

Analisis Kelayakan Pembukaan Fira Pet Shop Di Kota Bogor

1st Deanissa Safina Linson
Fakultas Rekayasa Industri
Universitas Telkom
Bandung, Indonesia

deanisafinaa@student.telkomuniversity.ac.id

2nd Endang Chumaidiyah
Fakultas Rekayasa Industri
Universitas Telkom
Bandung, Indonesia

endangchumaidiyah@telkomuniversity.ac.id

3rd Sinta Aryani
Fakultas Rekayasa Industri
Universitas Telkom
Bandung, Indonesia

sintatelu@telkomuniversity.ac.id

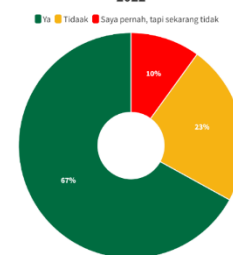
Abstrak — Industri pet economy di Indonesia mengalami pertumbuhan pesat selama pandemi Covid-19, ditandai dengan peningkatan kepemilikan hewan peliharaan. Berdasarkan survei Rakuten Insight Center, sekitar 67% penduduk Indonesia memiliki hewan peliharaan, dengan kucing menjadi yang paling umum (47%). Penelitian ini mengestimasi kepemilikan hewan peliharaan kucing di Kota Bogor berdasarkan data Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat tahun 2021-2023, menunjukkan tren peningkatan yang menciptakan peluang bisnis bagi pet shop. Namun, tantangan modal dan risiko bisnis membuat analisis kelayakan diperlukan. Fira Pet Shop dirancang untuk memenuhi kebutuhan produk kucing. Berdasarkan analisis kelayakan, Fira Pet Shop memperoleh NPV sebesar Rp593.964.582, IRR 55,65%, dan PBP 3,16 tahun, yang menunjukkan kelayakan usaha (NPV > 0, IRR > MARR, PBP < periode investasi). Analisis sensitivitas menunjukkan Fira Pet Shop sensitif terhadap penurunan harga produk dan permintaan sebesar 14%, serta peningkatan biaya modal sebesar 18%. Meskipun ada risiko sebesar 8,23%, pembukaan Fira Pet Shop dinyatakan layak.

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

I. PENDAHULUAN

Industri pet economy di Indonesia mengalami pertumbuhan karena perubahan perilaku manusia selama periode lockdown selama pandemi Covid-19. Peristiwa pandemi tersebut membuat masyarakat mulai mengembangkan hobi baru, salah satunya adalah memelihara dan mengadopsi hewan peliharaan. Hal ini dikarenakan kegiatan tersebut bisa dilakukan dirumah saja sehingga hubungan antara pemilik dan peliharaannya menjadi semakin dekat. Rakuten Insight Center, sebuah perusahaan survei berbasis di Amerika Serikat, telah menjalankan sebuah penelitian di Indonesia di tahun 2022 untuk menggali informasi tentang kepemilikan hewan peliharaan di Indonesia.

Persentase Kepemilikan Hewan Peliharaan di Indonesia 2022



Google

Sumber: Rakuten

GAMBAR I. 1

Persentase Kepemilikan Hewan di Indonesia

Berdasarkan hasil survei dan sesuai gambar diatas, dari 10.442 peserta yang ikut dalam penelitian ini, sebanyak 67% dari mereka diketahui memiliki hewan peliharaan. Sementara itu, 23% dari responden tidak memiliki hewan peliharaan, dan 10% mengakui bahwa mereka pernah memiliki hewan peliharaan. Sesuai data diatas, kepemilikan hewan peliharaan di tahun 2022 memperlihatkan bahwa adanya peluang bisnis Pet Shop di Indonesia. Survei Rakuten Insight Center juga mengungkapkan bahwa berbagai jenis hewan peliharaan, kucing menjadi hewan peliharaan yang paling umum di Indonesia, disusul oleh burung, ikan, dan anjing. Survei ini menunjukkan bahwa 47% masyarakat Indonesia memiliki kucing.

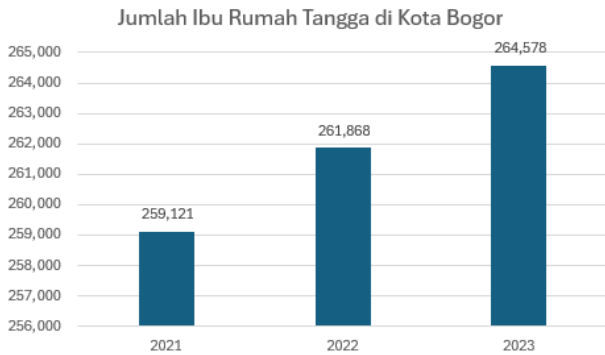


GAMBAR I. 2

Persentase Jenis Hewan Peliharaan di Indonesia

Untuk melihat data pemilikan hewan peliharaan, penelitian ini memfokus kepada kelompok ibu rumah tangga yang

berada di Kota Bogor. Penelitian oleh Rakuten Insight Center dijadikan referensi untuk menghitung banyaknya ibu rumah tangga yang memiliki hewan peliharaan di kota tersebut. Berikut merupakan data jumlah Ibu Rumah Tangga di Kota Bogor pada tahun 2021 – 2023.



GAMBAR I. 3
Jumlah Ibu Rumah Tangga di Kota Bogor
(Sumber: Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat, 2023)

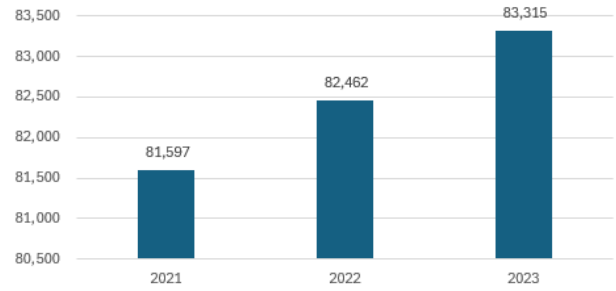
Menurut data dari Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat pada tahun 2021 – 2023, didapatkan data kepemilikan hewan peliharaan di Kota Bogor yang diestimasi berdasarkan 67% dari jumlah ibu rumah tangga di Kota Bogor. Berikut merupakan data ibu rumah tangga yang memiliki hewan peliharaan di Kota Bogor:



GAMBAR I. 4
Jumlah Ibu Rumah Tangga yang Memiliki Hewan Peliharaan Di Kota Bogor

Data kepemilikan hewan peliharaan kucing di Kota Bogor diambil 47% dari jumlah ibu rumah tangga yang memiliki hewan peliharaan di Kota Bogor berdasarkan survei Rakuten Insight Center. Berikut merupakan data kepemilikan hewan peliharaan kucing di Kota Bogor:

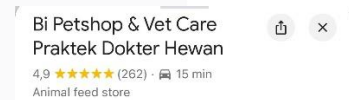
Jumlah Ibu Rumah Tangga yang Memiliki Hewan Peliharaan Kucing



GAMBAR I. 5
Jumlah Ibu Rumah Tangga yang Memiliki Hewan Peliharaan Kucing

Berdasarkan gambar data diatas, dapat dilihat bahwa kepemilikan hewan peliharaan kucing di Kota Bogor terus meningkat setiap tahunnya. Tentu saja, ini merupakan kesempatan yang sangat terbuka bagi para pengusaha baru yang berencana untuk memulai usaha pet shop dengan berfokus pada penjualan makanan kering, basah dan aksesoris untuk hewan peliharaan kucing di Kota Bogor.

Peluang membuka pet shop di Kota Bogor dapat dilihat juga dari salah satu pet shop yang sudah besar di Kota Bogor yaitu, Bi Pet Shop. Bi Pet Shop merupakan salah satu anak perusahaan dari Artzimar Pet Shop Group, yang memiliki 14 cabang di Kota Bogor dan Jakarta, serta merupakan salah satu empat agen dari produk makanan hewan peliharaan terbesar di Kota Bogor dan Jakarta seperti PT CP Indo (Bolt, Chester, Cleo), PT Anugrah Argon Medica (ProPlan) dan Mars Incorporated (Whiskas, Royal Canin). Bi Pet Shop juga sudah berpengalaman lama dalam industri bisnis pet shop dan memiliki review yang bagus di google:



GAMBAR I. 6
Review Bi Pet Shop

Hal lain mengapa Bi Pet Shop merupakan salah satu toko pet shop ternama di Kota Bogor, dapat dilihat dari data jumlah pengunjung dan total penjualan pada tahun 2023. Berikut merupakan data jumlah pengunjung dan total penjualan Bi Pet Shop pada tahun 2023:

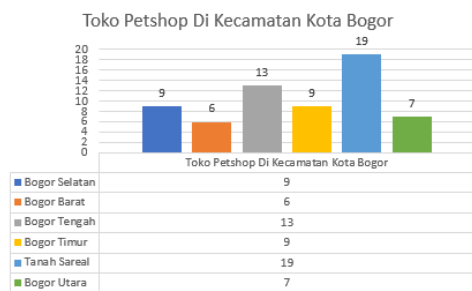


GAMBAR I. 7
Jumlah Pengunjung Bi Pet Shop



GAMBAR I. 8
Total Penjualan Bi Pet Shop

Penyebaran Pet Shop di Kota Bogor pada tahun 2023 yang di bagi berdasarkan 6 kecamatan dapat dilihat pada data dibawah ini. Berikut merupakan data jumlah toko Pet Shop yang tersebar di Kota Bogor.



GAMBAR I. 9
Jumlah Toko Pet Shop Di Kecamatan Kota Bogor
(Sumber; Google Maps, 2023)

Berdasarkan data di atas, terlihat bahwa distribusi Pet Shop di kecamatan Bogor tidak tersebar merata. Kecamatan Tanah Sareal merupakan kecamatan dengan jumlah pet shop terbanyak yaitu 19 toko. Kecamatan Bogor Barat merupakan kecamatan dengan jumlah pet shop paling sedikit yaitu 6 toko. Fira Pet Shop merupakan toko yang akan merencanakan pembukaan di Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor. Toko tersebut menyediakan berbagai macam produk hewan peliharaan, terutama untuk hewan peliharaan kucing. Produk tersebut berupa makanan kering, makanan basah, dan aksesoris. Ada beberapa tantangan dalam mendirikan usaha pet shop, seperti kebutuhan akan investasi modal yang signifikan dan adanya risiko usaha sehingga diperlukannya analisis kelayakan. Analisis ini bertujuan untuk menentukan keberlanjutan bisnis dengan mempertimbangkan beberapa aspek, termasuk aspek teknis, pasar, finansial, dan hukum. Dengan hasil analisis kelayakan ini diharapkan dapat memberikan pandangan yang jelas kepada pemilik mengenai potensi bisnisnya di masa mendatang.

II. KAJIAN TEORI

A. Pengertian Analisis Kelayakan

Studi kelayakan usaha merupakan kegiatan mempelajari usaha yang akan dijalankan secara mendalam untuk menentukan apakah usaha tersebut layak atau tidak layak dijalankan[1]

B. Aspek Analisis Kelayakan Usaha

1. Aspek Pasar

Aspek pasar digunakan untuk menentukan peluang bisnis yang potensial dan apakah mereka diinginkan oleh pasar.

Aspek pasar juga akan digunakan untuk mengukur seberapa besar market share dan strategi pemasaran yang akan digunakan oleh pengusaha untuk bersaing dengan kompetitor[2].

2. Aspek Teknis

Penilaian kelayakan teknis melibatkan evaluasi semua hal yang terkait dengan aspek teknis atau operasional suatu proyek atau usaha. Jika aspek ini diabaikan, dapat berpotensi merugikan perusahaan secara serius dalam perjalanannya ke depan [1]

3. Aspek Hukum

Sebuah usaha menjadi entitas yang memiliki legalitas dan wajib patuh terhadap semua aturan dan perundang-undangan yang berlaku. Pendirian usaha juga harus memenuhi semua syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah [2].

4. Aspek Finansial

Menganalisis aspek finansial dari suatu studi kelayakan proyek bisnis bertujuan untuk merinci rencana investasi melalui perhitungan estimasi biaya dan manfaat yang diantisipasi, dengan melakukan perbandingan antara pengeluaran dan pendapatan yang diharapkan[3].

C. Metode Analisis Kelayakan Usaha

1. Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) adalah selisih antara *present value* dari investasi dan *present value* nilai kas bersih di masa yang akan datang[4]. Berikut merupakan rumus dari NPV:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I_0$$

Keterangan:

CF_t = aliran kas pertahun pada periode t

I₀ = nilai investasi awal

r = Tingkat bunga yang berlaku

Berikut merupakan penilaian kelayakan untuk NPV:

- Jika NPV > 0, maka bisnis layak dijalankan.
- Jika NPV < 0, maka bisnis sebaiknya tidak dijalankan.
- Jika NPV = 0, bisnis dapat dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal tertentu, seperti keuntungan sosial dan kepentingan bisnis dalam jangka panjang.

2. Internal Rate of Return

Internal Rate of Return (IRR) merupakan metode yang digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan aliran kas sekarang dan aliran kas masuk yang diharapkan [1]. Berikut merupakan rumus dari IRR:

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

Keterangan:

i₁ = *Internal Rate* NPV₁

i₂ = *Internal Rate* NPV₂

NPV₁ = nilai NPV yang positif

NPV₂ = nilai NPV yang negatif

Kriteria penilaian kelayakan investasi berdasarkan nilai IRR meliputi:

- Jika IRR > dari bunga pinjaman, maka investasi diterima.
- Jika IRR < dari bunga pinjaman, maka investasi ditolak.

3. Payback Period

Payback Period (PBP) adalah waktu yang diperlukan untuk mengembalikan dana investasi [1]. Berikut merupakan rumus dari PBP:

$$Payback\ Period = n + \frac{0 + C_1}{C_2 + C_1}$$

Usulan investasi akan diterima jika nilai dari PBP lebih kecil dari umur investasi.

Keterangan:

n = Tahun negatif

C₁ = Arus kas sebelum modal kembali

C₂ = Arus kas sesudah modal kembali

D. Analisis Sensitivitas

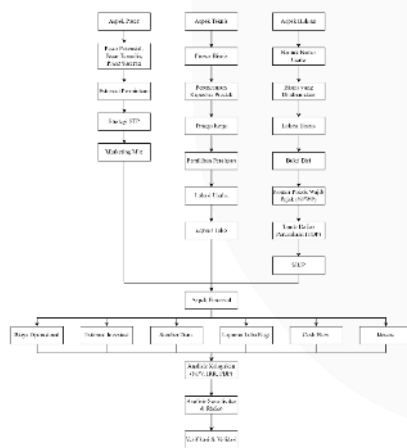
Analisis sensitivitas menunjukkan sejauh mana sebuah keputusan tetap kuat ketika faktor-faktor atau parameter-parameter yang mempengaruhinya berubah. Analisis ini dilakukan dengan mengubah nilai suatu parameter secara bertahap untuk melihat dampaknya terhadap kelayakan sebuah alternatif investasi[5].

E. Analisis Risiko

Studi kelayakan bisnis harus mempertimbangkan kedua sisi optimisme dan pesimisme, yaitu potensi risiko bisnis. Menurut Silalahi, manajemen risiko adalah prosedur yang digunakan untuk mengawasi dan melindungi harta benda, hak milik, dan keuntungan perusahaan atau individu dari kerugian yang dapat disebabkan oleh suatu risiko, dimana dalam usaha ini, ketidakpastian ini dikaitkan dengan penghasilan perusahaan, arus keluar-masuk uang, dan aset saat ini atau yang akan dibutuhkan[3].

III. METODE

Adapun metode penelitian yang digunakan sebagai berikut.



GAMBAR III. 1 Model Konseptual

A. Tahap Pendahuluan

Tahap pendahuluan terdapat beberapa kegiatan yang meliputi studi literatur, penelitian lapangan, identifikasi dan perumusan masalah, penentuan tujuan penelitian, serta penentuan manfaat penelitian.

B. Tahap Pengumpulan Data

Tahap pengumpulan data dilakukan dengan tujuan memperoleh informasi yang diperlukan untuk mencapai tujuan penelitian. Data yang digunakan terdiri dari dua jenis,

yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi dan wawancara dengan salah satu pemilik Pet Shop di Kota Bogor, sementara data sekunder diperoleh melalui data statistik terkait. Informasi yang dikumpulkan mencakup aspek pasar, aspek teknis, aspek hukum dan aspek finansial.

C. Tahap Pengolahan Data

Pada langkah ini, data yang telah terkumpul akan diolah untuk mencapai tujuan dan hasil penelitian. Pengolahan data melibatkan:

1. Pengolahan Data Aspek Pasar

Data pasar yang sudah terkumpul akan diolah untuk menentukan sasaran pasar. Dalam penelitian ini, fokus akan diberikan pada analisis data kepemilikan hewan peliharaan kucing di Kota Bogor, dengan melakukan estimasi kebutuhan untuk periode mendatang. Selanjutnya, data akan diolah kembali untuk memperoleh proyeksi pasar potensial, evaluasi pasar yang ada, dan penetapan pasar sasaran. Kemudian akan dilakukan identifikasi strategi STP dan marketing mix.

2. Pengolahan Data Aspek Hukum

Data aspek hukum yang telah diperoleh akan diolah untuk menentukan dokumen apa saja yang diperlukan untuk memulai bisnis baru dan berapa biaya yang dibutuhkan untuk mengurus izin tersebut.

3. Pengolahan Data Aspek Teknis

Data aspek teknis yang telah diperoleh selanjutnya diolah untuk menentukan jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan, estimasi jumlah peralatan yang dibutuhkan, perencanaan kapasitas produksi serta merancang proses bisnis. Dalam pengolahan data aspek teknis, dilakukan penyesuaian dengan hasil pengolahan data pasar, termasuk estimasi permintaan yang diperoleh dari analisis pasar.

4. Pengolahan Data Aspek Finansial

Data aspek finansial mencakup sumber pendapatan, pengeluaran, pemasukan, dan permintaan. Selain itu, asumsi-asumsi finansial lainnya akan diolah untuk memperoleh informasi-informasi seperti biaya investasi, biaya operasional, laporan laba rugi, arus kas, dan neraca.

D. Tahap Analisis

Setelah data diolah, tahapan selanjutnya adalah analisis. Dalam tahap ini, terdapat empat jenis analisis, yaitu analisis aspek pasar, analisis aspek teknis, analisis aspek hukum, dan analisis aspek finansial. Keempat analisis tersebut digunakan untuk mengevaluasi kelayakan bisnis pet shop di Kota Bogor. Selain itu, terdapat analisis risiko dan analisis sensitivitas. Analisis risiko bertujuan untuk mengidentifikasi potensi risiko yang mungkin timbul selama pelaksanaan proyek investasi. Sementara itu, analisis sensitivitas bertujuan untuk mengukur seberapa responsif proyek investasi terhadap perubahan biaya dan harga jual. Pada tahap ini juga dilibatkan validasi atau verifikasi hasil solusi, dengan tujuan memastikan bahwa rancangan dapat efektif menyelesaikan masalah yang dihadapi.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berikut adalah penjabaran hasil penelitian yang dilakukan yang meliputi aspek pasar, teknis, hukum, dan finansial.

A. Analisis Data Aspek Pasar

Analisa aspek pasar mengidentifikasi mengenai hasil estimasi permintaan untuk Fira Pet Shop. Analisa aspek pasar juga meliputi strategi pemasaran untuk meraih minat pelanggan.

1. Analisis Estimasi Permintaan

Proyeksi estimasi permintaan untuk lima tahun kedepan menggunakan persentase kenaikan data ibu rumah tangga yang memiliki hewan peliharaan kucing di Kota Bogor pada tahun 2021 – 2023. Berikut merupakan hasil estimasi permintaan terhadap produk Fira *Pet Shop* untuk setiap kategori:

a. Makanan Kering



GAMBAR V. 1 Hasil Estimasi Permintaan Produk Makanan Kering

Berdasarkan grafik diatas, dapat diketahui bahwa estimasi permintaan terhadap produk makanan kering mengalami peningkatan setiap tahun.

b. Makanan Basah (sachet)



GAMBAR V. 2 Hasil Estimasi Permintaan Produk Makanan Basah Sachet

Berdasarkan grafik diatas, dapat diketahui bahwa estimasi permintaan terhadap produk makanan basah sachet mengalami peningkatan setiap tahun.

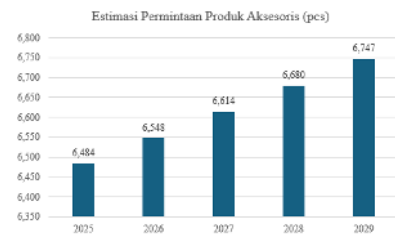
c. Makanan Basah (Kaleng)



GAMBAR V. 3 Hasil Estimasi Permintaan Produk Makanan Basah Kaleng

Berdasarkan grafik diatas, dapat diketahui bahwa estimasi permintaan terhadap produk makanan basah kaleng mengalami peningkatan setiap tahun.

d. Aksesoris



Gambar V. 4 Hasil Estimasi Permintaan Produk Aksesoris

Berdasarkan grafik diatas, dapat diketahui bahwa estimasi permintaan terhadap produk aksesoris mengalami peningkatan setiap tahun.

2. Analisis Strategi Pemasaran

Strategi pemasaran dibutuhkan untuk dapat mencapai target pasar. Strategi yang digunakan Fira Pet Shop adalah strategi Segmenting, Targeting, dan Positioning (STP) dan marketing mix. Berikut merupakan strategi STP dan marketing mix dari Fira Pet Shop:

TABEL IV. 1 Strategi STP

Strategi STP		
Segmenting	Geografis	Ibu rumah tangga yang berada di Kota Bogor khususnya di Kecamatan Bogor Barat
	Demografis	Ibu rumah tangga yang memiliki hewan peliharaan kucing di rentang usia 31 – 40 tahun dan dengan pendapatan per bulan <Rp2.000.000 dan Rp2.000.000 – Rp5.000.000.
	Psikografis	Ibu rumah tangga yang memiliki hewan peliharaan kucing aktif dan membutuhkan produk untuk hewan peliharaan kucing
Targeting	Target pasar untuk Fira <i>Pet Shop</i> adalah ibu rumah tangga semua kalangan dan pecinta hewan yang bertanggung jawab dalam merawat hewan peliharaannya	
Positioning	Fira <i>Pet Shop</i> akan menawarkan dirinya sebagai tempat yang menyediakan produk hewan peliharaan kucing di Kecamatan Bogor Barat, seperti makanan kucing di Kecamatan Bogor Barat, seperti makanan kucing kering, makanan basah, dan aksesoris	

TABEL IV. 2 Marketing Mix

Marketing Mix	
Product	Produk yang ditawarkan oleh Fira <i>Pet Shop</i> adalah produk yang memenuhi kebutuhan hewan peliharaan kucing seperti makanan kucing kering, makanan basah, dan aksesoris.
Price	Kisaran harga produk yang dijual untuk makanan kucing adalah dalam rentang Rp 15.000 - Rp 144.000
	Kisaran harga produk yang dijual untuk makanan basah sachet adalah dalam rentang Rp 5.000 - Rp 13.500
	Kisaran harga produk yang dijual untuk makanan basah kaleng adalah dalam rentang Rp 13.500 - Rp 23.500
	Kisaran harga produk yang dijual untuk aksesoris adalah dalam rentang Rp 6.000 - Rp 13.000
Place	Fira <i>Pet Shop</i> akan berlokasi di Jl. Mawar, Menteng, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor.
Promotion	Promosi untuk usaha Fira <i>Pet Shop</i> akan menggunakan TikTok Ads, Instagram Ads, dan penyebaran brosur

B. Analisis Data Aspek Teknis

Data pengumpulan aspek teknis untuk peralatan, proses bisnis, dan tata letak (layout) diperoleh dari wawancara kepada pemilik Bi Pet Shop yang merupakan salah satu toko Pet Shop yang sudah dikenal di kecamatan Bogor Utara.

1. Analisis Proses Bisnis

Pada Fira Pet Shop terdapat tiga proses bisnis yang berjalan pada kegiatan operasional yaitu pengadaan produk, layanan pet shop, dan transaksi kasir:

TABEL IV. 3
Proses Bisnis Pengadaan Produk

No	Proses Bisnis	Waktu (Menit)
1	Pengadaan Produk	42
2	Pelayanan Toko <i>Pet Shop</i>	5
3	Transaksi Kasir	3

2. Analisis Tenaga Kerja

Fira Pet Shop mempertimbangkan waktu proses setiap proses bisnis, waktu kerja efektif, demand per hari, dan frekuensi proses bisnis per bulan. Untuk memperhitungkan tenaga kerja pelayanan pet shop juga dibutuhkan rata-rata pembelian produk per pelanggan yang diperoleh dari hasil interview dengan pemilik Bi Pet Shop. Berikut merupakan jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis Fira Pet Shop:

TABEL IV. 4
Jumlah Tenaga Kerja

No	Tenaga Kerja	Jumlah
1	Pelayanan <i>Pet Shop</i>	1
2	Kasir	1
Total		2

Berdasarkan tabel diatas, total tenaga kerja yang diperlukan untuk menjalankan bisnis Fira Pet Shop yaitu 2 tenaga kerja.

3. Analisis Kebutuhan Peralatan

Untuk mendukung kegiatan operasional Fira Pet Shop, dibutuhkan investasi awal berupa peralatan. Berikut merupakan peralatan yang digunakan pada Fira Pet Shop:

TABEL IV. 5
Kebutuhan Peralatan

No	Item	Economic Life (Tahun)	Unit (Jumlah)
1	Rak Gondola	8	2
2	Rak Besi Siku	8	6
3	Rak Single Backmesh	8	1
4	Gantungan	8	8
5	Meja Kasir	8	1
6	Mesin Kasir	4	1
7	<i>Cash Drawer</i>	8	1
8	Kursi	8	2
9	Laptop	4	1
10	Mesin Label Harga	4	1

Berdasarkan tabel diatas, peralatan didapatkan berdasarkan hasil wawancara dengan toko kompetitor. Untuk jumlah peralatan display sudah disesuaikan dengan kebutuhan peralatan display dari perhitungan pada jumlah kebutuhan peralatan display. Sedangkan untuk kebutuhan peralatan lainnya ditentukan dari jumlah tenaga kerja pada toko pet shop.

C. Analisis Data Aspek Hukum

Dokumen yang diperlukan untuk memulai bisnis baru serta biaya yang dibutuhkan meliputi:

1. Bentuk badan usaha
2. Bisnis yang dilaksanakan, meliputi bidang usaha, fasilitas berupa total area, gangguan lingkungan, dan pengupahan tenaga kerja
3. Lokasi bisnis
4. Bukti diri (KTP)
5. Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
6. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
7. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)

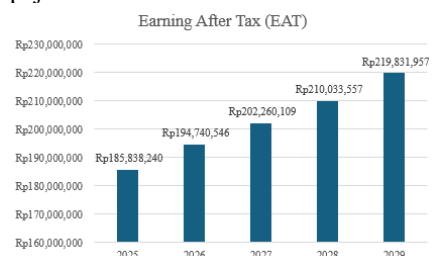
Untuk pengurusan SIUP, TDP, izin tempat usaha, dan izin gangguan, Paket Kebijakan Ekonomi XII menetapkan biaya perizinan sebesar Rp2,700,000.

D. Analisis Aspek Finansial

Analisis aspek finansial pada penelitian ini terdiri dari perhitungan pendapatan setelah pajak, proyeksi arus kas, perhitungan kelayakan dengan menggunakan NPV, IRR, dan PBP serta sensitivitas dan risiko.

1. Analisis Earning After Tax (EAT)

Earning After Tax (EAT) atau pendapatan setelah pajak merupakan bentuk laba bersih yang didapatkan Fira *Pet Shop* setelah dikurang dengan biaya *overhead*, operasional, dan pajak. Berikut merupakan proyeksi pendapatan Fira *Pet Shop* untuk lima tahun kedepan setelah pajak:



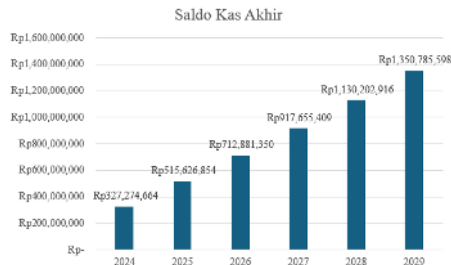
GAMBAR VI. 1

Grafik Pendapatan Setelah Pajak

Berdasarkan gambar grafik diatas, dapat diketahui bahwa EAT dari tahun 2025 – 2029 terus meningkat setiap tahunnya.

2. Analisis Cashflow

Laporan *cashflow* atau aliran kas menunjukkan arus kas masuk dan arus kas keluar dari Fira *Pet Shop* setiap tahunnya. Berikut merupakan grafik saldo kas akhir untuk Fira *Pet Shop*:



GAMBAR VI. 2
Grafik Saldo Kas Akhir

Berdasarkan gambar grafik diatas, dapat diketahui bahwa saldo kas akhir dari Fira *Pet Shop* dari tahun 2024 – 2029 terus meningkat setiap tahunnya.

3. Analisis Kelayakan

Hasil dari analisis kelayakan merupakan evaluasi akhir untuk memberi keputusan apakah usaha yang dirancang layak atau tidak untuk dijalankan. Analisis kelayakan mempertimbangkan beberapa metode yaitu sebagai berikut:

a. Analisis *Net Present Value* (NPV)

Berikut merupakan penilaian kelayakan untuk NPV (Wibowo, 2008):

Jika $NPV > 0$, maka bisnis layak dijalankan.

Jika $NPV < 0$, maka bisnis sebaiknya tidak dijalankan.

Jika $NPV = 0$, bisnis dapat dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal tertentu, seperti keuntungan sosial dan kepentingan bisnis dalam jangka panjang.

Berdasarkan hasil perhitungan yang telah dilakukan, didapatkan nilai NPV sebesar Rp 593,964,582 yang dimana nominal tersebut > 0 . Maka rencana investasi dapat dikatakan layak dari NPV.

b. Analisis *Interest Rate of Return* (IRR)

Kriteria penilaian kelayakan investasi berdasarkan nilai IRR meliputi:

a. Jika $IRR >$ dari bunga pinjaman, maka investasi diterima.

b. Jika $IRR <$ dari bunga pinjaman, maka investasi ditolak.

Berdasarkan hasil perhitungan yang telah dilakukan, didapatkan nilai IRR sebesar 55.65% yang dimana nominal tersebut $>$ MARR (11.01%). Maka berdasarkan nilai IRR, perusahaan layak untuk dijalankan.

c. Analisis *Payback Period* (PBP)

Dari hasil perhitungan yang didapatkan, nilai PBP untuk bisnis Fira *Pet Shop* sebesar 3.16 tahun yang dimana bisa dikatakan layak karna waktu pengembalian kurang dari masa periode investasi yaitu 5 tahun.

4. Analisis Sensitivitas

Dari hasil pengolahan data, bisnis Fira *Pet Shop* dapat mengetahui kapan kondisi bisnisnya tidak dapat dijalankan.

Perubahan yang dapat memengaruhi bisnis adalah sebagai berikut:

TABEL IV. 6
Sensitivitas

No	Analisis Sensitivitas	Persentase Sensitivitas
1	Penurunan Harga Produk	14%
2	Kenaikan Harga Bahan Baku	18%
3	Penurunan Permintaan	14%

Berdasarkan tabel diatas, dapat diketahui bahwa penurunan harga produk dan penurunan permintaan sensitif terhadap penurunan sebesar 14% dan kenaikan harga bahan baku sensitif terhadap kenaikan sebesar 18%.

5. Analisis Risiko

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, terdapat risiko pasar, risiko operasional, dan risiko finansial yang mungkin terjadi saat menjalankan bisnis Fira *Pet Shop*. Dari risiko yang ada, diperoleh persentase risiko untuk Fira *Pet Shop* sebesar 8.23%. Setelah melakukan perhitungan, pembukaan toko Fira *Pet Shop* adalah investasi yang layak walau dipengaruhi risiko karena nilai $NPV > 0$, $IRR >$ MARR risiko, dan $PBP <$ periode investasi.

V. KESIMPULAN

- Berdasarkan analisis aspek pasar, proyeksi estimasi permintaan untuk produk dari Fira *Pet Shop* tahun 2025 – 2029 menggunakan persentase kenaikan data ibu rumah tangga yang memiliki hewan peliharaan kucing di Kota Bogor pada tahun 2021 – 2023. Estimasi permintaan untuk produk makanan kering pada tahun 2025 adalah 22.070 kg dan akan mencapai 22.966 kg pada tahun 2029. Estimasi permintaan untuk produk makanan basah *sachet* pada tahun 2025 adalah 22.494 *sachet* dan akan mencapai 23.407 *sachet* pada tahun 2029. Estimasi permintaan untuk produk makanan basah kaleng pada tahun 2025 adalah 9.028 kaleng dan akan mencapai 9.395 kaleng pada tahun 2029. Estimasi permintaan untuk produk aksesoris pada tahun 2025 adalah 6.484 pcs dan akan mencapai 6.747 pcs pada tahun 2029.
- Berdasarkan analisis aspek teknis, terdapat tiga proses bisnis yaitu proses bisnis pengadaan produk dengan total waktu 42 menit, proses bisnis pelayanan toko *pet shop* dengan total waktu 5 menit, dan proses bisnis transaksi kasir dengan total waktu 3 menit. Estimasi tenaga kerja yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis Fira *Pet Shop* adalah sebanyak dua tenaga kerja yang terdiri dari satu pelayanan *pet shop* dan satu kasir. Untuk biaya investasi peralatan, Fira *Pet Shop* akan memerlukan biaya sebesar Rp20,346,690 yang telah dihitung berdasarkan jumlah peralatan dikalikan dengan harga peralatan.
- Berdasarkan analisis aspek hukum, dokumen yang diperlukan untuk memulai bisnis Fira *Pet Shop* meliputi bentuk badan usaha, bisnis yang dilaksanakan, lokasi bisnis, KTP, TDP, NPWP, dan SIUP. Untuk pengurusan SIUP, TDP, izin tempat usaha, dan izin gangguan, Paket

- Kebijakan Ekonomi XII, menetapkan biaya perizinan untuk mengurus dokumen tersebut sebesar Rp2,700,000.
4. Berdasarkan analisis kelayakan, untuk menentukan kelayakan usaha, dibutuhkan data finansial yang telah disusun sebelumnya pada laporan laba rugi, laporan arus kas, dan neraca. Hasil dari analisis kelayakan merupakan evaluasi akhir untuk memberi keputusan apakah usaha yang dirancang layak atau tidak untuk dijalankan. Kelayakan usaha dapat dilihat dari perhitungan NPV, IRR, dan PBP. Nilai NPV yang diperoleh adalah Rp593,964,582, IRR sebesar 55.65%, dan PBP sebesar 3.16 tahun. Dikarenakan $NPV > 0$, $IRR > MARR$, dan $PBP < \text{periode investasi}$, maka bisnis *pet shop* oleh Fira *Pet Shop* layak untuk dijalankan.
 5. Berdasarkan perhitungan sensitivitas, diketahui bahwa penurunan harga jual produk sensitif terhadap penurunan sebesar 14%, peningkatan biaya modal sensitif terhadap peningkatan sebesar 18%, dan penurunan permintaan sensitif terhadap penurunan sebesar 14%. Perhitungan risiko dilakukan pada risiko pasar, operasional, dan finansial kemudian diperoleh total persentase risiko sebesar 8.23%. Berdasarkan perhitungan kelayakan dengan persentase risiko, diketahui bahwa pembukaan

Fira *Pet Shop* tetap dapat dikatakan layak karna nilai NPV > 0 , IRR $> MARR$, dan PBP $< \text{periode investasi}$.

REFERENSI

- [1] Kasmir and Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Kencana, 2003.
- [2] E. Chumaidiyah, *Analisis dan Perancangan Perusahaan*, 1st ed., vol. 1. Bandung: Tel-U Press, 2021.
- [3] H. Umar, *Studi Kelayakan Bisnis*, 3rd ed. Jakarta: Gramedia OPustaka Utama, 2003.
- [4] S. Wibowo, *Analisis Kelayakan Bisnis*, 1st ed., vol. 1. Bandung: Politeknik Telkom, 2008.
- [5] I. A. Hasugian, F. Ingrid, and K. Wardana, "ANALISIS KELAYAKAN DAN SENSITIVITAS : STUDI KASUS UKM MOCHI KECAMATAN MEDAN SELAYANG," Online, 2020.