan)

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Aspek Pasar

Dalam menentukan pasar Adorable Projects pada perancangan kali ini menggunakan data historis toko fisik eksisting. Hal tersebut dilakukan agar dapat langsung mengetahui estimasi pasar sasaran. Dengan peramalan, dapat dilihat bahwa data hasil peramalan cenderung bersifat konstan ketimbang data historis yang lebih fluktuatif. Namun, kedua data dalam arah gerakanya kerap kali beririsan. Adapun visualisasi data dalam bentuk diagram garis dapat dilihat sebagai berikut.



Gambar IV. 1 Analisis Perbandingan Data

Metode peramalan yang digunakan sendiri adalah *Weighted Moving Average* (WMA). Selain karena memiliki nilai MSE yang paling kecil ketimbang metode peramalan yang lain, hal tersebut selaras dengan penelitian Sofyan (2013) berpendapat bahwa metode WMA merupakan metode yang cocok digunakan pada data yang bersifat *time-series* atau dapat dibidang data yang berubah ubah dari waktu ke waktu. Hal tersebut sejenis dengan data historis pendapatan Adorable Projects yang kerap kali berubah-ubah mengalami penurunan dan kenaikan di tiap periodenya tidak selalu turun, selalu naik, maupun memiliki siklus tertentu.

#### Aspek Teknis dan Operasi

Lokasi usaha usulan Adorable Projects dipilih berdasarkan ketentuan parameter dan indikator yang diinginkan dengan mempertimbangkan luas lahan, jumlah tingkatan lantai, hingga lokasi bangunan. Dari pertimbangan yang dimiliki maka dalam perancangan memutuskan untuk melakukan proyeksi untuk mendirikan cabang toko fisik Adorable Projects di Jl. Ahmad Yani No.140, Kosambi, Bandung dengan luas lantai satu sebesar 108 m<sup>2</sup> untuk tempat pengunjung dapat melihat dan membeli produk sedangkan lantai dua sebesar 48 m<sup>2</sup> untuk tempat gudang Adorable Projects.

Dalam estimasi proses bisnis telah disesuaikan dengan permintaan pasar harian memiliki hasil yang serupa yaitu total waktu selama 684,88 menit/hari sehingga dapat ditentukan jumlah tenaga kerja mempertimbangkan hari dan waktu kerja yang telah disesuaikan dengan jam istirahat, cuti, hingga libur hari nasional hingga didapatkan waktu kerja efektif selama 480 menit membutuhkan minimal dua tenaga kerja karyawan untuk menjalankan proses dalam toko fisiknya.

Sedangkan Dari kapasitas produksi dilakukan estimasi terkait proyeksi endapan produk agar dapat mengetahui kebutuhan jumlah rak gudang penyimpanan yang dibutuhkan. endapan produk sendiri terjadi akibat hasil produksi lebih besar ketimbang ramalan permintaan pasar. Berdasarkan hasil hitung, didapatkan kesimpulan total rak yang dibutuhkan untuk dilakukan pengadaan adalah sebanyak 6 rak. Adapun peruntukan masing-masing ruang pada rak rata-rata adalah 8 ruang untuk alas kaki, 2 ruang untuk tas, 1 ruang untuk aksesoris, dan 15 ruang untuk pakaian.

## Aspek Finansial

Setelah melakukan perhitungan dari tiap faktor pengeluaran biaya yang harus dilakukan oleh Adorable Projects untuk dapat membuka cabang toko fisik baru di Bandung, dapat dirumuskan total pengeluaran yang harus disiapkan pada kebutuhan sumber dana. Kebutuhan yang pertama yaitu biaya investasi yang terdiri dari investasi berwujud dan tidak berwujud. Lalu, terdapat *working capital* yang terdiri dari biaya sewa bangunan, biaya listrik, gaji pekerja, THR pekerja, biaya pengadaan produk, biaya barang habis pakai, hingga biaya pemasaran dimana *working capital* merupakan biaya modal awal yang harus disiapkan untuk memulai usaha pada periode awal yaitu selama tiga bulan pertama. Dari hasil perhitungan didapatkan biaya investasi dengan total dana yang dibutuhkan sebesar Rp.29.845.500 dan modal awal dengan total dana yang dibutuhkan sebesar Rp.126.936.979. dari kedua aspek tersebut dapat diketahui total dana yang dibutuhkan oleh Adorable Projects adalah sebesar Rp.156.782.479 dengan seluruh biaya akan ditanggung oleh pemilik Adorable Projects tanpa ada pinjaman dari bank maupun investor pihak lain.

## Analisis Kelayakan

Analisis kelayakan dilakukan sebagai *tools* pembantu pengambilan keputusan investasi yang dilakukan pada perancangan kali ini. Berikut merupakan hasil analisis kelayakan yang dilakukan.

Tabel 1 Analisis Kelayakan

Interest Rate	12%
NPV	Rp.80.351.84
IRR	25,59%
PBP	3,58

## Analisis Sensitivitas

Tingkat sensitivitas tiap variabel biaya pada perancangan investasi diukur sejauh mana tingkat perubahan boleh terjadi atau boleh dilakukan oleh pihak Adorable Projects.

Tabel 2 Analisis Sensitivitas

Analisis Sensitivitas	Presentase Sensitivitas
Peningkatan Biaya Pengadaan	6.19%
Penurunan Harga Jual	3.78%
Peningkatan Biaya Pekerja	43.44%
Peningkatan Biaya Sewa Tempat	18.36%
Penurunan <i>Demand</i>	3.78%

## Analisis Risiko

Dalam perancangan pembukaan cabang toko fisik Adorable Projects di Bandung, dilakukannya analisis risiko terhadap kemungkinan terjadinya suatu peristiwa yang dapat merugikan Adorable Projects. Berdasarkan wawancara dengan pihak Adorable Projects, berikut merupakan penjabaran dari tiap risiko yang dibahas.

Tabel 3 Analisis Risiko

Risiko	Frekuensi (tahun)	Presentase
Pesaing	12	4.24%
Keterlambatan kedatangan produk	5	1.77%
Kerusakan tablet kasir	4	1.41%
Mati lampu	6	2.12%
Kenaikan inflasi	-	2.88%

## KESIMPULAN

Aspek Pasar Estimasi permintaan pasar lima tahun kedepan didapatkan dari peramalan pendapatan menggunakan metode peramalan dengan error terkecil dengan indikator MSE yaitu metode Weighted Moving Average (WMA). Dalam hasil peramalan pendapatan yang dikonversi menjadi peramalan demand tiap unit produk mendapatkan hasil yang fluktuatif ditiap periodenya pada rentang 3186 hingga 3245 unit akumulasi produk terjual dalam toko fisik. Sedangkan untuk strategi pemasaran menggunakan pemasaran digital dan fisik dengan total biaya Rp.6.184.000 untuk kedua jenis strategi pemasaran yang dilakukan tiap tahunnya.

Aspek Teknis dan Operasi: Dalam aspek teknis dan operasi didapatkan hasil berupa penentuan jumlah tenaga kerja tambahan yang dibutuhkan berdasarkan aktivitas yang dijalankan dalam proses bisnis toko fisik yaitu sebanyak 2 pegawai toko fisik, terdapat penentuan jumlah fasilitas penyimpanan berdasarkan peramalan permintaan dan kapasitas produksi yaitu sebanyak 6 rak gudang dibutuhkan, kemudian untuk lokasi dan tata letak usaha telah ditentukan sesuai kriteria yaitu di Jl. Ahmad Yani No.140, Kosambi, Bandung yang memiliki biaya sewa Rp.110.000.000 per tahun dengan beragam fasilitas didalamnya yang membutuhkan biaya investasi sebesar Rp.29.845.500.

Aspek Finansial: Setelah dijabarkan kebutuhan teknis juga kegiatan operasional Adorable Projects, dibutuhkan biaya modal awal untuk menjalankan hasil perancang sebesar Rp.126.936.979 yang didapatkan dari akumulasi biaya langsung hingga biaya tidak langsung. Dari sana dilakukan proyeksi pendapatan Adorable Projects menggunakan laporan laba rugi, laporan aliran kas, dan laporan neraca untuk dapat mengetahui NPV, PBP, dan IRR. Adapun nilai dari NPV sebesar Rp.73.542.759 ( $NPV > 0$ ), nilai

PBP selama 3,58 yang masih berada pada rentang umur investasi yang dirancang ( $0 < \text{PBP} < 5$  tahun), dan nilai IRR sebesar 25,59% ( $\text{IRR} > \text{MARR}$  (12%)).

Analisis Sensitivitas: Dari hasil perhitungan didapatkan besarnya nilai presentase sensitivitas untuk masing-masing variabel. Peningkatan biaya pengadaan memiliki presentase sensitivitas sebesar 5,80%, penurunan harga jual dengan presentase sensitivitas 3,54%, peningkatan biaya pekerja dengan presentase sensitivitas 40,70%, peningkatan biaya sewa tempat dengan presentase sensitivitas 17,21%, dan penurunan demand dengan presentase sensitivitas sebesar 3,54%.

Analisis Risiko: Berdasarkan frekuensi risiko tersebut juga pengaruhnya terhadap hari kerja Adorable Projects, diperoleh presentase risiko keseluruhan sebesar 12,42% yang kemudian ditambah dengan nilai MARR (12%) memperoleh hasil 24,42% dengan nilai NPV Rp.4.767.412, PBP selama 3,58, dan nilai IRR sebesar 25,59%. Maka, setelah analisis risiko tersebut, investasi tetap dikatakan layak karena memiliki nilai  $\text{NPV} > 0$ ,  $\text{PBP} < \text{perancangan umur investasi}$ , dan nilai  $\text{IRR} > \text{MARR}$  baru (24,42%), sehingga perancangan investasi tetap disarankan untuk dilakukan.

#### REFERENSI

- Chumaidiyah, E. (2021). *Analisis dan Perancangan Perusahaan Jilid 1 Studi Kelayakan Peluang Bisnis Digital, dan Studi Pasar*. Tel-U Press.
- Ichsan, R. N., Nasution, L., & Sinaga, S. (2019). *Studi Kelayakan Bisnis*. CV Sentosa Deli Mandiri.
- Iza, N. (2017). *Kuliner, Kriya, dan Fashion Penyumbang Terbesar Ekonomi Kreatif*. kominfo.go.id. [https://www.kominfo.go.id/content/detail/11034/kuliner-kriya-dan-fashion-penyumbang-terbesar-ekonomi-kreatif/0/berita\\_satker](https://www.kominfo.go.id/content/detail/11034/kuliner-kriya-dan-fashion-penyumbang-terbesar-ekonomi-kreatif/0/berita_satker)
- Kasmir. (2015). *Studi Kelayakan Bisnis : Edisi Revisi*. Prenada Media.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2023). *Kontribusi UMKM Dalam Perekonomian Indonesia*. djpb.kemenkeu.go.id. <https://djpb.kemenkeu.go.id/kppn/lubuksikaping/id/data-publikasi/artikel/3134-kontribusi-umkm-dalam-perekonomian-indonesia.html>
- Putri, A. M. H. (2023). *Jumlah UMKM Capai 8,71 Juta, Bisa Jadi "Tameng" Resesi?* cncindonesia.com.
- Sasongko, D. (2020). *UMKM Bangkit, Ekonomi Indonesia Terungkit*. djkn.kemenkeu.go.id. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/13317/UMKM-Bangkit-Ekonomi-Indonesia-Terungkit.html>