

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Era globalisasi menjanjikan suatu peluang dan tantangan bisnis baru dalam berbagai sektor industri di Indonesia. Perkembangan dunia usaha sekarang ini memperlihatkan tren positif yang menggembirakan. Hal tersebut dibuktikan dengan menjamurnya berbagai badan usaha yang bergerak dibidang barang atau jasa, baik dari skala kecil hingga ke skala besar.

Mobilitas kegiatan dalam kehidupan manusia yang tinggi, merubah paradigma terhadap dunia bisnis, berbagai hal dan kebutuhan manusia seakan bisa menjadi peluang bisnis yang dirasa bisa menguntungkan kedepannya, salah satu dari kebutuhan manusia yang dapat menjadi lahan bisnis yang cukup menjanjikan adalah penyedia jasa penata acara pernikahan atau yang lebih dikenal dengan istilah *Wedding Organizer*. (Saputra & Retnoningsih, 2016)

Dahulu, mulai dari persiapan pernikahan hingga berakhirnya acara pernikahan digelar dan diorganisir secara pribadi dengan bantuan para tentangga atau kerabat. Namun, hal ini telah berbeda pada zaman sekarang ini dimana banyak pasangan yang akan melangsungkan pernikahan memilih *Wedding Organizer* untuk mengorganisir acara pernikahan mereka, selain dapat menunjukkan kedudukan status sosial, para pasangan juga merasa

mempercayakan acara pernikahan kepada *Wedding Organizer* dapat meringankan beban mereka dalam mengurus segala macam persiapan acara pernikahannya serta bisa memenuhi ekspektasi mereka akan perayaan pernikahan seperti yang diimpikan dalam benak setiap pasangan yang akan melangsungkan pernikahan.

Wedding Organizer atau penyedia jasa penata acara pernikahan adalah seorang profesional yang bertugas membantu merancang, merencanakan, dan mengelola pernikahan (Perry, 2006). Menurut Nurpatonah dalam penelitiannya mengemukakan bahwa penyedia jasa penata acara pernikahan di Indonesia terbagi atas dua klasifikasi besar yakni, *Wedding Planner* (Perencana Pernikahan) yang merupakan jasa komersial yang berfungsi khusus mengatur perencanaan pernikahan calon pengantin dari awal hingga akhir sesuai dengan keinginannya. *Wedding Planner* juga memiliki fungsi dan tugas untuk merekomendasikan dari mulai desain undangan dan *souvenir*, baju pengantin dan konsep pernikahan yang diinginkan oleh calon pengantin, sedangkan *Wedding Organizer* (Penyelenggara Pernikahan) merupakan jasa komersial berbentuk suatu tim yang berfungsi khusus mengatur pelaksanaan pesta pernikahan, adapun tugas dan fungsi khusus dari *Wedding Organizer* itu sendiri adalah menyusun *rundown* (susunan acara), mengatur prosesi resepsi pernikahan dari awal sampai dengan akhir dan mengatur *vendor-vendor* yang terlibat pada resepsi pernikahan.

Vendor (supplier) dalam pernikahan mengambil peran yang tidak kalah penting. Secara harfiah, *vendor* memiliki makna penjual. Namun, *vendor* memiliki artian yang lebih spesifik yakni pihak ketiga dalam *supply chain* istilah dalam industri yang menghubungkan produk dari produsen untuk bisa sampai ke tangan pelanggan, dalam hal ini *vendor* juga dapat disebut sebagai *supplier* dari produk maupun jasa. *Vendor-vendor* yang terlibat dalam acara pernikahan adalah gedung pernikahan, *makeup dan attire*, katering pernikahan, fotografi, hiburan, dekorasi, *souvenir* dan undangan. *Wedding Organizer* biasanya sudah memiliki paket pernikahan dengan berbagai macam pilihan *vendor* yang nantinya dapat dipilih oleh pasangan yang akan melangsungkan acara pernikahan sesuai dengan keinginan dan budget yang dimiliki.

Semakin ketatnya persaingan dalam bisnis penyedia jasa penata acara atau *Wedding Organizer* membuat penggiat bisnis tersebut dituntut untuk terus bisa tumbuh dan menghadapi tekanan agar menghasilkan *profit* yang memuaskan. (Puspa, Permana, & Rizal, 2018) Perusahaan harus bisa menentukan strategi yang tepat agar usahanya dapat bertahan dan tujuan utama dari perusahaan tersebut dapat tercapai (Kusumawardani, 2011). Saat ini belum banyak perusahaan *Wedding Organizer* yang memiliki *vendor* sendiri, ruang lingkup jasa yang ditawarkan hanya sebatas pengelolaan dan perencanaan acara pernikahan, selain itu perusahaan *Wedding Organizer* hanya mengandalkan kerjasama antar satu *vendor* dengan *vendor* yang lain untuk membuat paket acara pernikahan. (Saputra & Retnoningsih, 2016) Memiliki salah satu *vendor*

pernikahan secara pribadi adalah salah satu strategi yang tepat bagi pemilik bisnis *Wedding Organizer* untuk dapat membesarkan dan melebarkan usahanya.

TABEL 1
OCCUPANCY GEDUNG PERNIKAHAN DI BANDUNG

No	Gedung	Alamat	Harga Sewa	Kapasitas	Booking Contact/Bulan	Realisasi/Bulan	Gap
1	Graha Manggala Siliwangi	Jl. Aceh No.66, Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung	Rp 30.500.000 s/d Rp 50.000.000	Mini Hall II/III : 1500 persons - standing party	±37 contact	±14 wedding	23 loss
2	Graha Tirta Siliwangi	Jl. Lombok No.10, Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat 40113	Rp 35.000.000 s/d Rp 50.000.000	1500 persons - standing party	±30 contact	±12 wedding	18 loss
3	Bale Asri PUSDAI	Jl. Diponegoro no 63 Jawa Barat	Rp 21.600.000 s/d Rp 35.000.000	1500 persons - standing party	±40 contact	±20 wedding	20 loss
4	Graha Bhayangkara	Jl. Cicendo No.29, Pasir Kaliki, Kec. Cicendo, Kota Bandung	Rp 18.500.000 s/d Rp 25.000.000	1500 persons - standing party	±25 contact	±10 wedding	15 loss
5	Puslitbang Tekmira	Jl. Jend. Sudirman No.623, Bandung	Rp 13.500.000 s/d Rp 20.000.000	1500 persons - standing party	±25 contact	±12 wedding	13 loss

Sumber : Data Olahan Penulis, 2020

Kondisi pada saat ini, banyak sekali *Wedding Organizer* yang menawarkan paket lengkap acara pernikahan yang sudah termasuk dengan berbagai macam *vendor*, namun terkecuali *vendor wedding venue*. Dewasa ini,

dirasa sangat sulit untuk mencocokkan tanggal pernikahan dengan tanggal tersedianya *wedding venue*. Hal ini dikarenakan tingginya animo masyarakat yang ingin melangsungkan pernikahan di sebuah *wedding venue* tertentu namun berbanding terbalik dengan jumlah *wedding venue* yang ada dan memenuhi kriteria seperti kemauan klien. Hwang dan Ok dalam penelitiannya memaparkan bahwa dalam jangka 12 bulan persiapan pernikahan, calon pasangan mulai mencari *wedding venue* serta *vendor* lainnya. Hal ini biasa ditemui karena banyak pasangan yang berlomba-lomba memesan *wedding venue* atau *vendor* pernikahan jauh-jauh hari hingga *vendor* tersebut tidak tersedia lagi dikemudian hari. (Hwang & Ok, 2013)

Seperti halnya yang terjadi di Andra *Wedding Organizer*, sebuah *Wedding Organizer* yang memulai karirnya pada tahun 2015 di Kota Bandung. Andra *Wedding Organizer* yang beralamat di Kompleks Apartemen *Gateway Cicadas* ini memiliki berbagai macam paket pernikahan yang ditawarkan dengan pilihan nilai harga yang beragam, namun dari semua paket yang ditawarkan, tidak ada satupun paket yang dimiliki oleh Andra *Wedding Organizer* sudah termasuk dengan *wedding venue*, berdasarkan wawancara dengan pemilik Andra *Wedding Organizer*, hal tersebut dikarenakan sulitnya menemukan *wedding venue* yang cocok dengan tanggal pernikahan yang diinginkan oleh klien selain itu, harga sewa dari *wedding venue* yang melambung naik dari waktu ke waktu sehingga dirasa memberatkan bagi Andra *Wedding Organizer* jika harus menyusun paket pernikahan dengan menyertakan *wedding venue*.

Wedding venue merupakan tempat untuk melangsungkan acara pernikahan. (Liem, 2015) Dalam UUBG (Undang – Undang tentang Bangunan Gedung) Nomor 28 tahun 2002 pasal 5 dipaparkan bahwa bangunan *Wedding venue* dapat diklasifikasikan sebagai fungsi wisata dan rekreasi, dimana jenis-jenis bangunan yang diatur dalam fungsi tersebut meliputi gedung pertemuan, olah raga, anjungan, bioskop dan gedung pertunjukan. (Liem, 2015)

Pengertian gedung menurut Rudini, adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Bangunan gedung umumnya adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum. (Aciel, 2012) Bangunan gedung yang dimaksud dalam hal ini adalah gedung pernikahan.

Pada tahun ke 5 Andra *Wedding Organizer* bergelut dibidang penyedia jasa penata acara pernikahan, pemilik berencana untuk melakukan investasi bisnis berupa ekspansi. Investasi perusahaan bisa dalam bentuk pembelian peralatan, pembuatan proyek baru maupun ekspansi. Menurut Alex S. Nitisemito mengemukakan bahwa ekspansi adalah suatu tindakan yang dilakukan oleh perusahaan untuk memperbesar perusahaan dari ukuran yang

lebih kecil menjadi ukuran yang lebih besar karena permintaan yang makin bertambah terhadap barang-barang atau jasa-jasanya. (Nitisemito, 2004)

Yang dimaksud pemilik dengan ekspansi adalah ekspansi fasilitas berupa penyewaan (*leasing*) gedung pernikahan dalam kurun waktu 3 tahun harapan kedepannya agar gedung pernikahan tersebut memungkinkan untuk menjadi *vendor wedding venue* bagi klien maupun *non* klien dari Andra *Wedding Organizer*. Dalam arti lain, ekspansi berarti juga strategi dalam kompetisi dalam merebut *market share* dan meningkatkan laba bagi perusahaan Andra *Wedding Organizer*. Adapun gedung pernikahan yang rencananya akan disewa oleh Andra *Wedding Organizer* adalah gedung berikut ini, yakni :

1. Gedung Budiharjo Koharmatau,

Sebuah gedung pernikahan yang berlokasi di Jl. Tata Negara Lanud Husein Sastranegara. Gedung tersebut dipilih karena berlokasi dipusat kota dengan aksesibilitas yang mudah diakses serta memiliki harga sewa yang relatif rendah apabila dibandingkan dengan gedung pernikahan sejenis. Dengan kapasitas gedung yang dapat menampung sebanyak 1500 orang – *standing party* dengan berbagai macam fasilitas sebagai berikut :

- a. Masjid As-Sulthon Koharmatau
- b. Panggung pelaminan permanen
- c. Ruang full AC central
- d. Sound system + operator
- e. Ruang rias

- f. Toilet
- g. Kursi 200 buah
- h. Area parkir luas
- i. Keamanan dan petugas parkir
- j. Listrik 20.000 watt + genset

Agar Andra *Wedding Organizer* dapat terus menjalankan kegiatan operasinya maka diperlukan adanya investasi perusahaan. Semakin besar investasi yang didapat maka semakin besar pula kemampuan perusahaan dalam menjalankan segala kegiatan operasional. Investasi dapat diartikan sebagai penanaman modal (berupa pengadaan aktiva dan modal kerja) dalam jangka waktu yang relatif panjang pada berbagai sektor usaha.

Tujuan utama dari investasi ialah tidak lain dan tidak bukan untuk menghasilkan keuntungan/*profit* dimasa yang akan datang dari penanaman modal yang dilakukan pada masa sekarang, diharapkan supaya keuntungan yang dihasilkan dapat diputar kembali menjadi modal (laba ditahan) sehingga bisnis yang dijalankan tetap berjalan secara *kontinu* dan membesar seiring berjalannya waktu. Sehingga terjadilah pola bisnis yaitu mengelola keuntungan menjadi modal, dan modal dikelola agar memperoleh keuntungan. (Kasmir & Jakfar, 2009) Investasi dinilai bagus apabila perusahaan memiliki *profitabilitas* yang tinggi. Yang disebut *profitabilitas* adalah kemampuan sebuah perusahaan dalam memperoleh laba yang berkorelasi dengan penjualan, total aktiva, maupun modal awal. (Sartono, 2001) Keberhasilan manajemen perusahaan

dalam mengukur rasio *profitabilitas* dapat diperlihatkan dengan laba yang diperoleh dari hasil penjualan dan juga investasi.

Menurut Haming dan Basalamah kelayakan investasi secara umum dapat diartikan sebagai keputusan mengeluarkan dana pada saat sekarang untuk membeli aktiva riil (tanah, gedung, kendaraan, dan sebagainya) atau aktiva keuangan (saham, obligasi, reksadana, wesel, dan sebagainya) dengan tujuan untuk mendapatkan penghasilan yang lebih besar di masa yang akan datang. (Haming & Basalamah, 2003)

Investasi menjadi salah satu aspek yang termasuk dalam aspek keuangan, dan aspek keuangan merupakan bagian dari aspek pra studi kelayakan/ *pre feasibility study*. Menurut Sunyoto (2014) menyatakan bahwa studi kelayakan menyangkut berbagai aspek yang meliputi aspek keuangan, aspek hukum, aspek ekonomi dan budaya, aspek pasar dan pemasaran, serta aspek perilaku konsumen. (Sunyoto, 2014) Jika dari aspek keuangan dinilai kurang memenuhi ekspektasi dan kurang layak diterapkan maka usulan bisnis dapat ditolak atau tidak dijalankan karena tidak menghasilkan laba/*profit*. Sehingga dari segi aspek keuangan perlu dilakukan sebuah analisis mengenai kelayakan perencanaan investasi yang direncanakan. Untuk menjawab permasalahan diatas maka perusahaan perlu untuk menerapkan analisis perencanaan investasi dengan mengaplikasikan konsep *Capital Budgeting*, yaitu konsep evaluasi kelayakan rencana investasi dengan menggunakan metode *Net Present Value (NPV)*, *Payback Period Formula (PP)*, *Internal Rate of Return Formula (IRR)*, dan juga *Profitability Index (PI)*. Adapun hasil

analisis yang diperoleh dapat menyimpulkan layak atau tidaknya suatu perencanaan investasi. Silvia Meysaroh dalam penelitiannya memaparkan bahwa teknik *capital budgeting* yang digunakan untuk menilai kelayakan aktiva tetap dinyatakan layak pada perusahaan yang diteliti. (Meysaroh, 2010)

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan rencana investasi penyewaan (*leasing*) gedung pernikahan yang dilakukan oleh Andra Wedding Organizer ditinjau dari analisis *capital budgeting* dikarenakan belum adanya penelitian terdahulu yang berfokus pada kelayakan perencanaan investasi pada Andra Wedding Organizer. Andra Wedding Organizer dipilih menjadi lokus utama penelitian dikarenakan Andra Wedding Organizer merupakan perusahaan yang berencana melakukan ekspansi dalam bentuk penambahan fasilitas berupa penyewaan (*leasing*) gedung pernikahan. Berdasarkan latar belakang yang telah disebutkan diatas, maka penulis menganggap perlu melakukan sebuah penelitian dengan mengangkat judul “**Kajian Kelayakan Usaha Ekspansi Wedding Venue di Andra Wedding Organizer**”

B. Rumusan Masalah

Dari paparan latar belakang masalah diatas, penulis mendapatkan rumusan masalah yaitu bagaimanakah kelayakan terkait perencanaan investasi bisnis penyewaan (*leasing*) gedung pernikahan di Andra Wedding Organizer.

Adapun dengan identifikasi masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana analisis kelayakan perencanaan investasi bisnis penyewaan (*leasing*) gedung pernikahan ditinjau dengan metode *Net Present Value (NPV)*.

2. Bagaimana analisis kelayakan perencanaan investasi bisnis penyewaan (*leasing*) gedung pernikahan ditinjau dengan metode *Discounted Payback Period (DPP)*.
3. Bagaimana analisis kelayakan perencanaan investasi bisnis penyewaan (*leasing*) gedung pernikahan ditinjau dengan metode *Internal Rate of Return (IRR)*.
4. Bagaimana analisis kelayakan perencanaan investasi bisnis penyewaan (*leasing*) gedung pernikahan ditinjau dengan metode *Profitability Index (PI)*.

C. Tujuan Penelitian

Dilakukannya penelitian ini memiliki tujuan formal dan tujuan operasional.

1. Tujuan Formal Penelitian

Tujuan penelitian (formal) dilaksanakan yaitu merupakan persyaratan wajib akademik penyusunan Proyek Akhir pada semester 8(delapan)/akhir mahasiswa/i program perkuliahan Diploma Empat/D IV studi Manajemen Konvensi dan *Event*, di Sekolah Tinggi Pariwisata NHI Bandung.

2. Tujuan Operasional Penelitian

Tujuan penelitian (operasional) dilaksanakan adalah menganalisis kelayakan perencanaan investasi bisnis penyewaan (*leasing*) gedung pernikahan di *Andra Wedding Organizer* dengan penilaian *Capital Budgeting (Net Present Value Formula, Payback Period Formula, Internal Rate of Return Formula, Profitability Index (PI))*.

D. Keterbatasan Penelitian

Agar pembahasan dalam penelitian ini lebih terarah, maka peneliti dirasa perlu membatasi laporan ini sebagai berikut: *Wedding venue* yang dimaksud dalam penelitian ini adalah *wedding venue* yang berbentuk gedung pernikahan *indoor*. Adapun kajian kelayakan bisnis dalam penelitian ini adalah difokuskan kepada penilaian aspek – aspek keuangan dalam studi kelayakan bisnis. Penilaian analisis kelayakan perencanaan investasi bisnis *leasing* gedung pernikahan dihitung dengan menggunakan metode *Capital Budgeting* (*Net Present Value, Discounted Payback Period, dan Internal Rate of Return, dan Profitability Index*) secara bersama-sama pada *Andra Wedding Organizer*.

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi *Andra Wedding Organizer* adalah sebagai referensi rekomendasi untuk mengembangkan bisnis perusahaan dibidang *vendor* gedung pernikahan, serta sebagai referensi rekomendasi dalam pertimbangan keputusan perencanaan investasi bisnis penyewaan (*leasing*) *vendor* gedung pernikahan.
2. Bagi penulis menambah ilmu pengetahuan dalam membuka peluang bisnis baru.