

# Analisis Kelayakan Pengadaan Toko *Offline* Zamar Project di Kota Bandung

1<sup>st</sup> Gladys Dwi Harlina O  
Fakultas Rekayasa Industri  
Universitas Telkom  
Bandung, Indonesia

gladysdys@student.telkomuniversity.ac.id

2<sup>nd</sup> Nanang Suryana  
Fakultas Rekayasa Industri  
Universitas Telkom  
Bandung, Indonesia

nagtelyu@telkomuniversity.ac.id

3<sup>rd</sup> Sinta Aryani  
Fakultas Rekayasa Industri  
Universitas Telkom  
Bandung, Indonesia

sintatelu@telkomuniversity.ac.id

**Abstrak** — Zamar Project merupakan sebuah usaha *daring* yang fokus pada fashion muslimah wanita dan telah beroperasi sejak tahun 2017. Produk-produk yang ditawarkan meliputi Gamis Dewasa, Set Syari, *One Set* Dewasa, serta Gamis Anak. Namun, berdasarkan data penjualan, permintaan terhadap produk Zamar Project mengalami penurunan pada tahun 2023. Penurunan ini disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain penutupan sementara TikTok Shop oleh pemerintah pada 4 Oktober 2023, meningkatnya jumlah pesaing di bisnis *online*, dan kurang efektifnya media promosi pribadi yang digunakan. Untuk mengatasi hal tersebut, pemilik Zamar Project memutuskan untuk memperluas pasar dengan membuka toko fisik. Oleh karena itu, diperlukan analisis kelayakan usaha untuk menentukan apakah pembukaan toko *offline* ini layak dilakukan atau tidak. Analisis kelayakan mencakup aspek pasar, teknis, dan finansial. Dari perhitungan yang dilakukan, diperoleh nilai NPV sebesar Rp686.093.087, IRR sebesar 36,2%, PBP selama 3,57 tahun, dan PI sebesar 1,99. Selain itu, dilakukan analisis sensitivitas terhadap faktor kenaikan biaya tenaga kerja, biaya bahan baku, penurunan permintaan, dan penurunan harga jual. Hasilnya menunjukkan bahwa toko *offline* Zamar Project akan sensitif terhadap kenaikan biaya tenaga kerja jika meningkat sebesar 14,48%, biaya bahan baku pada kenaikan 44,9%, penurunan permintaan sebesar 7,94%, dan penurunan harga jual sebesar 7,94%.

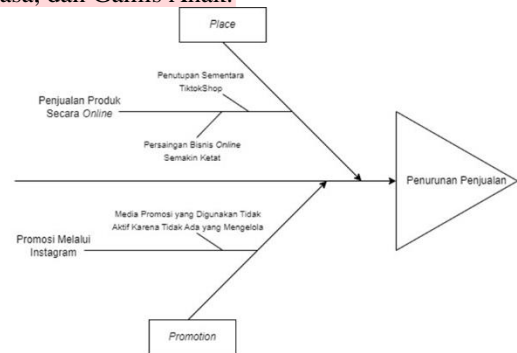
**Kata kunci**— IRR, Kelayakan, NPV, PBP, PI

## I. PENDAHULUAN

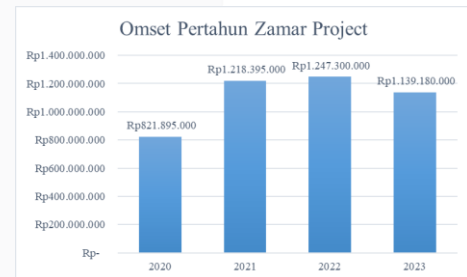
Busana adalah barang yang dipakai manusia, dan melekat pada tubuh untuk keperluan kehidupan seperti baju, celana, tutup kepala, ikat pinggang dan sebagainya. Pakaian merupakan salah satu jenis *fashion*. Industri fashion kota Bandung memberikan kontribusi kedua terbanyak setelah industri kuliner terhadap PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) pada tahun 2022 sebesar 17,0%.

Zamar Project merupakan usaha bisnis *online* yang bergerak dibidang *fashion* muslim pakaian wanita dan anak.

Fokus penjualannya ada pada Gamis Dewasa, Set Syari, *One Set* Dewasa, dan Gamis Anak.



Gambar 1 Fishbone Diagram



Gambar 2 Omset Tahun 2020-2023

Namun, terdapat kendala diantaranya yang dapat dilihat pada Gambar 2 dan Gambar 3, yaitu penurunan penjualan dengan letak permasalahan ada pada aspek *place* dan *promotion*, penjualan secara *online*, dimana disebabkan oleh penutupan sementara TiktokShop oleh pemerintah Indonesia pada tanggal 4 Oktober 2023, persaingan bisnis *online* semakin ketat dan media promosi pribadi yang digunakan tidak maksimal. Dengan begitu, untuk dapat meningkatkan penjualan kembali diperlukan perluasan pasar dengan pengadaan toko *offline* di Jl. Utama Margacinta, Kecamatan Buahbatu, Kota Bandung.

Berdasarkan kendala atau masalah tersebut, pemilik ingin melakukan pengadaan toko *offline* dari bisnisnya guna meningkatkan penjualan dan mempertahankan eksistensi bisnis. Dengan begitu dari penelitian ini dilakukan perancangan terhadap aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial serta menganalisis kelayakan usaha dari ketiga aspek

tersenut, menganalisis sensitivitas, dan menganalisis risiko yang dapat terjadi pada pengadaan toko *offline* Zamar Project di Kota Bandung.

## II. KAJIAN TEORI

### A. Analisis Kelayakan

Studi kelayakan bisnis merupakan studi yang membahas mengenai analisis rencana bisnis berdasarkan layak atau tidaknya bisnis tersebut dijalankan dengan tujuan mendapatkan keuntungan yang maksimal dengan waktu yang tidak ditentukan [1].

### B. Aspek Analisis Kelayakan Usaha

Aspek analisis kelayakan usaha merupakan penilaian yang menyeluruh terhadap studi analisis kelayakan bisnis yang dilihat dari aspek pasar, teknis, manajemen dan huku, finansial dan lingkungan [2].

### C. Aspek Pasar

Aspek pasar digunakan untuk memahami berapa besarnya pasar potensial yang dapat dihasilkan, luas pasar yang dapat diraih, dan strategi pemasaran apa yang dapat direncanakan [3].

### D. Peramalan Permintaan

Peramalan permintaan adalah sebuah usaha dimana dilakukan untuk melihat dan mengetahui jumlah produk dimasa yang akan datang dalam kondisi tertentu untuk mengurai resiko atau ketidakpastian [4].

### E. Aspek Teknis

Hal yang perlu diperhatikan dalam aspek teknis adalah penentuan lokasi, *layout*, proses dan kapasitas produksi, proses produksi (teknologi), dan lainnya [5].

### F. Aspek Finansial

Aspek finansial digunakan untuk mengetahui kesiapan modal yang digunakan untuk menjalankan bisnis [6].

### G. *Net Present Value* (NPV)

NPV menyetimakan nilai nilai pada saat ini untuk suatu proyek, aset, atau investasi berdasarkan arus kas masuk dan keluar mendatang disesuaikan dengan suku bunga [7]. Indikator kelayakan dari hasil NPV:

1. Jika  $NPV > 0$ , usaha layak dijalankan.
2. Jika  $NPV < 0$ , usaha tidak layak dijalankan.
3. Jika  $NPV = 0$ , usaha mampu mengembalikan modal.

### H. *Payback Period* (PBP)

PBP adalah metode dengan menilai suatu kelayakan usaha digunakan untuk mengukur periode pengembalian modal yang digunakan. Maka, semakin cepat modal kembali semakin cepat juga baik suatu proyek untuk dijalankan [7]. Usaha dikatakan layak apabila lebih kecil dari umur investasi.

### I. *Internal Rate of Return* (IRR)

IRR adalah tingkat bunga yang menyamakan nilainya dengan *present value* pada kas keluar dengan *present value* pada kas masuk yang diharapkan. IRR dapat menunjukkan nilai *actual* dari pengembalian usaha [8].

1. Jika  $IRR > \text{tingkat bunga}$ , investasi layak
2. Jika  $IRR < \text{tingkat bunga}$ , investasi tidak layak.

### J. *Profitability Index* (PI)

PI digunakan untuk melakukan perhitungan perbandingan antara nilai saat ini dari rencana kas bersih pada masa mendatang dengan nilai saat ini dari invesati yang dilaksanakan [9].

1. Jikai  $PI > 1$ , investasi diterima.

2. Jika  $PI < 1$ , investasi ditolak.

3. Jika  $PI = 1$ , investasi akan menghasilkan nilai pengembalian sama.

### K. Analisis Sensitivitas

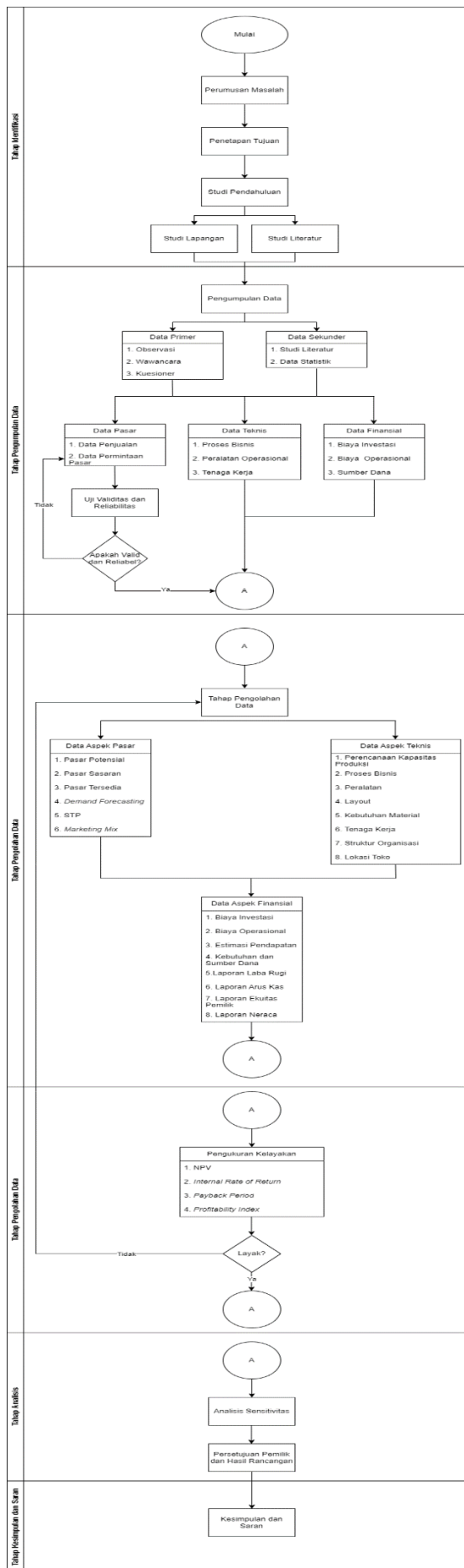
Analisis sensitivitas dilakukan dengan tujuan mengetahui pengaruh apa yang bisa terjadi disuatu keadaan yang dapat berubah-ubah [10].

### L. Analisis Risiko

Dalam sebuah usaha, risiko dapat dibagi menjadi dua tipe yakni risiko tradisional yaitu risiko yang sulit dikendalikan oleh perusahaan seperti kebakaran, bencana alam, dan penipuan oleh pihak tertentu. Sedangkan, risiko yang kedua adalah risiko yang dapat dikendalikan seperti peluncuran produk baru atau pembelian perusahaan lain [11].

## III. METODE

Berikut merupakan sistematika penyelesaian masalah pada penelitian ini:



Gambar 3 Sistematika Penyelesaian Masalah

Gambar 3 merupakan sistematika penyelesaian masalah, menjelaskan tahapan-tahapan yang dilakukan selama penelitian secara sistematis.

Pada tahap identifikasi dilakukan perumusan masalah, penetapan tujuan, studi pendahuluan yang terdiri dari studi lapangan dan studi literatur. Tahap pengumpulan data dilakukan dengan pengumpulan data primer dan sekunder. Dimana data primer dihasilkan dari observasi, wawancara, dan kuesioner. Data sekunder dihasilkan dari studi literatur dan data statistik. Pada tahap pengumpulan data, data yang dikumpulkan adalah data pasar, teknis, dan finansial. Selanjutnya tahap pengolahan data pasar, teknis, dan finansial. Pada tahap pengolahan data finansial dihasilkan pengukuran kelayakan untuk melihat layak tidaknya, analisis sensitivitas. Setelahnya adalah tahap validasi dan verifikasi untuk melihat apakah rancangan sesuai dengan persetujuan dari pemilik objek. Dan tahapan terakhir adalah kesimpulan dan saran untuk menarik kesimpulan dan saran dari penelitian yang sudah dilakukan.

#### IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengolahan data dilakukan dengan menggunakan data primer dan sekunder yang sudah dikumpulkan sebelumnya. Pada penelitian ini dilakukan analisis kelayakan dengan ditinjau dari aspek pasar, aspek finansial, dan aspek finansial.

##### A. Aspek Pasar

Aspek pasar didapatkan dari hasil penyebaran kuesioner melalui google form kepada 100 responden di Kota Bandung. Aspek pasar dilakukan untuk dapat menentukan pasar potensial, pasar tersedia, dan pasar sasaran dari Zamar Project untuk toko *offline*.

##### 1. Pasar Potensial

Pasar potensial ditentukan dari hasil kuesioner yang menyatakan ketertarikan konsumen terhadap produk-produk Zamar Project. Berdasarkan hasil kuesioner, didapatkan persentase responden yang berminat terhadap produk gamis dewasa 98% (98 orang), set syari 88% (88 orang), one set dewasa 90% (90 orang), dan gamis anak 100% (100 orang). Sehingga, pasar potensial untuk produk gamis dewasa sebesar 563.251 konsumen, set syari 505.776 konsumen, *one set* dewasa 517.271 konsumen, dan gamis anak 574.745 konsumen.

##### 2. Pasar Tersedia

Pasar tersedia adalah bagian dari pasar potensial. Berdasarkan hasil kuesioner yang menyatakan minat dan kemampuan responden membeli produk Zamar Project didapatkan hasil, gamis dewasa 99% (99 orang), set syari 88% (88 orang), *one set* dewasa 92% (92 orang), dan gamis anak 100% (100 orang). Sehingga, pasar tersedia untuk produk gamis dewasa sebesar 557.619 konsumen, set syari 445.083 konsumen, *one set* dewasa 475.890 konsumen, dan gamis anak 265.383 konsumen.

##### 3. Pasar Sasaran

Pasar sasaran adalah pasar yang di dalamnya terdapat konsumen dari pasar tersedia yang dijadikan sebagai sasaran suatu perusahaan dalam memiliki target penawaran produk. Sehingga, perlu adanya pertimbangan kesanggupan pemenuhan kebutuhan konsumen. Pasar sasaran Zamar Project yang akan dibuka di kota Bandung memiliki target sebesar 6,9%

dengan pembagian persentase produksi setiap produk adalah 70% untuk gamis dewasa, 10% untuk set syari, 10% untuk *one set* dewasa, dan 10% untuk gamis anak.

Setelah mendapatkan hasil perhitungan pasar potensial, pasar tersedia, dan pasar sasaran, dilakukan *demand forecasting* dengan laju pertumbuhan penduduk Kota Bandung pada tahun 2020-2023 sebesar 0,67% untuk mendapatkan estimasi permintaan produk dari tahun 2025 hingga 2029.

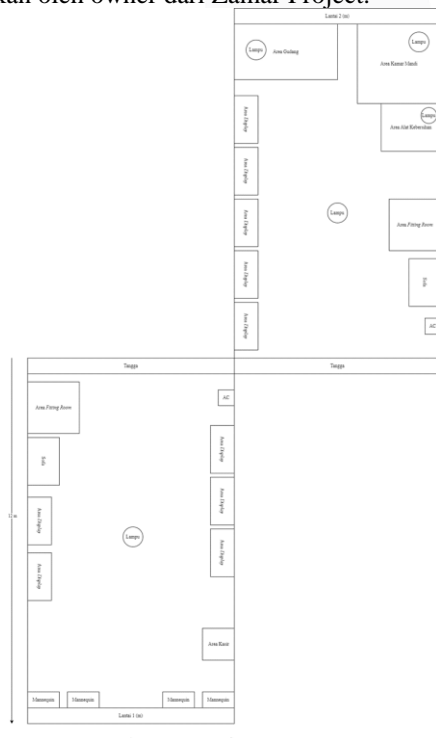
Tabel 1 *Demand Forecasting* Tahun 2025-2029

Produk Zamar Project	Demand/Tahun				
	2025	2026	2027	2028	2029
Gamis Dewasa	23678	23836	23996	24157	24319
Set Syari	3383	3405	3428	3451	3474
One Set	3383	3405	3428	3451	3474
Gamis Anak	3383	3405	3428	3451	3474
<b>Total</b>	<b>33825</b>	<b>34052</b>	<b>34280</b>	<b>34510</b>	<b>34741</b>

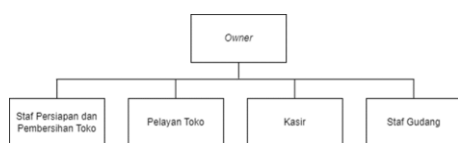
### B. Aspek Teknis

Aspek teknis meliputi perencanaan kebutuhan *display*, *OPC (Operation Process Chart)* toko *offline*, proses bisnis pengadaan produk, proses bisnis toko *offline*, kebutuhan peralatan, *layout* toko, perencanaan bahan baku, kebutuhan tenaga kerja, struktur organisasi, dan lokasi toko.

Sehingga, didapat hasil tenaga kerja yang dibutuhkan untuk aktivitas bisnis toko *offline* adalah empat orang yang terdiri dari pelayan toko, kasir, staf gudang, staf persiapan serta pembersihan toko. Dan lokasi toko *offline* berada di Jl. Utama Margacinta, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung. Lokasi tersebut sudah ditentukan oleh owner dari Zamar Project.



Gambar 4 *Layout* Toko



Gambar 5 Struktur Organisasi Toko *Offline*

### C. Aspek Finansial

#### - Estimasi Biaya Investasi

Estimasi biaya investasi dilakukan untuk memperkirakan biaya-biaya yang dikeluarkan dalam investasi baru pada toko *offline* Zamar Project. Sehingga, estimasi biaya investasi yang dibutuhkan oleh toko *offline* Zamar Project sebesar Rp28.878.720.

#### - Estimasi Biaya Operasional

Biaya operasional yang dikeluarkan disesuaikan dengan rata-rata inflasi Indonesia pada tahun 2023 sebesar 3,68%.

#### a. Biaya Langsung

##### - Biaya Bahan Baku Pakaian

Berdasarkan perhitungan kebutuhan kain pada tahun 2025 sebanyak 87.945, 2026 sebanyak 88.535, 2027 sebanyak 88.128, 2028 sebanyak 89.725, 2029 sebanyak 90.326. Kebutuhan benang pada tahun 2025 sebanyak 175.891, 2026 sebanyak 177.069, 2027 sebanyak 178.255, 2028 sebanyak 179.450, dan 2029 sebanyak 180.485. Kebutuhan *reseleting* pada tahun 2025 sebanyak 8.795, 2026 sebanyak 8.853, 2027 sebanyak 8.913, 2028 sebanyak 8.972, 2029 sebanyak 9.033. Kebutuhan kancing pada tahun 2025 sebanyak 30.443 2026 sebanyak 30.647, 2027 sebanyak 30.852, 2028 sebanyak 31.059, dan tahun 2029 sebanyak 31.267. kebutuhan karet elastis pada tahun 2025 sebanyak 30.950, 2026 sebanyak 31.157, 2027 sebanyak 31.366, 2028 sebanyak 31.576, dan 2029 sebanyak 31.788. Kebutuhan renda bordir pada tahun 2025 sebanyak 57.503, 2026 sebanyak 57.888, 2027 sebanyak 58.276, 2028 sebanyak 58.666, dan 2029 sebanyak 59.059.

Tabel 2 Estimasi Biaya Bahan Baku

Tahun	Biaya Bahan Baku/Tahun Semua Produk
2025	Rp 413.851.085
2026	Rp 416.623.887
2027	Rp 419.415.267
2028	Rp 422.225.349
2029	Rp 425.053.556

##### - Biaya Tenaga Kerja Langsung

Biaya tenaga kerja langsung diberikan berdsarkan kebijakan yang sudah dilakukan pada aktivitas bisnis *online* dimana terdiri dari penjahit 50 orang dengan gaji setiap penjahit/bulan Rp1.400.000, pemotong 5 orang dengan gaji setiap pemotong/bulan Rp800.000, *quality control* 4 orang dengan gaji setiap *quality control*/bulan Rp1.000.000, dan operator *packing* 2 orang dengan gaji setiap operator *packing*/bulan Rp1.100.000. Gaji tersebut disesuaikan dengan kenaikan gaji/tahun 3,97%.

Tabel 3 Estimasi Biaya Tenaga Kerja Langsung

Tahun	Persentase Kenaikan Gaji/tahun	Proyeksi Biaya Tenaga Kerja Langsung
2025	3,97%	Rp 1.000.607.280
2026		Rp 1.040.331.389
2027		Rp 1.081.632.545
2028		Rp 1.124.573.357
2029		Rp 1.169.218.919

#### b. Biaya Tidak Langsung

##### - Biaya Sewa Toko

Biaya sewa toko di daerah Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung disesuaikan dengan rata-rata inflasi tahun 2023 sebesar 3,68%.

Tabel 4 Estimasi Biaya Sewa Toko

Proyeksi Biaya Sewa Toko		
Tahun	Persentase Kenaikan Biaya Sewa Toko	Perkiraan Biaya Sewa/Tahun
2025	3,68%	Rp 129.600.000
2026		Rp 134.369.280
2027		Rp 139.314.070
2028		Rp 144.440.827
2029		Rp 149.756.250

- Biaya Barang Habis Pakai

Barang habis pakai yang digunakan terdiri dari kantong plastik, plastik produk, kertas struk, cairan pembersih lantai, cairan pembersih toilet, pengharum ruangan, lap serba gua, dan trash bag.

Tabel 5 Estimasi Biaya Barang Habis Pakai

Tahun	Total Biaya Barang Habis Pakai
2025	Rp 24.341.281
2026	Rp 24.498.497
2027	Rp 24.656.406
2028	Rp 24.815.700
2029	Rp 24.975.687

- Biaya Tenaga Kerja Tidak Langsung

Biaya tenaga kerja tidak langsung diberikan kepada pekerja toko offline Zamar Project terdiri dari pelayan toko, kasir, staf gudang, dan staf pembersihan serta persiapan toko, dimana jumlahnya masing-masing satu pekerja dengan gaji yang diberikan perbulan Rp4.209.309 berdasarkan UMK Kota Bandung disesuaikan dengan kenaikan gaji pertahun sebesar 3,97%.

Tabel 6 Estimasi Biaya Tenaga Kerja Tidak Langsung

Tahun	Persentase Kenaikan Gaji/tahun	Proyeksi Biaya Tenaga Kerja Tidak Langsung
2025	3,97%	Rp 210.068.091
2026		Rp 218.407.794
2027		Rp 227.078.584
2028		Rp 236.093.604
2029		Rp 245.466.520

- Biaya THR

Biaya THR diberikan kepada tenaga kerja langsung dan tenaga kerja tidak langsung dengan hitungan satu kali gaji.

Tabel 7 Estimasi Biaya THR

Tahun	Biaya THR
2025	Rp 100.608.206
2026	Rp 104.310.588
2027	Rp 108.149.218
2028	Rp 112.129.109
2029	Rp 116.255.460

- Biaya Listrik

Biaya listrik diberikan kepada peralatan toko offline dan produksi yang terdiri dari lampu, AC, komputer, barcode scanner, pencetak struk, wifi, mesin jahit, mesin obras, mesin cutting, dan mesin pelubang kancing.

Tabel 8 Estimasi Biaya Listrik

Tahun	Biaya Listrik/Tahun
2025	Rp 29.525.075
2026	Rp 30.611.598
2027	Rp 31.738.105
2028	Rp 32.906.067
2029	Rp 34.117.010

- Biaya Maintenance

Biaya maintenance diberikan kepada peralatan yang membutuhkan maintenance diantaranya adalah mesin jahit, mesin pemotong, mesin obras,

mesin pelubang kancing dan AC dengan frekuensi maintenance 6 dan 4 kali dalam setahun.

Tabel 9 Estimasi Biaya Maintenance

Proyeksi Biaya Maintenance		
Tahun	Persentase Biaya Kenaikan Maintenance /Tahun	Perkiraan Biaya Maintenance
2025	3,68%	Rp 56.609.280
2026		Rp 58.692.502
2027		Rp 60.852.386
2028		Rp 63.091.753
2029		Rp 65.413.530

- Biaya Air

Biaya air ditentukan oleh pemilik ruko yang didapatkan informasinya dari owner Zamar Project dimana dalam sebulan biaya yang diberikan adalah Rp100.000.

Tabel 10 Estimasi Biaya Air

Tahun	Biaya Air/Tahun
2025	Rp 1.244.160
2026	Rp 1.289.945
2027	Rp 1.337.415
2028	Rp 1.386.632
2029	Rp 1.437.660

- Biaya Pemasaran

Pemasaran yang akan dilakukan melalui Instagram, promosi influencer dan Facebook Ads dengan frekuensi promosi 13 kali, 3 kali, dan 12 kali dalam satu tahun.

Tabel 11 Estimasi Biaya Pemasaran

Tahun	Biaya Pemasaran/Tahun
2025	Rp 14.432.256
2026	Rp 14.963.363
2027	Rp 15.514.015
2028	Rp 16.084.931
2029	Rp 16.676.856

- Biaya Internet

Biaya internet dalam sebulan adalah Rp338.000.

Tabel 12 Estimasi Biaya Internet

Tahun	Biaya Internet
2025	Rp 4.205.261
2026	Rp 4.360.014
2027	Rp 4.520.463
2028	Rp 4.686.816
2029	Rp 4.859.291

- Biaya Depresiasi

Biaya depresiasi dihitung menggunakan metode Straight Line Depreciation dengan umur ekonomis ditentukan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.03/2009.

Tabel 13 Estimasi Biaya Depresiasi

Proyeksi Biaya Depresiasi (Metode SLD)		
Tahun	Perkiraan Biaya Depresiasi 5 Tahun	
2025	Rp 4.638.575	
2026	Rp 4.638.575	
2027	Rp 4.638.575	
2028	Rp 4.638.575	
2029	Rp 4.638.575	

- Estimasi Pendapatan

Estimasi pendapatan didapatkan berdasarkan perkalian antara demand forecasting dengan harga dari masing-masing produk, dimana harga gamis dewasa Rp55.000-Rp200.000, set syari Rp120.000-Rp200.000, one set dewasa Rp75.000-Rp200.000, dan gamis anak Rp45.000-Rp150.000.

Tabel 14 Estimasi Pendapatan

Tahun	Estimasi Pendapatan
2025	Rp 2.192.012.928
2026	Rp 2.287.696.114
2027	Rp 2.387.843.151
2028	Rp 2.492.326.474
2029	Rp 2.601.331.950

- Kebutuhan Sumber Dana

Kebutuhan sumber dana adalah suatu kebutuhan biaya awal yang dibutuhkan oleh perusahaan untuk menjalankan aktivitas bisnisnya yang terdiri dari biaya investasi, dan *working capital* (untuk 4 bulan pertama). Sehingga, total sumber dana yang dibutuhkan sebesar Rp690.576.045.

- Laporan Laba Rugi

Laporan laba rugi adalah dokumen keuangan yang menggambarkan kinerja keuangan perusahaan dalam jangka waktu tertentu. Laporan ini berfungsi untuk mengevaluasi pendapatan dan pengeluaran perusahaan. Dalam penelitian ini, proyeksi laporan laba rugi dibuat untuk periode lima tahun, dimulai dari tahun 2025 hingga 2029. Komponen yang tertera pada laporan laba rugi pada penelitian ini terdiri dari pendapatan dari penjualan setiap tahun, rincian biaya operasional, nilai *Earning Before Interest and Tax* dan nilai *Earning After Interest and Tax*. Dengan *tax* 1%.

Tabel 15 *Earning After Interest and Tax*

Tahun	EAIT
2025	Rp200.259.554
2026	Rp232.252.695
2027	Rp266.306.142
2028	Rp302.201.216
2029	Rp340.028.010

EAIT tahun 2025 Rp200.259.554, tahun 2026 Rp232.252.695, tahun 2027 Rp266.306.142, tahun 2028 Rp302.201.216, dan tahun 2029 Rp340.028.010.

- Laporan Arus Kas

Laporan arus kas, atau *cashflow*, digunakan untuk mengidentifikasi jumlah pemasukan dan pengeluaran yang dihasilkan dari aktivitas bisnis toko *offline* Zamar Project. Dalam penelitian ini, laporan arus kas diproyeksikan untuk jangka waktu lima tahun, mulai dari tahun 2025 hingga 2029. *Net cash flow* didapat dari selisih antara kas masuk dan kas keluar.

Tabel 16 *Net Cash Flow Toko Offline*

Tahun	Net Cash Flow
2025	Rp 204.898.129
2026	Rp 236.891.270
2027	Rp 270.944.717
2028	Rp 306.839.791
2029	Rp 344.666.585

*Net cash flow* tahun 2025 Rp204.898.129, tahun 2026 Rp236.891.270, tahun 2027 Rp270.944.717, tahun 2028 Rp306.839.791, dan tahun 2029 Rp344.666.585.

- Laporan Ekuitas Pemilik

Usaha atau bisnis toko *offline* Zamar Project memiliki dana sepenuhnya oleh *owner* atau pemilik. Sehingga, dapat dikatakan bahwa bisnis ini tidak memiliki investor. Laporan ekuitas pemilik menunjukkan kepemilikan pemilik dalam perusahaan. Laporan ekuitas pemilik diproyeksikan untuk lima tahun kedepan terhitung dari tahun 2025 hingga 2029.

Tabel 17 Laporan Ekuitas Pemilik

OWNER'S EQUITY REPORT					
Toko Offline Zamar Project					
Tahun	2025	2026	2027	2028	2029
Initial Capital	Rp 690.576.045	Rp 690.576.045	Rp 690.576.045	Rp 690.576.045	Rp 690.576.045
EAIT (Earning After Interest and Tax)	Rp 200.259.554	Rp 232.252.695	Rp 266.306.142	Rp 302.201.216	Rp 340.028.010
Accumulated of EAIT	Rp 200.259.554	Rp 432.512.248	Rp 698.818.391	Rp 1.001.019.607	Rp 1.341.047.617
Final Capital	Rp 890.835.599	Rp 1.123.088.293	Rp 1.389.394.436	Rp 1.691.595.652	Rp 2.031.623.662

- Laporan Neraca

Laporan neraca, atau *Balance Sheet*, adalah laporan keuangan yang menunjukkan posisi keuangan perusahaan pada suatu periode tertentu. *Balance Sheet* diperlukan untuk melihat keseimbangan antara aktiva

dan kewajiban perusahaan. Apabila kedua hal tersebut seimbang, maka laporan tersebut telah dilakukan dengan sesuai.

Tabel 18 Neraca

Zamar Project					
Laporan Neraca					
Periode Tahun 2025-2029					
	2025	2026	2027	2028	2029
<b>ASET</b>					
<b>ASET LANCAR</b>					
Kas di Akhir Periode	Rp 866.595.454	Rp 1.103.466.723	Rp 1.374.431.441	Rp 1.681.271.232	Rp 2.025.937.817
<b>TOTAL ASSET LANCAR</b>	Rp 866.595.454	Rp 1.103.466.723	Rp 1.374.431.441	Rp 1.681.271.232	Rp 2.025.937.817
<b>ASET TETAP</b>					
Peralatan	Rp 28.878.720	Rp 28.878.720	Rp 28.878.720	Rp 28.878.720	Rp 28.878.720
<b>TOTAL ASSET TETAP</b>	Rp 28.878.720	Rp 28.878.720	Rp 28.878.720	Rp 28.878.720	Rp 28.878.720
<b>AKUMULASI DEPRESIASI</b>					
Akumulasi Depresiasi Peralatan	Rp 4.638.575	Rp 4.638.575	Rp 4.638.575	Rp 4.638.575	Rp 4.638.575
<b>TOTAL AKUMULASI DEPRESIASI</b>	Rp 4.638.575	Rp 9.277.150	Rp 13.915.725	Rp 18.554.300	Rp 23.192.875
<b>TOTAL ASSET</b>	Rp 890.835.599	Rp 1.123.088.293	Rp 1.389.394.436	Rp 1.691.595.652	Rp 2.031.623.662
<b>LIABILITAS</b>					
Miscellaneous	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -
<b>EKUITAS PEMILIK</b>					
Modal Awal	Rp 890.835.599	Rp 1.123.088.293	Rp 1.389.394.436	Rp 1.691.595.652	Rp 2.031.623.662
<b>TOTAL EKUITAS PEMILIK</b>	Rp 890.835.599	Rp 1.123.088.293	Rp 1.389.394.436	Rp 1.691.595.652	Rp 2.031.623.662
<b>TOTAL LIABILITAS &amp; EKUITAS PEMILIK</b>	Rp 890.835.599	Rp 1.123.088.293	Rp 1.389.394.436	Rp 1.691.595.652	Rp 2.031.623.662

D. Analisis Kelayakan

Setelah perhitungan kelayakan usaha untuk toko offline Zamar Project untuk lima periode dengan metode NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), PBP (*Payback Periode*) dan PI (*Profitability Index*). Dengan nilai MARR 11,01%, didapatkan hasil NPV Rp686.093.087, IRR sebesar 36,2%, PBP 3,57 tahun, dan PI sebesar 1,99.

E. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan terhadap kenaikan biaya tenaga kerja, kenaikan biaya bahan baku, penurunan permintaan dan penurunan harga jual.

Tabel 19 Sensitivitas Kenaikan Biaya Tenaga Kerja

Sensitivitas Kenaikan Biaya Pekerja				
No	Percentage Increase	NPV	IRR	MARR
1	14%	Rp 22.868.309	11,86%	11,01%
2	15%	-Rp 25.170.254	10,1%	
<b>Kenaikan Biaya Pekerja Sensitive Pada</b>		<b>14,48%</b>		

Sensitivitas kenaikan biaya tenaga kerja sensitif pada 14,48%.

Tabel 20 Sensitivitas Kenaikan Biaya Bahan Baku

Sensitivitas Kenaikan Biaya Bahan Baku				
No	Percentage Increase	NPV	IRR	MARR
1	44%	Rp14.445.155	11,54%	11,01%
2	45%	-Rp1.031.277	10,97%	
<b>Kenaikan Biaya Bahan Baku Sensitive Pada</b>		<b>44,9%</b>		

Sensitivitas kenaikan biaya bahan baku sensitif pada 44,9%.

Tabel 21 Sensitivitas Penurunan Permintaan

Sensitivitas Penurunan Demand				
No	Percentage Increase	NPV	IRR	MARR
1	7%	Rp 82.154.444	14%	11,01%
2	8%	-Rp 5.453.235	10,8%	
<b>Penurunan Demand Sensitive Pada</b>		<b>7,94%</b>		

Sensitivitas penurunan permintaan sensitif pada 7,94%.

Tabel 22 Sensitivitas Penurunan Harga

Sensitivitas Penurunan Harga				
No	Percentage Increase	NPV	IRR	MARR
1	7%	Rp 82.154.444	14,0%	11,01%
2	8%	-Rp 5.453.235	10,8%	
<b>Penurunan Harga Sensitive Pada</b>		<b>7,94%</b>		

Sensitivitas penurunan harga sensitif pada 7,94%.

## V. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian berdasarkan pengolahan data dan analisis data, dapat diambil Kesimpulan terhadap aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial adalah sebagai berikut:

### 1. Aspek Pasar

Estimasi permintaan dari produk Zamar Project untuk toko *offline* didapatkan berdasarkan laju pertumbuhan penduduk Kota Bandung dari tahun 2021 hingga 2023. Sehingga estimasi permintaan pada tahun 2025 sebanyak 33.825 produl, tahun 2026 sebanyak 33.405 produk, tahun 2027 sebanyak 34.280 produk, tahun 2028 sebanyak 34.510 produk, dan tahun 2029 sebanyak 34.741 produk.

### 2. Aspek Teknis

#### a. Lokasi dan Layout Usaha

Lokasi dari toko *offline* Zamar Project berada di Jl. Utama Margacinta, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung. Layout usaha menyesuaikan luas yang dibutuhkan peralatan dan fasilitas dengan *allowance* sebesar 100% untuk mempertimbangkan kenyamanan konsumen dalam bergerak didalam toko. Sehingga, luas toko yang dibutuhkan sebesar 129,318 m<sup>2</sup>.

#### b. Tenaga Kerja

Tenaga kerja yang dibutuhkan pada toko *offline* Zamar Project berdasarkan hasil perhitungan berjumlah empat orang terdiri dari staf persiapan dan pembersihan, pelayan toko, kasir, dan staf gudang. Tidak ada penambahan tenaga kerja untuk lima tahun kedepan. Gaji yang diberikan sebesar Rp4.209.309. Sedangkan untuk jumlah tenaga kerja pada tim produksi mengikuti dengan yang sudah dijalani oleh Zamar Project pada saat menjalankan bisnis *online*. Begitupun dengan pemberian gajinya.

#### c. Struktur Organisasi

Struktur organisasi yang ditetapkan pada toko *offline* berbeda dengan bisnis online Zamar Project. Untuk toko *offline*, *owner* menjadi tingkat teratas yang langsung membawahi dan mengawasi staf persiapan dan pembersihan, pelayan toko, kasir, dan staf gudang.

### 3. Aspek Finansial

#### a. Estimasi Pendapatan

Berdasarkan perhitungan estimasi pendapatan toko *offline* Zamar Project untuk lima tahun kedepan didapat, yaitu pada tahun 2025 sebesar Rp2.192.012.928, tahun 2026 sebesar Rp2.287.696.114, tahun 2027 sebesar Rp2.387.834.151, tahun 2028 sebesar Rp2.492.326.474, dan tahun 2029 sebesar Rp2.601.331.950.

#### b. Estimasi *Earning After Interest and Tax*

Berdasarkan perhitungan *earning after tax and interest* untuk toko *offline* Zamar Project untuk lima tahun kedepan didapat, yaitu pada tahun 2025 sebesar Rp200.259.554, tahun 2026 sebesar Rp232.252.695, tahun 2027 sebesar Rp266.306.142, tahun 2028 sebesar Rp302.201.216, dan tahun 2029 sebesar Rp340.082.010.

### 4. Kelayakan Usaha

Kelayakan usaha pada perancangan toko *offline* Zamar Project dengan menggunakan metode perhitungan *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Payback Period*, dan *Profitability Index* memberikan hasil NPV Rp686.093.087, IRR 36,2%, PBP 3,57 tahun, dan PI 1,99.

### 5. Analisis Sensitivitas

Melalui analisis sensitivitas yang telah dilakukan, didapatkan bahwa peningkatan biaya tenaga kerja *sensitive* pada persentase 14,48%. Peningkatan biaya bahan baku *sensitive* pada persentase 44,9%. Penurunan permintaan *sensitive* pada persentase 7,94%. Dan penurunan harga jual *sensitive* pada persentase 7,94%.

## REFERENSI

- [1]Umar, H. (2005). Buku edisi ketiga "Studi Kelayakan Bisnis". Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- [2]Sulistyo, D. (2015). "Analisis Kelayakan Usaha dalam Pengembangan Budidaya Ikan Lele". Bandung: Jawa Barat, Indonesia.
- [3]Husnan, S., & Muhammad, S. (2000). "Studi Kelayakan Proyek". Yogyakarta: UUP STIM YKPN.
- [4]Deitiana, T. (2011). "Manajemen Operasi: Strategi dan Analisis untuk Sektor Jasa dan Manufaktur" (Edisi Pertama). Jakarta: Mitra Wacana Media.
- [5]Husnan, S., & Muhammad, S. (2000). "Studi Kelayakan Proyek". Yogyakarta: UUP STIM YKPN.
- [6]Suliyanto. (2010). "Studi Kelayakan Bisnis". Yogyakarta: CV Andi Offset.
- [7]Husnan, S., & Muhammad, S. (2000). "Studi Kelayakan Proyek". Yogyakarta: UUP STIM YKPN.
- [8]Umar, H. (2005). Buku edisi ketiga "Studi Kelayakan Bisnis". Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- [9]Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. (2019). "Principles of Corporate Finance" (Edisi ke-13). New York: McGraw-Hill Education.
- [10]Sobana, D. H. (2018). "Studi Kelayakan Bisnis". Bandung: CV Pustaka Setia.
- [11]Sugiyanto, L., Nadi, I., & Wenten, I. K. (2020). "Studi Kelayakan Bisnis". Jakarta: Yayasan Pendidikan dan Sosial Indonesia Maju (YPSIM).