

SKRIPSI

**ANALISIS STUDI PENGEMBANGAN USAHA AUNTHENTIC
PHI-PHI THAI TEA DI PEKANBARU**

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana pada Program Studi Manajemen
Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau.*



OLEH :

DINA AFRIANI
175210397

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2021

ABSTRAK

ANALISIS STUDI PENGEMBANGAN USAHA AUNTHENTIC PHI-PHI THAI TEA DI PEKANBARU

Oleh :

DINA AFRIANI

175210397

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pengembangan usaha Phi-Phi Thai Tea yang ditinjau dari aspek keuangan. Populasi yang dijadikan dalam penelitian ini adalah seluruh data usaha Phi-Phi Thai Tea Pekanbaru. Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara, dan studi kepustakaan. Analisis data yang digunakan yaitu secara deskriptif dan juga kuantitatif berupa Cash Flow, *Net Present Value* (NPV), *Payback Period* (PP), IRR, *Profitability Index* (PI), *Metode Investible Surplus* (ISM), *Gold Value Methode* (GVM), *Metode Gold Index* (GI). Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan dari seluruh aspek finansial menyatakan usaha Phi-Phi Thai Tea layak untuk dikembangkan.

Kata Kunci : *Pengembangan Usaha, Aspek finansial*



ABSTRACT

DEVELOPMENT ANALYSIS OF AUNTHENTIC PHI-PHI THAI TEA AT KOTA PEKANBARU

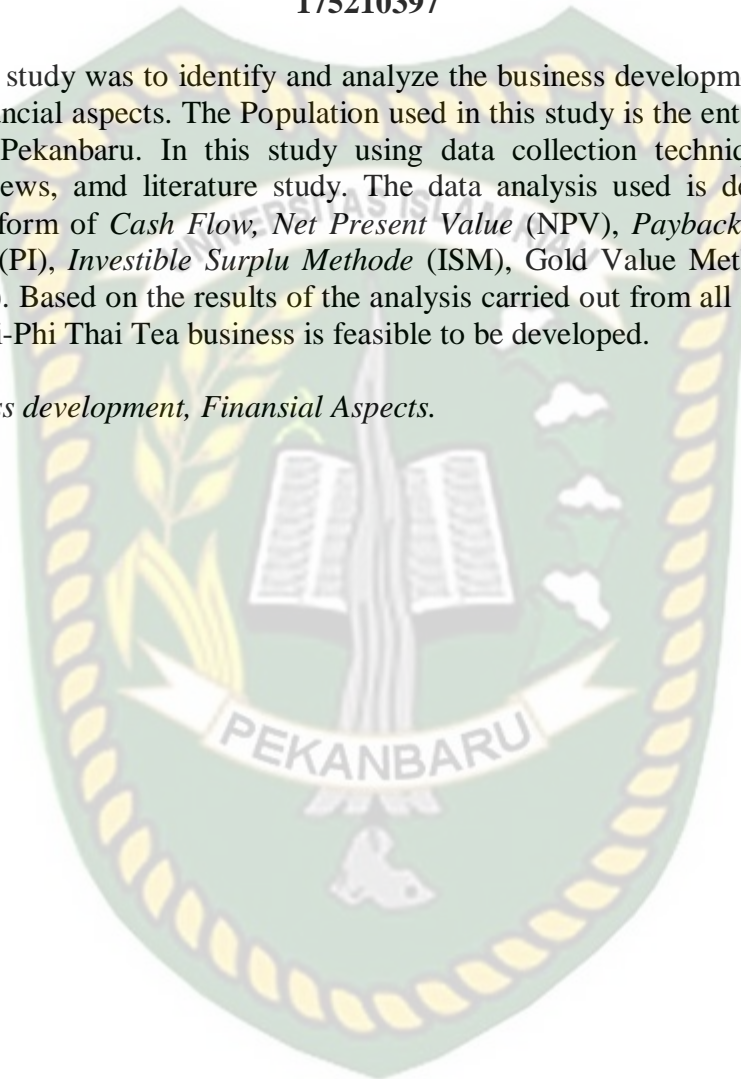
By:

DINA AFRIANI

175210397

The purpose of this study was to identify and analyze the business development of Phi-Phi Thai Tea in terms of financial aspects. The Population used in this study is the entire business data of Phi-Phi Thai Tea Pekanbaru. In this study using data collection techniques in the for of observation, interviews, amd literature study. The data analysis used is descriptive and also quantitative in the form of *Cash Flow*, *Net Present Value (NPV)*, *Payback Period (PP)*, *IRR*, *Profitability Index (PI)*, *Investible Surplu Methode (ISM)*, *Gold Value Methode (GVM)*, *Gold Index Methode (GI)*. Based on the results of the analysis carried out from all financial aspects, it is stated that the Phi-Phi Thai Tea business is feasible to be developed.

Keywords: *Business development, Finansial Aspects.*



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullah Wabarakatu

Allhamdulillah rabbil'alamin, segala puji dan syukur bagi Allah atas ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Pengembangan Usaha Aunthetic Phi-Phi Thai Tea di Pekanbaru” dengan sangat baik.

Pembuatan skripsi ini penulis sangat menyadari bahwa baik dalam penyampaian maupun penulisan masih banyak kekurangan, untuk itu saran dan kritik dari berbagai pihak sangat diharapkan oleh penulis. Skripsi ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan program Strata-1 pada program Studi Manajemen Konsentrasi Keuangan Fakultas Ekonomi di Universitas Islam Riau. Tidak lupa pula kita ucapkan shalawat serta salam kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, yang telah menjadi suri tauladan yang sangat baik bagi kita semua umatnya.

Dalam penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari semangat, doa, bimbingan serta bantuan yang baik dari segi material maupun moral, gagasan, pemikiran serta dukungan secara finansial. Dan tidak lepas pula dari bantuan dan juga dorongan dukungan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan saya kesehatan dan juga kekuatan untuk menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, SH., MCL selaku Rektor Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Firdaus Ar, SE., M.Si., AK., CA selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau.
4. Ibu Dr. Hj. Ellyan Sastraningsih, M.Si selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau.

5. Ibu Dr. Eva Sundari, SE., MM selaku Wakil Dekan II Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau.
6. Bapak Dr. H. Zulhelmy, SE., M.Si., AK, CA selaku Wakil Dekam III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau.
7. Bapak Abd. Razak jer, SE., M.Si selaku Ketua Prodi Manajemen dan Bapak Awliya Afwa., SE., MM selaku Sekretaris Prodi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau.
8. Bapak Dr. Hamdi Agustin, SE., MM selaku Dosen Pembimbing yang tidak pernah sekalipun lelah untuk memberikan bimbingan dan juga petunjuk kepada penulis sehingga skripsi ini selesai.
9. Dosen penguji dan juga serta segenap Staf Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau terkhusus untuk Program Studi Manajemen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama proses awal perkuliahan hingga akhir.
10. Staf Tata Usaha Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau yang selama ini telah memberikan kemudahan administrasi selama masa perkuliahan.
11. Terimakasih juga buat orang tua saya Ayahanda Afriadi dan Ibu Ila Handayani yang tersayang, terimakasih banyak atas do'a yang tiada henti, cinta, serta dukungan moral dan materil kepada saya sampai saat ini serta motivasi kepada saya.
12. Terimakasih untuk adik-adik dan teman rekan kerja saya yang selalu memberi semangat dan juga dukungan serta tidak lupa juga penulis ucapkan terimakasih kepada seluruh keluarga besar yang telah memberikan support dan dukungan.
13. Adi Irawan S.Or sebagai sahabat, teman terdekat sekaligus pacar saya, terimakasih telah menemani saya dalam keadaan apapun dan selalu membantu, semangat, motivasi, dan mendukung saya selama pengerjaan skripsi ini.
14. Untuk teman –teman seperjuangan dalam mengerjakan skripsi Nisa, Dila, Cica, Vivi,

Lutiara dan yang lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

15. Rekan-rekan seangkatan Manajemen S1 2017 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih telah menjadi teman seperjuangan. Terimakasih banyak untuk kalian semua.

Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, dimana telah memberi dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Atas segala semangat, doa serta bantuan dan juga dukungan saya ucapkan terimakasih banyak sebesar-besarnya, mohon maad apabila terdapat banyak kesalahan yang disengaja maupun tidak. Semoga Allah SWT melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya, serta membalas segala kebaikan dari semua pihak.

Akhir kata, penulis sangat berharap semoga dengan penulisan skripsi ini dapat bermanfaat untuk kepentingan penelitian dan juga ilmu pengetahuan dimasa mendatang sesuai dengan fungsinya.

Pekanbaru, Juli 2021

Penulis

Dina Afriani

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRAC	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Kegunaan Penelitian.....	8
BAB II TELAAH PUSTAKA	6
2.1 Usaha Kecil dan Menengah (UKM)	6
2.1.1 Pengertian Usaha Kecil dan Menengah (UKM)	6
2.1.2 Keunggulan Usaha Kecil dan Menengah (UKM).....	7
2.1.3 Kelemahan Usaha Kecil dan Menengah (UKM).....	7
2.8 Studi Kelayakan Bisnis	8
2.2.1 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis	8
2.2.2 Karakteristik Studi Kelayakan Bisnis.....	10
2.2.3 Manfaat Studi Kelayakan Bisnis.....	11
2.2.4 Tahapan Membuat Laporan Studi Kelayakan Bisnis	11
2.2.5 Pihak yang Berkepentingan Memerlukan Laporan Studi Kelayakan Bisnis	13
2.2.6 Tujuan dan Fungsi Studi Kelayakan Bisnis	14
2.2.7 Peranan Studi Kelayakan Bisnis	15
2.2.8 Faktor Timbulnya Suatu Usaha	15
2.2.9 Aspek-Aspek Pengembangan Usaha.....	17

2.3 Arus Kas (Cash Flow)	23
2.3.1 Pengertian Arus Kas (Cash Flow).....	23
2.8 Metode Penyusutan	24
2.5 Metode Penilaian Investasi.....	25
2.5.1 Metode Net Present Value (NPV).....	25
2.5.2 Metode Profitability Index (PI).....	26
2.5.3 Metode Internal Rate of Return (IRR)	26
2.5.4 Metode Gold Value Methode (GVM).....	26
2.5.5 Metode Gold Index (GI).....	27
2.5.6 Metode Investible Surplus Methode (ISM)	27
2.8 Penelitian Terdahulu	29
2.7 Kerangka Berfikir	35
2.8 Hipotesis	36
BAB III METODE PENELITIAN	37
3.1 Lokasi Penelitian.....	37
3.1 Operasional Variabel.....	37
3.1 Populasi dan Sampel	40
3.1 Jenis dan Sumber Data.....	40
3.1 Teknik Pengumpulan Data	40
3.1 Teknik Analisa Data.....	41
BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	42
6.1 Lokasi dan Sejarah Perusahaan	42
6.1 Aset Perusahaan.....	43
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	45
5.1 Analisis Deskriptif Variabel Penelitian.....	45
5.1.1 Aspek Non Finansial	45
5.2 Analisis Penilaian Kelayakan Pengembangan Usaha Secara Finansial	46

5.2.1	Aspek Finansial Konvensional	60
5.2.2	Aspek Finansial Syariah.....	64
5.2	Pembahasan.....	68
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN		71
6.1	Kesimpulan.....	71
6.2	Saran	71
DAFTAR KEPUSTAKAAN		



Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data pendapatan	3
Table 2.1 Penelitian Terdahulu	29
Table 3.1 Operasional Variabel	37
Tabel 5.1 Data Pendapatan	48
Tabel 5.2. Investasi Awal	49
Tabel 5.3 Gaji Karyawan	51
Tabel 5.4 Biaya Listrik	51
Tabel 5.5 Biaya Operasional	53
Tabel 5.6 Biaya Bensin	54
Tabel 5.7 Data Pengeluaran	55
Tabel 5.8 Aliran Cash Flow	57
Tabel 5.9 Profit Sharing	62
Tabel 5.10 Net Present Value	63
Tabel 5.11 Perhitungan IRR	64
Tabel 5.12 Perhitungan GVM	66
Tabel 5.13 Perhitungan ISM	68
Tabel 5.14 Rekapitulasi Perhitungan Kelayakan Usaha	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.7. Kerangka Berfikir 35



Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

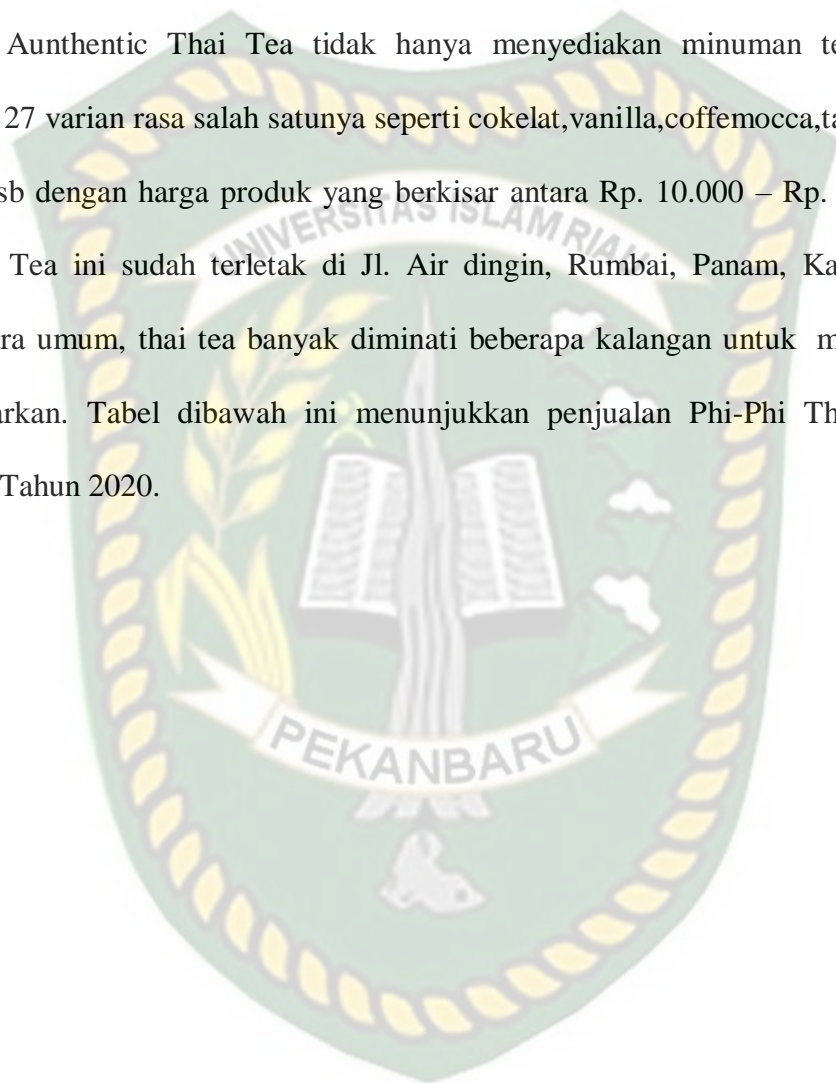
Salah satu kuliner minuman yang menawarkan rasa yang tidak kalah saing adalah usaha Phi-Phi Thai Tea, usaha ini menawarkan harga yang sangat mudah dijangkau masyarakat, terutama di kalangan anak remaja. Phi-Phi Thai Tea merupakan usaha yang didirikan dengan modal sendiri, yaitu sebesar Rp. 21.000.000.-. Teh yang dipilih untuk membuat Thai tea ini memang gak bisa sembarangan karena seduhan teh tersebut haruslah memiliki aroma yang tajam dan rasa the yang sangat kuat pula. Produk yang disediakan berupa Bubuk Teh khas Thailand yang disajikan dengan dua varian yang berbeda yaitu GreenTea dan Original Tea. Teh ini memiliki rasa manis karena dicampur dengan gula dan susu kental dan tentunya disajikan dingin membuat minuman ini menjadi semakin nikmat. Thai Tea ini adalah varian teh yang berasal dari negeri gajah putih Thailand yang kini sudah mendunia dan bahkan jadi banyak sekali peminatnya.

Pada umumnya, kegiatan produksi UKM bergerak di bidang kuliner dikarenakan warga Indonesia sangat gemar mencicipi atau mencoba sesuatu yang baru. Industri kuliner tidak hanya mengedepankan aspek makanan dan juga minuman yang disajikan, tetapi juga proses dan tahapan penyajian serta suasana pelayanan ikut memberikan kontribusi bagi terciptanya kepuasan pelanggan. Ini merupakan ranah yang memberikan penekanan pada pelayanan konsumen dan juga perbaikan kualitas secara berkesinambungan.

Salah satu industri yang berpotensi untuk dikembangkan dalam bidang kuliner yaitu usaha minuman Thai Tea. Hampir di setiap jalan tersedia pilihan berbagai jenis minuman

trend, mulai dari drink truk, stand, coffe shop dsb, dikarenakan konsumen saat ini sangat dimanjakan pilihannya dalam menentukan kemana akan menjatuhkan pilihan tempat makan dan minum.

Thai Tea merupakan bentuk olahan minuman yang disajikan dengan susu, gula, serbuk the. Phi-Phi Aunthetic Thai Tea tidak hanya menyediakan minuman teh tetapi juga menyediakan 27 varian rasa salah satunya seperti coklat, vanilla, coffemocca, taro, strawberry, bubblegum dsb dengan harga produk yang berkisar antara Rp. 10.000 – Rp. 14.000. Usaha Phi-Phi Thai Tea ini sudah terletak di Jl. Air dingin, Rumbai, Panam, Kampar, Dumai, Kerinci. Secara umum, thai tea banyak diminati beberapa kalangan untuk minuman manis dan menyegarkan. Tabel dibawah ini menunjukkan penjualan Phi-Phi Thai tea selama sebulan pada Tahun 2020.



Tabel 1.1

Data Pendapatan Phi-Phi Thai Tea

Tahun 2020 (Per Bulan)

Bulan	Jumlah	% Kenaikan / Penurunan Pendapatan
Januari	Rp. 24.800.000	
Febuari	Rp. 23.500.000	5%
Maret	Rp. 17.500.000	25%
April	Rp. 16.600.000	5%
Mei	Rp. 16.000.000	3%
Juni	Rp. 19.550.000	22%
Juli	Rp. 20.900.000	6%
Agustus	Rp. 18.550.000	11%
September	Rp. 23.600.000	27%
Oktober	Rp. 22.700.000	3%
November	Rp. 21.800.000	3%
Desember	Rp. 24.500.000	12%
TOTAL	Rp. 250.000.000	122%

Sumber: Phi-Phi Aunthentic Thai Tea

Tabel 1.1 menunjukkan data penjualan Phi-Phi Thai Tea pada tahun 2020 (bulanan), Penjualan menunjukkan bahwa adanya peningkatan setiap bulannya, dan dapat dilihat hasil penjualan Thai Tea ini penghasilan pada masa pandemi yaitu pada bulan Maret semakin meningkat dikarenakan keaktifan penjualan melalui online dan offline. Usaha ini juga memiliki jasa antar dan juga melalui kurir yaitu seperti gojek, grab. Pada masa pandemi usaha ini juga masi tetap beroperasi sebagaimana biasanya dan franchise yang semakin aktif dari berbagai daerah sehingga membuat pendapatan Phi-Phi Thai Tea ini semakin meningkat. Pendapatan tertinggi terletak pada hari sabtu atau weekend dimana pada hari libur banyak

pelanggan yang mendatangi gerai Phi-Phi, karena semakin banyak permintaan masyarakat sehingga mendorong usaha ini untuk terus mengembangkan usahanya.

Studi kelayakan bisnis sangat berkaitan dengan aspek finansial, aspek operasional, dan juga aspek ekonomi. Di dalam penilaian studi kelayakan bisnis usaha thai tea ini lebih dominan kepada aspek keuangan yang dimana dinilai apakah layak atau tidaknya dapat dilihat dari data keuangan yang di dapat usaha thai tea selama memasarkan produk yang ditawarkan. Dalam studi kasus ini untuk menilai kelayakan pengembangan bisnis ini berfokus pada aspek keuangan.

Usaha Phi-Phi Thai Tea dalam usahanya masih terus-menerus melakukan inovasi dan pengembangan mengingat usaha ini masih dalam tahap pengembangan. Pendirian usaha Thai Tea ini diharapkan lebih menarik minat para konsumen, sehingga mampu meningkatkan penghasilan dan laba usaha dengan produk yang lebih bervariasi. Rencana pendirian dan pengembangan usaha tersebut memerlukan adanya analisis studi kelayakan untuk menilai apakah usulan pengembangan proyek tersebut diterima atau ditolak. Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Studi Pengembangan Usaha Aunthentic Phi-Phi Thai Tea di Pekanbaru.**”

1.2 PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah yang diangkat adalah “Apakah Pengembangan usaha Phi-Phi Thai Tea ditinjau dari aspek keuangan layak dilakukan?”

1.3 TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

Tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah untuk untuk mengetahui dan menganalisis kelayakan pengembangan usaha Phi-Phi Thai Tea ditinjau dari aspek Keuangan layak di lakukan.

Adapun manfaat yang bisa diperoleh dari hasil penelitian ini adalah:

1. Bagi perusahaan

Hasil penelitian ini bisa digunakan sebagai dasar dari keberlangsungan usaha Phi-Phi Thai Tea untuk kedepannya.

2. Bagi penulis

Hasil penelitian ini dapat menjadi kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang ilmu keuangan.

3. Bagi pihak lain

Hasil penelitian ini dapat membuka peluang bagi peneliti lain untuk melakukan penelitian yang lebih baik.

BAB II

TELAAH PUSTAKA

2.1 Usaha Kecil dan Menengah (UKM)

2.2.1 Pengertian Usaha Kecil dan Menengah (UKM)

UKM di Indonesia mencakup pengertian yang luas pada seluruh sektor ekonomi, serta menggunakan kriteria aset dan nilai penjualan sebagai ukuran pengelompokan yang sesuai UU No 9/1995 tentang usaha kecil dan inpres No 10/1999 tentang pembinaan usaha menengah.

UKM ini sangat memiliki peran penting sebagai penyebab laju pertumbuhan ekonomi membaik. Karena sumber perbaikan pertumbuhan ekonomi umumnya berasal dari konsumsinya masyarakat dan pemerintah, bukannya berasal dari peningkatan kapasitas perekonomian.

Pemberdayaan UMKM sangat penting dan strategis dalam mengantisipasi perekonomian kedepan terutama dalam memperkuat struktur perekonomian nasional.

Terdapat beberapa pengertian yang telah dikeluarkan mengenai UKM. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) pengertian Usaha Kecil dan Menengah : Berdasarkan kuantitas tenaga kerja. Usaha kecil merupakan entitas usaha yang memiliki jumlah tenaga kerja 5 – 19 orang, sedangkan usaha menengah merupakan entitas usaha yang memiliki tenaga kerja 20 – 99 orang.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 316/KMK.016/1994 tanggal 27 Juni 1994, pengertian Usaha Kecil dan Menengah : Didefinisikan sebagai perorangan atau badan usaha yang telah melakukan kegiatan usaha yang mempunyai penjualan atau

omset per tahun paling setinggi-tingginya Rp. 600.000.000,- atau asset atau aktiva setinggi-tingginya Rp. 600.000.000,- (diluar tanah dan bangunan yang ditempati) terdiri dari : Bidang usaha (Fa,CV,PT, dan Koperasi), dan bidang usaha Per orangan (pengrajin/indsutri rumah tangga,petani,peternak,nelayan, perambah hutan, penambang, pedagang barang dan jasa).

2.2.1 Keunggulan Usaha Kecil dan Menengah (UKM)

Beberapa keunggulan yang dimiliki oleh Usaha Kecil dan Menengah (UKM) antara lain :

1. Penyediaan lapangan kerja, diperkirakan mampu menyerap sampai dengan 50% tenaga kerja yang tersedia.
2. Mendukung tumbuh kembangnya wirausaha baru
3. Memiliki potensi untuk berkembang dalam.

2.2.1 Kelemahan Usaha Kecil dan Menengah (UKM)

Kelemahan yang dimiliki Usaha Kecil dan Menengah (UKM) adalah :

1. Masalah Finansial

Usaha kecil menengah biasanya memiliki anggaran yang lebih kecil dibandingkan dengan perusahaan besar. Dikarenakan sumber anggaran modal hanya bersumber dari pemilik usaha. Usahawan UKM harus mengatur anggaran se-efisien mungkin demi kelancaran operasional usaha.

2. Waktu yang singkat untuk melengkapi kebutuhan

Para usahawan harus berusaha memenuhi kebutuhan pokok bisnisnya secara singkat mengakibatkan tekanan yang cukup besar,seperti produksi,sales dan

marketing, apalagi selama masa krisis dimana proses mendapatkan bahan baku mengalami kesulitan dan terhambat.

3. Keterbatasan Teknologi

4. Kurangnya Tenaga Ahli

UKM kebanyakan tidak mampu untuk membayar jasa tenaga ahli untuk melakukan pekerjaan tertentu dikarenakan keterbatasan dana yang dimiliki. Sehingga, mengakibatkan kemampuan bersaing bisnis skala kecil di pasar yang luas menjadi sangat kecil.

2.2 Studi Kelayakan Bisnis

2.2.1 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis

Di dalam sebuah bisnis, apabila ingin menjalankannya diperlukan adanya riset dan pembelajaran yang mendalam mengenai bisnis tersebut. Hal tersebut dinamakan studi kelayakan usaha atau studi kelayakan bisnis. dengan adanya studi kelayakan bisnis ini maka akan membuat para pebisnis dapat mengetahui cara emulai bisnis yang baik dan benar serta mengetahui tipe-tipe costumer. Studi kelayakan bisnis menjadi juga menjadi strategi yang sangat tepat bagi para pebisnis sebelum menjalankan usaha atau bisnisnya mengingat bisnis tersebut layak untuk berkembang saat ini atau tidak.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2010: 6) Studi Kelayakan Bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan, dengan artian mempelajari secara mendalam artinya meneliti secara sungguh-sungguh data dan informasi yang ada lalu diukur, dihitung dan dianalisis hasil penelitian nya dengan

menggunakan metode-metode tertentu. Kelayakan artinya usaha yang dijalankan akan memberikan keuntungan finansial dan nonfinansial sesuai dengan tujuan yang diinginkan.

Menurut Hamdi Agustin (2016: 12) Studi Kelayakan Bisnis Syariah (SKBS) adalah laporan sistematis penelitian dengan menggunakan analisis ilmiah mengenai layak (diterima) atau tidak layak (ditolak) usulan suatu usaha bisnis dalam rangka rencana investasi perusahaan. Tujuan dilakukannya studi kelayakan bisnis adalah untuk menghindari keterlanjutan penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Kemungkinan terjadinya kegagalan proyek atau bisnis bisa bersumber dari kekeliruan dalam memperkirakan permintaan, kesalahan perhitungan dana, dan lain-lain.

Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian yang bertujuan untuk memutuskan apakah sebuah ide bisnis layak untuk dilaksanakan atau tidak. Sebuah ide bisnis dinyatakan layak untuk dilaksanakan jika ide tersebut dapat mendatangkan manfaat yang lebih besar bagi semua pihak dibandingkan dampak negatif yang ditimbulkan (Suliyanto 2010:3)

Analisis Studi Kelayakan Bisnis merupakan penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil. Salah satu tujuan dilakukannya studi kelayakan bisnis adalah untuk mencari jalan keluar agar dapat meminimalkan hambatan dan risiko yang mungkin timbul dimasa yang akan datang. Mengapa hal ini dilakukan karena dimasa yang akan datang penuh dengan ketidakpastian. Dengan kata lain, studi kelayakan bisnis akan memperhitungkan hal-hal yang akan menghambat atau peluang dari investasi yang akan dijalankan. Jadi dengan

adanya studi kelayakan bisnis minimal dapat memberikan pedoman atau arahan kepada usaha yang akan dijalankan nantiya (Kasmir dan Jakfar, 2010: 2-3).

Analisis kelayakan finansial untuk melihat apakah usaha yang akan dijalankan dapat memberikan keuntungan atau tidak dan layak secara ekonomi. Pengkajian aspek finansial meliputi berapa besar biaya yang dibutuhkan untuk merealisasikan usaha, penentuan jumlah modal yang diperlukan dan alokasi penggunaannya secara efisien dengan harapan keuntungan yang optimal. Analisis kelayakan finansial dilakukan untuk mengetahui gambaran usaha ke depan dan menjaga profit yang bisa diperoleh.

Bisnis adalah usaha yang di jalankan dengan tujuan utamanya untuk memperoleh keuntungan. Hamdi Agustin (2018: viii) mengemukakan bahwa studi kelayakan bisnis syariah adalah salah satu teknik analisis yang dapat digunakan oleh manajemen dalam memutuskan suatu usulan usaha bisnis yang menguntungkan dan sesuai dengan syariah islam.

2.2.2 Karakteristik Kelayakan Bisnis

Menurut Hamdi Agustin (2018: xxiv) karakteristik sebuah bisnis dikatakan layak sebagai berikut :

- a) Susunan pembaruan dimulai dengan menganalisis peluang.
- b) Pembaruan adalah perpaduan antara konsepsi dan persepsi .
- c) Pembaruan itu efektif, simple, dan dipusatkan pada sesuatu.
- d) Pembaruan yang efektif dimulai dari kecil, dan.
- e) Keberhasilan tujuan pembaruan terletak pada kepemimpinan.

2.2.3 Manfaat Studi Kelayakan Bisnis

Pihak-pihak yang berkepentingan dengan analisis proyek berkaitan dengan pembuatan studi kelayakan bisnis, bisa dikelompokkan menjadi tiga, yaitu investor, kreditor, dan pemerintah. Menurut Jumingan (2018:277) penjelasan manfaat studi kelayakan bisnis antara lain:

1. Manfaat Bagi Investor

Investor akan sangat memperhatikan prospek usaha. Prospek diartikan sebagai tingkat keuntungan yang diharapkan akan diperoleh dari investasi tersebut beserta risiko investasinya.

2. Manfaat Bagi Pemerintah

Pemerintah mengadakan penilaian proyek untuk membantu pengambilan keputusan dalam pemberian kemudahan fasilitas terhadap proyek. Misalnya memberikan keringanan pembebanan pajak, subsidi, jaminan, dan insentif lainnya

2.2.4 Tahapan Membuat Laporan Studi Kelayakan Bisnis

Dalam melaksanakan studi kelayakan bisnis, ada beberapa tahapan yang sebaiknya dilakukan untuk menemukan usaha bisnis (Kasmir 2010: 18)

1. Pengumpulan data dan informasi

Pengumpulan data yang bersifat kualitatif dan kuantitatif sangat diperlukan selengkap mungkin. Pengumpulan data dan informasi dapat diperoleh dari berbagai sumber-sumber yang dapat dipercaya, misalnya lembaga-lembaga yang memang berwenang untuk mengeluarkannya.

2. Melakukan pengolahan data

Pengolahan data dilakukan setelah data dan informasi yang dibutuhkan terkumpul. Pengolahan data dilakukan secara akurat dan benar dengan metode-metode dan ukuran-ukuran yang lazim digunakan untuk bisnis. pengolahan dilakukan secara teliti untuk masing-masing aspek yang ada.

3. Analisis data

Analisis data dilakukan dalam rangka menentukan kriteria kelayakan dari seluruh aspek. Kelayakan bisnis ditentukan sesuai kriteria yang telah memenuhi syarat kriteria yang layak digunakan. Kriteria kelayakan itu diukur dari setiap aspek untuk seluruh aspek yang telah dilakukan.

4. Mengambil keputusan

Mengambil keputusan yang sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan apakah layak atau tidak layak dengan ukuran yang telah ditentukan berdasarkan hasil perhitungan sebelumnya.

5. Memberikan rekomendasi

Dalam memberikan rekomendasi kepada pihak-pihak tertentu pada tahap akhir yang dilakukan terhadap laporan studi kelayakan yang telah disusun. Dalam memberikan rekomendasi maka diberikan juga saran-saran serta perbaikan.

2.2.5 Pihak Yang Berkepentingan Memerlukan Laporan Studi Kelayakan Bisnis

Adapun pihak-pihak yang berkepentingan yang memerlukan laporan SKB untuk pertimbangan sebelum usaha bisnis dilaksanakan dalam buku Hamdi Agustin (2016: 12) adalah:

1. Pihak Investor

Pihak perlu mengkaji lebih mendalam laporan SKB dengan mempertimbangkan keuntungan dan kerugian dari usaha bisnis tersebut. Kesanggupan perusahaan dalam menangani apabila mengalami kerugian menjadi pertimbangan jumlah dana yang akan diberikan. Sedangkan keuntungan menjadi motivasi investor dalam memberikan kredit.

2. Pihak Manajemen Perusahaan

Pihak manajemen membuat laporan SKB merupakan suatu upaya dalam rangka merealisasikan pengembangan kinerja usaha perusahaan. Usulan SKB yang direalisasikan akan berdampak pada peningkatan kinerja usaha perusahaan yang mempengaruhi pada peningkatan keuntungan secara finansial dan non finansial seperti umut perusahaan, tanggung jawab sosial perusahaan, membuka lapangan kerja baru dan peningkatan pembangunan ekonomi.

3. Pihak Pemerintah

Pihak pemerintah perlu mengkaji ulang laporan SKB dengan pertimbangan perundangan nasional dan peraturan pemerintah daerah tempat usaha bisnis tersebut dilaksanakan.

4. Pihak Stakeholder (Pemilik)

Pihak stakeholder perlu mengkaji ulang dalam hal kemampuan perusahaan baik bidang finansial maupun non finansial karena usaha bisnis akan mengalami kemungkinan memperoleh keuntungan dan kerugian.

2.2.6 Tujuan dan Fungsi Studi Kelayakan Bisnis

Adapun tujuan dan fungsi studi kelayakan bisnis dalam buku Kasmir (2010:13) adalah :

1. Menghindari resiko kerugian

Di masa yang akan datang ada semacam kondisi ketidakpastian, kondisi ini diramalkan akan terjadi atau memang dengan sendirinya terjadi tanpa dapat diramalkan. Dalam hal ini, fungsi studi kelayakan bisnis untuk meminimalkan risiko tersebut.

2. Memudahkan perencanaan

Kita akan dipermudah dalam melakukan perencanaan dan hal-hal apa saja yang sudah direncanakan jika sudah meramalkan apa yang akan terjadi di masa yang akan datang.

3. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan

Adanya rencana yang disusun akan sangat memudahkan pelaksanaan bisnis. Pengerjaan usaha dapat dilakukan dengan sistematis, sehingga akan tepat sasaran dan sesuai dengan rencana yang telah disusun.

4. Memudahkan pengawasan.

Pengawasan dilakukan terhadap jalannya usaha, agar pelaksanaan usaha tidak melenceng dari rencana yang telah disusun.

5. Memudahkan pengendalian

Pengendalian bertujuan untuk mengembalikan pelaksanaan pekerjaan yang melenceng, hingga tujuan perusahaan akan tercapai.

2.2.7 Peranan Studi Kelayakan Bisnis

Ada beberapa peranan Studi Kelayakan Bisnis, yaitu :

1. Segi perbankan dan Lembaga Keuangan

Adanya peran studi kelayakan bisnis dapat diketahui seberapa jauh gagasan usaha yang akan dilakukan mampu menutupi segala kewajiban serta aspek dimasa yang akan datang.

2. Segi Pemahaman Modal

Dengan studi kelayakan bisnis dapat mengetahui berbagai prospek perusahaan dan juga keuntungan yang diterima, sehingga dapat digunakan dalam proses pengambilan keputusan (*Decision Making*).

3. Segi Pembangunan Nasional

Proyek yang diusulkan melalui rencana pembangunan lima tahun (Repelita) masih bersikap Makro. Sehingga perlu dicadangkan pula pembangunan nasional yang lebih memprioritaskan dari segi rencana strategi tahunan (Renstra) sampai seberapa jauh proyek yang diusulkan tersebut bisa memberikan benefit.

2.2.8 Faktor Timbulnya Suatu Usaha

Dalam praktiknya, timbul suatu proyek yang disebabkan oleh berbagai faktor,

yaitu :

1. Adanya Permintaan Pasar

Jika jenis produk yang tersedia belum mencukupi atau memang belum ada sama sekali maka artinya ada suatu kebutuhan dan keinginan dalam masyarakat yang harus disediakan.

2. Meningkatkan Kualitas Produk

Bagi suatu perusahaan tertentu, adanya tingkat persaingan yang tinggi maka adanya proyek dilakukan dalam rangka meningkatkan kualitas atau mutu suatu produk.

3. Kegiatan Pemerintah

Diperlukannya kesediaan berbagai produk melalui proyek-proyek tertentu adalah kehendak pemerintah dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat atas suatu produk atau jasa.

Pada dasarnya, kita melakukan bisnis adalah untuk memperoleh laba atau keuntungan. Bisnis adalah usaha menjual barang atau jasa yang dilakukan oleh perorangan, sekelompok orang atau organisasi kepada konsumen (masyarakat) dengan tujuan utamanya adalah memperoleh keuntungan/laba (profit). Ibrahim (2009) mengemukakan bahwa hasil studi kelayakan (*Feasibility Studi*) merupakan bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan, apakah menerima atau menolak gagasan untuk menjalankan usaha/proyek. Pengertian layak dalam penilaian ini adalah kemungkinan bahwa gagasan usaha/proyek yang akan dilaksanakan memberikan manfaat (*benefit*), baik dalam *financial benefit* maupun *social benefit*.

Adanya analisis kelayakan finansial dilakukan untuk melihat apakah usaha yang akan dijalankan dapat memberikan keuntungan atau tidak dan layak secara ekonomi. Aspek finansial meliputi berapa besar biaya yang dibutuhkan untuk merealisasikan usaha, penentuan jumlah modal yang diperlukan dan alokasi penggunaannya secara efisien dengan harapan keuntungan yang optimal. Analisis kelayakan finansial dilakukan untuk mengetahui gambaran usaha ke depan dan menjaga profit yang bisa diperoleh.

Layaknya gagasan usaha/proyek dalam sebuah studi kelayakan bisnis, apabila kegiatan usaha yang dijalankan dilakukan berdasarkan kegiatan yang telah diatur di dalam studi kelayakan dan pada keadaan ini tidak menjamin kegiatan usaha apabila tidak dikerjakan dengan kegiatan yang telah diatur dalam studi kelayakan. Studi kelayakan bisnis yang disusun merupakan pedoman kerja, baik dalam penanaman investasi, pengeluaran biaya, cara produksi, cara melaksanakan pemasaran dari hasil produksi, dan cara menentukan jumlah tenaga kerja beserta jumlah pemimpin yang diperlukan.

2.2.9 Aspek-Aspek Pengembangan Usaha Phi-Phi Thai Tea

Analisis pengembangan usaha dapat ditinjau dari beberapa aspek dalam buku Kasmir & Jakfar (2010: 7) yaitu :

A. Aspek Pasar

Aspek pasar dan pemasaran dilakukan untuk meneliti seberapa besar pasar yang akan dimasuki dan seberapa besar kemampuan perusahaan untuk menguasai pasar.

a) Produk

Menurut Hamdi Agustin (2018: 98) dalam syariah islam ada enam hal yang perlu dipenuhi ketika menawarkan sebuah produk, yaitu :

1. Produk yang dijual dibutuhkan oleh semua konsumen (masyarakat)
2. Produk yang ditawarkan memiliki kejelasan barang, kejelasan ukuran atau takaran, serta kejelasan komposisi dan penggunaan bahan yang baik.
3. Produk yang dijual tidaklah rusak dan juga cacat.
4. Produk yang diperjual belikan merupakan produk yang halal.
5. Produk yang dijual tidaklah dicampur antara kualitas yang rendah dengan kualitas yang baik.
6. Produk yang dijual tidak mengandung *gharar* dan penipuan

Produk yang dihasil Phi-Phi Thai Tea adalah beraneka ragam jenis minuman yang berbentuk seperti teh susu. Produk Phi-Phi antara lain thai tea original, Green tea, Mocca tea, Chocolate, Strawberry dan jenis minuman powder lainnya.

a) Harga

UKM Usaha Phi-Phi ini menjual produknya dengan harga Rp. 10.000 – Rp. 12.000 pada berbagai jenis produknya. Untuk penetapan harga yang dijual pada setiap produknya mampu menutupi pengeluaran yang dikeluarkan dan juga bisa mendapatkan keuntungan yang besar dari penjualan setiap harinya.

b) Distribusi

Distribusi adalah berbagai kegiatan yang dilakukan perusahaan untuk membuat produknya mudah diperoleh dan tersedia untuk konsumen sasaran

dengan cara memasarkan produk tersebut (Hamdi Agustin 2018: 102). Distribusi meliputi jenis hubungan, perantara, penyimpanan, lokasi, serta transportasi.

Pola distribusi yang dilakukan adalah menggunakan saluran langsung (sederhana), dimana pembeli di daerah sekitar dapat langsung melakukan pemesanan kepada Usaha Phi-Phi. Perusahaan tidak memiliki agen, karena jika menggunakan pihak kedua harga produk akan lebih mahal sampai ke tangan konsumen. Dan pola distribusi ke produsen lain yaitu dengan menggunakan jasa pengiriman (*delivery*) dengan biaya pengiriman dimulai dari Rp. 3.000,- biaya pengiriman tergantung jarak dan juga melalui aplikasi gojek dan grab.

c) Promosi

Promosi adalah sebagai sarana yang digunakan perusahaan untuk menginformasikan, membujuk dan meningkatkan konsumen langsung atau tidak langsung tentang produk dan merek yang mereka jual dengan harapan mereka membeli produk tersebut (Hamdi Agustin 2018: 102). Salah satu bentuk promosi adalah melalui periklanan. Tujuan promosi dalam bentuk periklanan adalah untuk fokus dalam memberitahukan serta menginformasikan kepada konsumen atau calon konsumen tentang kelebihan produk yang dijual.

Promosi yang digunakan UKM Usaha Phi-Phi dalam memasarkan produknya adalah :

a. Direct Selling Product

Direct Selling yang dilakukan dengan menjual produk langsung pada konsumen ditempat dengan cara pemesanan terlebih dahulu yang dilakukan konsumen kepada pihak UKM Usaha Phi-Phi.

- b. Promosi yang dilakukan melalui penyampaian dari mulut ke mulut, sehingga UKM Usaha Phi-Phi dapat dikenal di masyarakat umum.
- c. Promosi juga dilakukan di media sosial seperti *instagram* dan *gojek*.

Mengingat banyak masyarakat menggunakan sosial media maka UKM Usaha Phi-Phi melakukan promosi lewat media sosial seperti *instagram*, *facebook*, *gojek*, *grab*.

B. Aspek Teknis

Aspek teknis atau produksi untuk menentukan lokasi, Lokasi yang menjadi perhatian adalah lokasi yang akan dijadikan sebagai tempat usaha, penentuan layout tempat usaha juga akan dinilai, serta teknologi yang akan dipakai..

a) Lokasi Usaha

Lokasi usaha UKM Usaha Phi-Phi yaitu berada di Jl. Air dingin 1 (simpang air dingin).

b) Proses Produksi

Proses produksi dimulai dari persiapan bahan baku yaitu susu, powder, daun teh, gula, air. Selanjutnya air dipanaskan hingga mendidih, apabila ada pembeli yang menginginkan barulah disajikan dengan racikan atau takaran khas Phi-Phi Thai Tea.

c) Peralatan dan Perlengkapan Produksi

Peralatan dan perlengkapan yang digunakan untuk usaha ini yaitu seperti gelas, sendok, kompor, dandang air, sedotan, cup, plastik dsb.

C. Aspek Manajemen dan Hukum

Aspek manajemen dilakukan untuk mengukur kesiapan dan kemampuan sumber daya manusia (SDM) yang akan menjalankan usaha tersebut dan menjadi bentuk organisasi yang sesuai dengan usaha yang akan dijalankan. Aspek hukum merupakan aspek yang pertama kali harus dikaji karena dengan analisis aspek hukum sebuah ide bisnis tidak layak, maka proses analisis aspek yang lain tidak perlu dilakukan.

Struktur organisasi UKM Usaha Phi-Phi Thai Tea sendiri masih sangat sederhana. Hampir semua fungsi manajerial dipegang sendiri oleh pimpinan usaha sekaligus pemiliknya. Pemilik usaha langsung membawahi 1 orang karyawan. Dalam struktur organisasi seperti ini maka pengambilan keputusan dalam segala hal menjadi wewenang dari pemilik usaha.

D. Aspek Sosial Ekonomi

Pada aspek ekonomi dan sosial perlu dikaji apakah keberadaan suatu proyek atau usaha akan memberikan manfaat secara ekonomi dan sosial kepada berbagai pihak atau sebaliknya.

Dilihat dari aspek sosial, UKM Usaha Phi-Phi akan membuka peluang kesempatan kerja dan dapat menyerap tenaga kerja dari masyarakat sekitar. Secara tidak langsung keberadaan usaha ini dapat membantu pemerintah

daerah dalam upaya mengurangi angka pengangguran. Walaupun dalam jumlah kecil, sehingga secara sosial, usaha ini dapat diterima dengan baik oleh masyarakat.

Dari segi ekonomi, keberadaan UKM Usaha Thai Tea ini dapat meningkatkan jumlah pendapatan baik pemilik usaha maupun masyarakat sekitar serta pemerintah daerah.

1. Aspek Lingkungan

Aspek lingkungan dilakukan untuk menilai dampak lingkungan yang ditimbulkan nantinya apabila bisnis tersebut dijalankan.

UKM Usaha Phi-Phi Thai Tea dapat dikatakan tidak menghasilkan sisa atau limbah yang dapat mengganggu lingkungan sekitar. Sisa atau limbah produksi pada umumnya berupa sisa pencucian

2. Aspek Keuangan

Aspek keuangan adalah untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memperoleh pendapatan serta besarnya biaya yang dikeluarkan. Dari sini akan terlihat pengembalian uang yang ditanamkan seberapa lama akan kembali.

Aspek keuangan sebenarnya hanya merupakan akibat dari aspek pasar dan teknis, karena dari kedua aspek tersebut aspek keuangan cukup menjabarkan dalam bentuk aliran kas yang diharapkan akan diterima. Dari aliran kas tersebut dapat diketahui kemungkinan pengembalian investasi dan kemungkinan untuk dikembalikan lagi. Terlepas dari tinjauan aspek kelayakan diatas serta peningkatan kualitas dan kuantitas produk yang dihasilkan, maka

hal lain yang harus diperhatikan adalah peningkatan kualitas dari sumber daya manusia atau tenaga kerja. Semakin banyak berdiri atau tumbuh usaha-usaha baru, maka akan semakin banyak membutuhkan tenaga kerja manusia. Dengan semakin bertumbuhnya penduduk kota dan semakin tinggi juga permintaan. Maka dapat disimpulkan kesempatan para pengusaha terus berupaya untuk memenuhi permintaan masyarakat.

Menurut Kasmir (2012:16) aspek keuangan dilakukan untuk menilai biaya-biaya apa saja yang akan dikeluarkan dan sebesar apa biaya-biaya yang akan dikeluarkan, juga meneliti besarnya pendapatan yang didapatkan apabila usaha dijalankan.

2.3 Arus Kas (Cash Flow)

2.3.1 Pengertian Arus Kas (Cash Flow)

Analisis *cash flow* sangat penting bagi perusahaan. Laporan keuangan *cash flow* dapat digunakan sebagai pelacak pemasukan dan pengeluaran dari seluruh kegiatan perusahaan. Menurut Hamdi Agustin (2018: 119) analisis *cash flow* dibagi dua, yaitu *Pertama cash flow out (kas keluar)* yang biasanya digunakan di awal suatu usaha, yang *Kedua cash inflow (kas masuk)* dimana merupakan dana masuk selama usaha berjalan dan merupakan sumber keuntungan perusahaan. Untuk menghitung *cash inflow* suatu usaha investasi menggunakan rumus sebagai berikut:

1. $NCF = (1 - T) + \text{Depresiasi}$
2. $NCF = EBDIT (1 - T) + (T \times \text{Depresiasi})$
3. $NCF = N1 + I (1-T) + \text{Depresiasi}$

Apabila perusahaan tidak menggunakan utang maka rumus cash inflow sebagai berikut:

$$\text{NCF} = \text{NI} + \text{Depresiasi}$$

Keterangan :

NC = Net Cash Flow

EBIT = Laba sebelum bunga dan pajak

EBDIT = Laba sebelum depresiasi, bunga dan pajak

I = Bunga

NI = Laba bersih

T = Pajak

2.4 Metode Penyusutan

Dalam buku Hamdi Agustin (2004: 71) untuk menetapkan biaya penyusutan pada setiap tahun dapat dipergunakan beberapa metode. Menurut SAK pembagian penyusutan yaitu :

1. Berdasarkan waktunya

Terdiri dari Metode garis lurus, Metode Pembebanan menurun, Metode jumlah angka tahun, Metode saldo menurun.

2. Berdasarkan penggunaannya

Terdiri dari Metode jasa, Metode jumlah unit produksi.

3. Berdasarkan kriteria lainnya

Metode berdasarkan jenis dan kelompok, Metode anuitas, Sistem Persediaan.

Metode penyusutan yang diterapkan untuk semua jenis aktiva belum tentu cocok untuk jenis aktiva lainnya karena perbedaan sifat dan pola pemakainnya. Karena itu pemilihan metode penyusutan yang ditetapkan pada suatu aktiva tetap harus dipertimbangkan secara seksama.

2.5 Metode Penilaian Investasi

2.5.1 Metode Net Present Value (NPV)

Menurut Hamdi Agustin (2018: 129) NPV adalah perbedaan dari nilai sekarang (nilai diskonto) dari pengeluaran kas dan penerimaan kas. Rumus NPV adalah :

$$NPV = \sum_{t=0}^n \left(\frac{At}{(1+k)^t} \right)$$

Dimana :

NPV = Present Value Cash Flow – Present Value Investment

Jika, $NPV \geq 0$: Usulan investasi dapat diterima.

$NPV \leq 0$: Usulan investasi ditolak

$NPV = 0$: Usulan investasi diterima

2.5.2 Metode Profitability Index (PI)

Menurut kamaluddin (2004:72) Profitability Index (PI) adalah metode yang menghitung perbandingan antara nilai penerimaan kas bersih di masa yang akan datang dengan nilai investasi sekarang.

$$\text{Profitability Index (PI)} = \frac{\text{PV Arus Kas}}{\text{Investasi}}$$

2.5.3 Metode Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) adalah metode penilaian kelayakan proyek dengan menggunakan perluasan metode nilai sekarang.

$$\text{IRR} = P1 - C1 + \left[\frac{P2 - P1}{C2 - C1} \times 1\% \right]$$

Keterangan :

$P1$ = tingkat bunga ke-1

$P2$ = tingkat bunga ke-2

$C1$ = NPV ke-1

$C2$ = NPV ke-2

2.5.4 Metode Gold Value Method (GVM)

Penggunaan standar emas dalam perhitungan GVM didasarkan pada pendapat yang dikemukakan oleh Ibnu Khaldun, yang menyatakan dua logam yaitu emas dan perak adalah ukuran nilai. karena loga ini dapat diterima secara umum dan dapat digunakan sebagai uang dimana nilainya tidak terpengaruhi oleh fluktuasi subjektif.

Rumus yang dapat digunakan untuk menghitung GVM adalah sebagai berikut

$$GVM = \sum_t^n = (LBt \times Nt) : (HEt) - INV$$

LBt = laba bersih aliran kas masuk

Nt = Nisbah bagi hasil

HEt = laba bersih aliran kas masuk

INV = Investasi awal

N = umur proyek

T = periode waktu

2.5.5 Metode Gold Index (GI)

Metode ini memberikan hasil yang konsisten dengan Gold Value Method. Menurut Hamdi Agustin (2018: 126) Gold Index atau GI adalah rasio antara Present Value emas dan Present Value emas dari pengeluaran aliran kas.

Rumus metode GI ini dapat ditulis sebagai berikut :

$$GI = \frac{\text{total pendapatan emas gram}}{\text{jumlah investasi awal (gram)}}$$

2.5.6 Metode Investible Surplus Methode (ISM)

Dalam buku Hamdi Agustin (2018: 127) Metode Investible Surplus Method (ISM) adalah seberapa besar surplus investasi usaha yang dilaksanakan selama waktu berjalan, dengan menghitung sejumlah tahun untuk surplus investasi (setelah balik modal) yang

terus di capai perusahaan dengan peningkatan (surplus) keuangan. Tujuan metode ISM ini adalah membuat alternatif untuk mengganti metode NPV yang ada unsur bunga.

Perhitungan dengan menggunakan rumus :

$$IS_n = \sum_{t=1}^n (B_t - C_t)(n - t); \text{ untuk semua } B_t - C_t > 0$$

Dimana :

IS_n = surplus investasi setelah ke- n tahun

B_t = keuntungan (benefit) yang diperoleh, misal kas masuk

C_t = Biaya (cost) yang dibutuhkan, misal penganggaran kas

n = usia usaha

t = periode waktu



2.6 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Variabel	Kesimpulan
1	Feny Juhanti Muryati (2018)	Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Usaha Canopy dan Atap Baja Ringan Pada CV. Baja Jaya Las Muara Belian	Variabel : - Net Present Value (NPV) -Net Benefit/Cas Ratio -Internal Rate of Return (IRR) -Gross Benefit Cost Ratio (Gross B/C) -BEP	Dari keseluruhan aspek yang telah diteliti, yaitu aspek hukum, aspek manajemen dan SDM, aspek pasar pemasaran, aspek teknik dan teknologi, aspek ekonomi, aspek lingkungan, dan aspek keuangan dari rencana pengembangan

				usaha Canopy dan Atap Baja Ringan ini telah memenuhi syarat dan menunjukkan bahwa usaha pengembangan ini layak untuk dijalankan.
2.	Geri Anugrah Dwiputra (2017)	Analisis Kelayakan Pengembangan Usaha Rumah Makan Krebo Jantan	Variabel : - Payback Period (PP) - Net Present Value (NPV) - Internal Rate of Return (IRR) - SWOT	Sesuai dengan Analisa SWOT yang telah dilakukan, maka dari Aspek Pasar menunjukkan bahwa Rumah Makan Krebo Jantan telah mampu memaksimalkan kekuatan (<i>strength</i>),

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

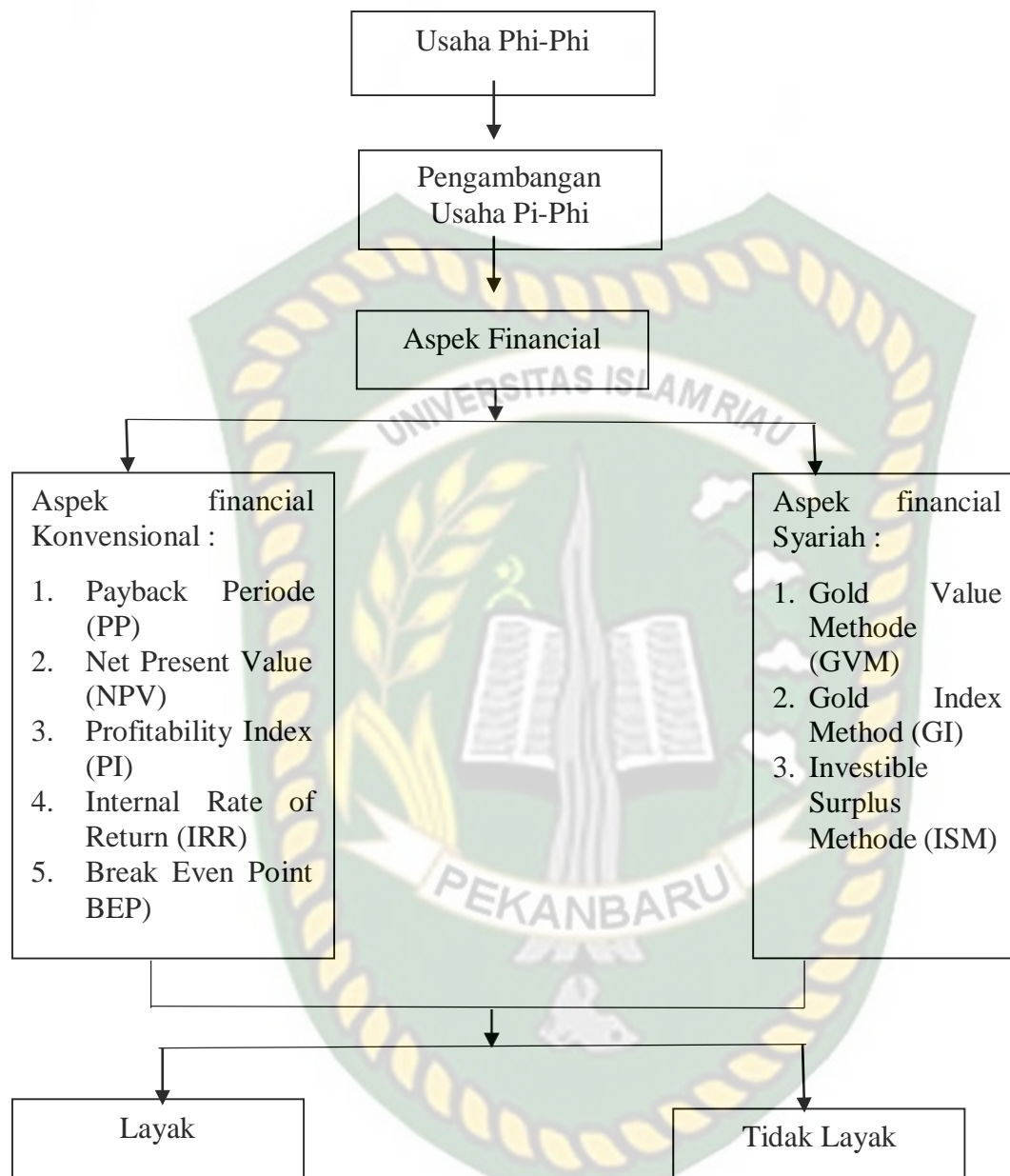
			<p>dengan memiliki <i>Chef</i> handal, kualitas karyawan yang handal serta tempat yang nyaman.</p> <p>Menutupi kelemahan (<i>weaknesses</i>) dengan mempersiapkan seluruh bisnis proses berdasarkan SOP, dan <i>Marketing Process</i> perlu ditingkatkan kembali.</p> <p>Memanfaatkan peluang (<i>opportunities</i>) dengan</p>
--	--	--	---

			<p>memanfaatkan peluang investasi besar di daerah Cilegon dengan UMK yang besar, dan menawarkan jenis keragaman makanan terhadap pelanggan. Menangkal semua ancaman (<i>threats</i>) dengan menganalisa calon pesaing dan menerapkan perbaikan secara terus menerus. Berdasarkan hasil analisis Finansial menunjukkan bahwa semua</p>
--	--	--	---

				<p>kriteria kelayakan secara Finansial sudah terpenuhi, maka penanaman modal untuk pengembangan Rumah Makan Krebo Jantan adalah Layak untuk dilaksanakan dengan kondisi yang masih normal.</p>
3.	<p>Gusti Agung, Mimpin Sitepu & Fery Panjaitan (2018)</p>	<p>Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Usaha “UMKM” Jeruk Kunci Melati di Kota Pangkal Pinang di Tinjau Dari Aspek</p>	<p>Variabel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analisis Trend -Net Present Value (NPV) - Internal Rate of Return (IRR) - Average Rate of 	<p>Berdasarkan perhitungan dari kelima jenis penilaian investasi, maka diperoleh hasil bahwa aspek finansial yang</p>

		Financial	Return (ARR) - Payback Periode (PP) - Profitability Index (PI)	ditinjau dari kelima jenis penilaian investasi dinyatakan layak. Oleh karena itu, UMKM Jeruk Kunci dalam rencana untuk pengadaan investasi mesin dinyatakan layak, sehingga pengembangan usaha dalam rangka peningkatan produksi akan berjalan dengan lancar.
--	--	-----------	--	---

2.7 Kerangka Berfikir



2.8 Hipotesis

Hipotesis adalah praduga sementara dari suatu masalah dan harus dibuktikan lebih lanjut kebenarannya dan dilakukan penelitian lanjutan. Karena hipotesis bertujuan untuk pedoman terhadap penelitian yang dilakukan.

Berdasarkan perumusan masalah dan landasan teori tersebut, maka penulis membuat suatu hipotesis yaitu : Diduga Usaha Phi-Phi Tai Tea Pekanbaru layak dikembangkan dari aspek keuangan.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data yang diperlukan penulis melakukan penelitian di Usaha Phi-Phi Thai tea yang terletak di Jalan Air Dingin Marpoyan Damai.

3.2 Operasional Variabel

Tabel 3.1

Operasional Variabel

No.	Dimensi	Indikator	Skala
1	Analisis Finansial Konvensional	1. Payback Period (PP) <ul style="list-style-type: none">Layak: PP sekarang < umur investasi (umur ekonomi)Tidak Layak: PP sekarang > umur investasi (umur ekonomi) 2. Net Present Value (NPV) <ul style="list-style-type: none">NPV = 0, mampu memberikan tingkat pengembalian modal.NPV > 0, artinya suatu proyek dinyatakan menguntungkan dan dapat dilaksanakan.	Ratio

- $NPV < 0$, maka proyek tersebut merugikan dan sebaiknya tidak dilaksanakan. $PP > umur$ investasi

3. Profitability Index (PI)

- Layak: Jika nilai $PI < 1$
- Tidak Layak: Jika nilai $PI > 1$

4. Internal Rate of Return (IRR)

- Layak: $IRR > Presentasi$ biaya modal (bunga kredit)
- Tidak Layak: $IRR < Presentasi$ biaya modal bunga kredit.

2	<p>Analisis Finansial Syariah</p>	<p>1. Gold Value Method (GVM)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bila jumlah nilai pendapatan emasnya lebih besar dari jumlah investasi didasarkan pada harga emas (per gram) <p>2. Gold Index Method (GI)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Layak: Jika nilai $GI > 1$ • Tidak Layak: Jika nilai $GI < 1$ <p>3. Investible Surplus Method (ISM)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seberapa besar surplus investasi usaha yang dilaksanakan selama waktu berjalan 	<p>Ratio</p>
---	--	--	---------------------

3.3 Populasi dan Sampel

Populasi yang dijadikan dalam penelitian ini adalah seluruh data usaha Phi-Phi Thai Tea Pekanbaru.

3.4 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif dan kuantitatif, data ini berupa angka-angka yang diperoleh dari laporan keuangan UKM Usaha Phi-Phi Thai Tea.

Sumber data yang dalam penelitian terdiri dari dua macam yaitu data primier dan sekunder.

- a. Data Primier yaitu merupakan data yang diperoleh melalui pengamatan langsung dari UKM Usaha Phi-Phi Thai Tea, baik melalui observasi dan wawancara secara langsung dengan pemilik usaha Phi-Phi Thai Tea
- b. Data Sekunder yaitu merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung, data atau laporan keuangan UKM Usaha Phi-Phi Thai Tea.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagaiberikut :

- a. Observasi

Observasi yaitu pengamatan yang dilakukan terhadap seluruh proses kegiatan operasional yang berhubungan dengan strategi pengembangan usaha dan kelayakan usaha.

- b. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah proses tanya jawab yang dilakukan dalam penelitian yang berlangsung secara lisan. Hal ini dilakukan sebagai upaya untuk menggali informasi data yang terkait dengan laporan keuangan dan permasalahan di UKM Usaha Phi-Phi Thai Tea.

c. Studi Kepustakaan

Berdasarkan beberapa buku sebagai literatur dan landasan dari teori yang berhubungan dengan penelitian ini.

3.6 Teknik Analisis Data

Berdasarkan data-data keuangan yang diperoleh penulis yaitu data penjualan, pengeluaran dan modal yaitu periode 2019 dan 2020 maka penulis akan menganalisa data-data keuangan tersebut secara deskriptif dan juga kuantitatif untuk mengetahui kelayakan pengembangan usaha yang dilakukan di usaha Phi-Phi Thai Tea berdasarkan kriteria kelayakan usaha yaitu *Cash Flow*, *Net Present Value* (NPV), *Payback Period* (PP), *IRR*, *Profitability Index* (PI), Metode *Investible Surplus* (ISM), *Gold Value Method*, Metode *Gold Index* (GI),.

BAB IV

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

4.1 Lokasi dan Sejarah Perusahaan

Usaha Aunthentic Phi-Phi Thai Tea merupakan usaha baru yang didirikan dengan modal sendiri yang dikeluarkan pemilik yaitu sebesar Rp.115.500.000,- oleh Hendri, SH. Yang sudah berdiri sejak tahun 2019 Maret. Usaha Phi-Phi ini bergerak dibidang kuliner, yaitu minuman yang berjenis teh dan flavour khusus yang memang menjadi ciri khas usaha ini. Saat ini usaha ini sudah memiliki berbagai cabang yang ada diwilayah kota pekanbaru maupun diluar kota pekanbaru. Cabang utama usaha ini adalah di Jalan Air dingin, Marpoyan Damai, Pekanbaru. Usaha Thai Tea ini kian hari kian berkembang,pada awal pembukaan usaha thai tea ini memang tidak banyak orang yang mengetahuinya dikarenakan varian rasa dari si thai tea ini sendiri yang memang belum dikenal, tetapi dengan rasa ingin tahu yang dimiliki masyarakat tentang rasa si teh inilah yang membuat Phi-Phi Thai Tea menjadi pilihan kuliner baru dan usaha si pemilik dengan mempromosikan usaha ini secara online maupun offline membuat usaha ini semakin dikenal. Cabang utama Usaha Phi-Phi Thai Tea yang berada dijalan Air Dingin,Marpoyan dipilih oleh peneliti untuk melakukan penelitian tentang Analisis Studi Pengembangan Usaha Aunthentic Phi-Phi Thai Tea di Pekanbaru. Tempat usaha yang diteliti ini sangatlah strategis dikarenakan berada tepat di persimpangan jalan dan tentunya banyak dilewati orang dan berada didekat kampus Universitas Islam Riau, Marpoyan.

Dikarenakan perkembangan usaha yang kian pesat setiap harinya, Usaha Thai Tea ini mencapai 50-70 cup perharinya dengan estimasi pendapatan Rp. 800.000 - Rp.1.500.000 perharinya. Teh dan Flavour yang beragam jenis dan berkualitaslah yang membuat cita rasa dari minuman ini sangat terjaga.

4.2 Aset Perusahaan

Usaha Aunthetic Phi-Phi Thai Tea Pekanbaru memiliki aset yang digunakan sebagai alat proses produksi atau operasional usaha ini. Dibawah ini adalah beberapa aset yang dimiliki oleh usaha Phi-Phi Thai Tea, yaitu :

1. Transportasi (Motor)

Satu buah unit motor digunakan untuk melakukan pesan antar (*delivery*). Dikarenakan untuk mempermudah konsumen phi-phi untuk menikmati minuman nya tanpa ingin membayar ongkos kirim dari akun delivery seperti gojek, grab dsb.

2. Gerobak

Gerobak merupakan alat utama sebagai tempat produksi dan operasional. Karena gerobak inilah yang akan menjadi tempat barang dagang thai tea.

3. Kedai

Kedai atau ruko kecil inilah yang menjadi tempat si usaha thai-tea ini berdiri. Dengan meletakkan Gerobak diluar kedai dan melakukan transaksi penjualan di ruko atau kedai ini.

4. Peralatan Minuman

Peralatan yang digunakan dalam operasional usaha sehari-harinya

yaitu Dandang untuk air mendidih,Cup minuman,Pipet Besar dan Kecil,Ice Box,dsb.

5. Kursi

Kursi disediakan untuk pelanggan yang ingin memesan minuman thai-tea smbari menunggu pesanan selesai.



BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1. Analisis Deskriptif Variabel Penelitian

Diperlukannya perhitungan dari segi non-finansial pada Analisis studi kelayakan pengembangan usaha Phi-Phi Thai Tea dapat membantu berjalannya usaha agar berjalan dengan baik. Kelangsungan berjalannya usaha Phi-Phi Thai Tea juga dipengaruhi oleh aspek non-finansial yang terdiri dari aspek pemasaran, aspek sumber daya manusia dan aspek produksi, dimana didalam pembahasan aspek non-finansial usaha Phi-Phi Thai tea terdiri dari *Net Present Value (NPV)*, *Profitability Index (PI)*, *Payback Period*, *Gold Value Method (GVM)*, *Gold Index Method (GIM)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Investible Surplus Method (ISM)*.

5.1.1. Aspek Non Finansial

Dalam studi kelayakan pengembangan usaha aspek non- finansial terdiri dari Aspek pemasaran, Aspek sumber daya manusia, dan Aspek produksi. Dibawah ini dijelaskan aspek Non- Finansial dari usaha pri-Phi Thai Tea :

a) Aspek Pemasaran

Pemasaran yang dilakukan oleh usaha Phi-Phi Thai Tea ini melalui media social seperti Facebook dan Instagram. Dan juga melalui Mulut ke Mulut yang dilakukan oleh customer atau teman dan kerabat pemilik usaha. Pemasaran yang dilakukan melalui media social sangatlah berpengaruh karena semakin banyaknya orang-orang menggunakan media social dalam

keseharian sebagai sarana informasi. Harga jual untuk Produk Usaha Phi-Phi Thai Tea ini mulai dari harga Rp. 10.000 – Rp. 14.000,- Harga yang cukup murah untuk masyarakat dan juga dikalangan remaja.

5.1.2 Aspek Sumber Daya Manusia

Usaha Phi-Phi Thai Tea memiliki tenaga kerja 2 orang karyawan dengan upah bulanan sebesar Rp. 1.000.000. Tugas nya adalah meracik minuman dan menerima pesanan dari konsumen. Pelaksanaan manajemen perusahaan yang diterapkan pada usaha Phi-Phi Thai Tea adalah dengan sistem standarisasi yang ditentukan oleh pemilik usaha Phi-Phi.

5.1.3 Aspek Produksi

Bahan-bahan utama yang dibutuhkan dalam pembuatan produk yang dihasilkan oleh Phi-PhiThai Tea ini seperti Teh Thailand, Powder, Susu kental manis, Gula, Air Panas, Es Batu, Topping seperti jelly dan boba.

5.2. Analisis Penilaian Kelayakan Pengembangan Usaha Secara Finansial

Dalam menentukan layak atau tidaknya suatu usaha yang dijalankan maka aspek finansial berperan sangat penting. Ada dua jenis metode yaitu aspek finansial syariah dan aspek finansial konvensional, dan dari kedua metode ini kita dapat menentukan apakah sebuah usaha layak atau tidak untuk dijalankan kedepannya dari hasil yang diperoleh.

▪ **Arus Manfaat (*Inflow*)**

Dalam pengembangan usaha Phi-Phi Thai Tea, inflow didapat dari pendapatan penjualan. Berikut ini adalah jumlah pendapatan yang didapat usaha Phi-Phi Thai Tea selama tahun 2020 :

Tabel 5.1

Pendapatan Phi-Phi Thai Tea

Bulan	Jumlah
Januari	Rp. 24.800.000
Febuari	Rp. 23.500.000
Maret	Rp. 17.500.000
April	Rp. 16.600.000
Mei	Rp. 16.000.000
Juni	Rp. 19.550.000
Juli	Rp. 20.900.000
Agustus	Rp. 18.550.000
September	Rp. 23.600.000
Oktober	Rp. 22.700.000
November	Rp. 21.800.000
Desember	Rp. 24.500.000
TOTAL	Rp. 250.000.000

Sumber: data olahan peneliti

- Investasi Awal

Investasi awal yang dilakukan usaha ini didapat dari modal sendiri pemilik usaha Phi-Phi Thai Tea, berikut ini adalah rincian dari investasi awal usaha Phi-Phi Thai Tea Pekanbaru

Tabel 5.2
Investasi Awal

No.	Nama Aset	Unit	Harga (Rp)	Total (Rp)
1.	Gerobak	1	Rp. 5.000.000	Rp. 5.000.000
2.	Kursi	6	Rp. 80.000	Rp. 470.000
3.	Sewa Tempat	1	Rp. 12.000.000	Rp. 12.000.000
4.	Box Ice	1	Rp. 4.500.000	Rp.4.500.000
5.	Freazer ice & Powder	1	Rp. 10.000.000	Rp. 10.000.000
6.	Kipas	1	Rp. 700.000	Rp. 700.000
7.	Kipas gantung	1	Rp. 3.000.000	Rp. 3.000.000
8.	Wallpaper	1	Rp. 2.500.000	Rp. 2.500.000
9.	Sablon	1	Rp. 500.000	Rp. 500.000
10.	Komputer CCTV & dvd card	1	Rp. 10.300.000	Rp. 10.300.000
11.	Tv gantung	1	Rp. 5.500.000	Rp.5.500.000
12.	Kompor gas	1	Rp. 450.000	Rp. 450.000
13.	Kompor gas besar	1	Rp. 750.000	Rp. 750.000
14.	Box powder	10	Rp. 45.000	Rp. 450.000
15.	Tabung Gas	2	Rp. 350.000	Rp. 700.000

16.	Galon air	7	Rp. 50.000	Rp. 350.000
17.	Accecoris	1	Rp. 8.000.000	Rp. 8.000.000
18.	Toples	24	Rp. 20.000	Rp. 480.000
19.	Lampu	6	Rp. 35.000	Rp. 210.000
20.	Motor	1	Rp.31.000.000	Rp. 31.000.000
21.	Banner	1	Rp. 500.000	Rp. 500.000
22.	Banner Template	1	Rp. 450.000	Rp. 450.000
23.	Perizinan	1	Rp. 5.000.000	Rp. 5.000.000
24.	Gelas	28	Rp. 28.000	Rp. 672.000
25.	Sendok	24	Rp. 75.000	Rp. 150.000
26.	Dandang Air	1	Rp. 500.000	Rp. 500.000
27.	Renovasi ruko	1	Rp. 6.281.000	Rp. 6.281.000
28.	Loudspeaker	2	Rp. 1.250.000	Rp. 2.500.000
29.	Selang Gas	1	Rp. 150.000	Rp. 150.000
Total				Rp.115.500.000

Sumber: data olahan peneliti

- Biaya Tetap

Biaya tetap yang harus dikeluarkan oleh usaha Phi-Phi Thai Tea tiap bulannya adalah Gaji karyawan, Plastik, Cup, dan lain-lain. Biaya tetap yang dikeluarkan oleh Phi-Phi Thai Tea dijelaskan secara rinci sebagai berikut :

1. Gaji Karyawan

Phi-Phi Aunthentic Thai Tea memiliki 1 karyawan yang bertugas secara shift. Pada tabel dibawah ini dijelaskan rincian gaji karyawan

phi-phi thai tea :

Tabel 5.3

Gaji karyawan Phi-Phi Thai Tea periode 2021-2025

No	Tahun	Biaya Pertahun
1.	2021	Rp. 12.000.000
2.	2022	Rp. 13.200.000
3.	2023	Rp. 14.520.000
4.	2024	Rp. 15.972.000
5.	2025	Rp. 17.569.200
Total		Rp. 73.261.200

Sumber : Data olahan 2021

Pada tahun 2021 total biaya gaji yang telah dikeluarkan adalah sebesar Rp. 12.000.000,-

2. Biaya Penyusutan

Jumlah Biaya Penyusutan yang digunakan oleh Phi-Phi Thai Tea tahun 2021-2025 adalah sebesar Rp. 2.492.000

3. Biaya Listrik

Biaya Listrik yang telah ditanggung oleh Phi-Phi Thai Tea selama periode 2021-2025 adalah :

Tabel 5.4

Biaya Listrik Phi-Phi Thai Tea Periode 2021-2025

No	Tahun	Biaya perbulan	Biaya Pertahun
1.	2021	Rp. 850.000	Rp.16.800.000

2.	2022	Rp. 935.000	Rp.18.480.000
3.	2023	Rp. 1.028.500	Rp. 20.328.000
4.	2024	Rp. 1.131.350	Rp. 22.360.800
5.	2025	Rp. 1.244.485	Rp. 24.596.880
Total			Rp. 102.565.680

Sumber : Data olahan peneliti

- Biaya Variabel

Biaya Variabel yang diperlukan dalam proses produksi usaha Phi-Phi Thai Tea setiap bulannya berupa Gas, Es batu, SKM, Gula, Air Galon, Powder dan tambahan lainnya yang dikeluarkan pada saat terjadinya kegiatan operasional.

1. Biaya operasional (Cup,Plastik,Powder, dll)

Tabel 5.5

Biaya Operasional periode 2021-2025

NO	Keterangan	Biaya Perbulan	Tahun				
			2021	2022	2023	2024	2025
1.	Cup+Tutup Cup	Rp.1.350.000	Rp.16.200.000	Rp.17.820.000	Rp.19.602.000	Rp.21.562.200	Rp.23.718.420
2.	Plastik	Rp. 125.000	Rp. 1.500.000	Rp. 1.650.000	Rp. 1.815.000	Rp. 1.996.500	Rp. 2.196.150
3.	Sedotan	Rp. 117.000	Rp. 1.404.000	Rp. 1.544.400	Rp. 1.698.840	Rp. 1.868.724	Rp. 2.055.596
4.	Powder	Rp.1.800.000	Rp.21.600.000	Rp.23.760.000	Rp.26.136.000	Rp.28.749.600	Rp.31.624.900
5.	Adm lainnya	Rp. 100.000	Rp. 1.200.000	Rp. 1.320.000	Rp. 1.452.000	Rp. 1.597.200	Rp. 1.756.920
Total			Rp.65.115.000	Rp.70.700.400	Rp.74.703.840	Rp.82.774.224	Rp.86.351.986

Sumber : Data Olahan Peneliti

Dari data tabel diatas dapat dilihat pada tahun 2021 biaya yang telah dikeluarkan sebesar Rp. 16.200.000,- Biaya ini mengalami kenaikan setiap tahunnya seiring dengan tingginya permintaan pada konsumen. Adapun biayabiaya operasional yang dikeluarkan selama periode 2021-2025 adalah senilai Rp. 255.828.450,-.

2. Biaya Bensin

Phi-Phi thai tea menggunakan bahan bakar berupa bensin. Dimana saat ini mereka emiliki 1 unit sepeda motor sebagai alat transportasi yang digunakan dengan perkiraan biaya bensin senilai Rp. 100.000,-. Total biaya yang digunakan bahan bakar yang telah digunakan selama periode 2021-2025 adalah senilai :

Tabel 5.6

Biaya Bensin Periode 2021-2025

NO	Tahun	Biaya Pertahun
1.	2021	Rp. 1.200.000
2.	2022	Rp. 1.320.000
3.	2023	Rp. 1.452.000
4.	2024	Rp. 1.597.200
5.	2025	Rp. 1.756.920
Total		Rp. 7.326.120

Sumber : Data Olahan Peneliti

- **Analisis Pengeluaran**

Pada tabel dibawah ini dapat dilihat alokasi biaya pengeluaran Phi-Phi Thai Tea selama periode 2021-2025 :

Tabel 5.7
Pengeluaran Phi-Phi Thai Tea 2021-2025

NO	Keterangan	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Biaya Listrik	Rp.16.800.000	Rp.18.480.000	Rp.20.328.000	Rp.22.360.800	Rp.24.596.880
2.	Biaya Bensin	Rp.1.200.000	Rp.1.320.000	Rp.1.452.000	Rp.1.597.200	Rp.1.756.920
3.	Biaya Gaji	Rp.12.000.000	Rp.13.200.000	Rp.14.520.000	Rp.15.972.000	Rp.17.569.200
4.	Biaya Operasional	Rp.65.115.000	Rp.70.700.400	Rp.74.703.840	Rp.82.774.224	Rp.86.351.986
5.	Biaya sewa	Rp.12.000.000	Rp.13.200.000	Rp.14.520.000	Rp.15.972.000	Rp.17.569.200
6.	Biaya lain-lain	Rp. 5.000.000	Rp.5.500.000	Rp.6.050.000	Rp.6.655.000	Rp.7.320.000
Total		Rp.112.500.000	Rp.123.750.000	Rp.136.125.000	Rp.149.737.500	Rp.164.711.250

Sumber : Data Olahan Peneliti

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa biaya pengeluaran yang ditanggung oleh Phi-Phi Thau Tea selama periode 2021-2025. Pada tahun 2021 terlihat biaya yang telah dikeluarkan oleh Phi-Phi Thai Tea adalah senilai Rp. 112.500.000,-. Dimana biaya pengeluaran ini mengalami kenaikan setiap tahunnya. Adapun alokasi biaya

pengeluaran yang dikeluarkan selama periode 2021-2025 adalah sebesar Rp.686.823.750,-.

- **Analisis Cash Flow**

Analisis cash flow memiliki peranan penting bagi perusahaan. Analisis cash flow berguna untuk mengetahui keadaan suatu usaha dan dapat digunakan sebagai salah satu dasar membuat kebijakan usaha. Analisis cash flow terbagi dua, yaitu *cash inflow* (kas masuk) yang merupakan dana masuk selama usaha berjalan dan merupakan sumber dari keuntungan perusahaan. Dan *cash outflow* (kas keluar) yang bisa digunakan di awal suatu usaha. Berikut ini adalah analisis cash inflow Phi-Phi Thai Tea :

Tabel 5.8

Aliran Cash Flow

Keterangan	Tahun 2021	Tahun 2022	Tahun 2023	Tahun 2024	Tahun 2025
Penjualan	250.000.000	275.000.000	302.500.000	332.750.000	366.025.000
HPP	112.500.000	123.750.000	136.125.000	149.737.500	164.711.250
Laba Kotor	137.500.000	151.250.000	166.375.000	183.012.500	201.313.750
Biaya-biaya					
Gaji karyawan					
1 Karyawan	12.000.000	13.200.000	14.520.000	15.972.000	17.569.200

Sewa Tempat	12.000.000	13.200.000	14.520.000	15.972.000	17.569.200
Listrik	10.200.000	11.220.000	12.342.000	13.576.200	14.933.820
Cup	16.200.000	17.820.000	19.602.000	21.562.200	23.718.420
Sedotan	1.404.000	1.544.400	1.698.840	1.868.724	2.055.596
Powder	21.600.000	23.760.000	26.136.000	28.749.600	31.624.900
Plastik	1.500.000	1.650.000	1.815.000	1.996.500	2.196.150
Bensin	1.200.000	1.320.000	1.452.000	1.597.200	1.756.920
Administrasi lain-lain	1.200.000	1.320.000	1.452.000	1.597.200	1.756.920
Penyusutan	2.492.000	2.492.000	2.492.000	2.492.000	2.492.000
Total biaya	79.796.000	87.526.400	96.029.840	105.383.642	115.672.786
Laba sebelum pajak	57.704.000	63.723.600	70.345.160	77.628.858	85.640.964
Pajak	8.655.500	9.558.540	10.551.774	11.644.329	12.846.145

penghasilan 15%					
Laba bersih	49.048.400	54.165.060	59.793.386	65.984.529	72.794.819
Cash Inflow	51.540.400	56.657.060	62.285.386	68.476.529	75.286.819



Arus kas Phi-Phi Thai Tea Pekanbaru adalah :

$$CF = \text{ARUS KAS}$$

$$NI = \text{LABA BERSIH}$$

$$CF = NI + \text{PENYUSUTAN}$$

$$\begin{aligned} \text{Arus kas tahun 2021} &= 49.048.400 + 2.492.000 \\ &= 51.540.400 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Arus kas tahun 2022} &= 54.165.060 + 2.492.000 \\ &= 56.657.060 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Arus kas tahun 2023} &= 59.793.386 + 2.492.000 \\ &= 62.285.386 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Arus kas tahun 2024} &= 65.984.529 + 2.492.000 \\ &= 68.984.529 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Arus kas tahun 2025} &= 72.794.819 + 2.492.000 \\ &= 75.286.819 \end{aligned}$$

5.2.1 Aspek Finansial Konvensional

5.2.1.1 Metode Payback Period (PP)

Investasi awal Rp. 115.500.000

Cash Flow tahun (2021) Rp. 51.540.000

Rp. 63.959.600

Cash Flow tahun (2022) Rp. 56.657.060

Rp. 7.302.540

Rp. 7.302.540

Cash Flow tahun (2023) Rp. 62.285.386

$= 0,062 \times 12 = 0,744$

$0,074 \times 30 \text{ hari} = 2,22 \text{ hari}$

Dari hasil perhitungan diatas dapat disimpulkan bahwa PP usaha Phi-Phi Thai Tea ini adalah 2 tahun 2 bulan 22 hari

b) Profit Sharing

Investasi seharusnya dilakukan dengan cara tidak menentukan keuntungan diawal usaha. Namun dilakukan dengan metode bagi hasil, baik dalam keadaan untung maupun dalam keadaan tidak untung. Jika dilakukannya pembagian keuntungan maka diasumsikan bahwa pembagian sebesar 70:30 antara pemilik dana dan pelaku usaha. Sesungguhnya didalam islam menghendaki pembagian hasil antara pemilik dana dan pelaku yang menjalankan usaha.

Tabel 5.9

Profit Sharing

Tahun	Laba Bersih	Nisbah Bagi Hasil 70%	Profit Sharing
Tahun 2021	49.048.400	0,7	34.333.880
Tahun 2022	54.165.060	0,7	37.915.542
Tahun 2023	59.793.386	0,7	41.855.370
Tahun 2024	65.984.529	0,7	46.189.170
Tahun 2025	72.794.819	0,7	50.956.373
Total Profit			211.250.335
Jumlah Investasi			115.500.000
Profit Sharing			95.750.335

Sumber : data olahan peneliti

Berdasarkan hasil perhitungan profit sharing diatas dengan nisbah sebesar 70:30 maka didapat nilai Rp. 95.750.335. Oleh Karena itu usaha ini dinyatakan layak untuk dijalankan.

5.2.1.3 Metode Net Present Value (NPV)

Metode ini dilakukan untuk melihat selisih antara nilai sekarang dengan aliran kas bersih dan nilai sekarang dari total investasi di awal.

Tabel 5.10**Net Present Value**

Tahun	Arus kas	Df (7%)	Present value (pv)
Tahun 2021	51.540.400	0,9345	48.164.503
Tahun 2022	56.657.060	0,8734	49.484.276
Tahun 2023	72.795.636	0.8162	59.415.798
Tahun 2024	80.037.804	0,7628	61.052.837
Tahun 2025	88.004.222	0,7129	62.738.219
Jumlah Arus Kas			280.855.624
Jumlah Investasi			115.500.000
NPV			165.355.624

Sumber: data olahan peneliti

Dapat dilihat dari tabel diatas bahwa nilai *Net Present Value* (NPV) positif (+) yaitu sebesar Rp. 165.355.624. Maka dapat disimpulkan bahwa usaha ini layak untuk dikembangkan.

5.2.1.4 Metode Profitabilitas Index (PI)

Profitabilitas Index merupakan suatu present value arus kas dibandingkan dengan nilai investasi. Dan apabila nilai profitabilitas indexnya diatas 1, maka nilai investasi dikatakan layak untuk diterima.

Nilai saat ini aliran bersih kas Rp. 280.855.624

Investasi awal Rp. 115.500.000

Profitability Index = $\frac{PV \text{ Arus Kas}}{\text{investasi Awal}}$

$$\text{Profitability Index} = \frac{280.855.624}{115.500.000}$$

$$= 2,431$$

Berdasarkan perhitungan diatas dengan metode PI maka didapat hasil yaitu 2,431. dimana nilai PI diatas (1) maka dapat disimpulkan bahwa usaha Phi-Phi Thai Tea dinyatakan layak untuk dijalankan.

5.2.1.5 Metode Internal Rate of Return (IRR)

Pada dasarnya untuk menghitung IRR harus dicari *discountfactor*, dan untuk mencari *discountfactor* tersebut dengan cara try and error. Dalam menghitung IRR digunakannya tingkat bunga sebesar 25%.

Tabel 5.11
Perhitungan IRR

Tahun	Arus kas	Df (7%)	Present value (pv)	Df (25%)	Present value (pv)
Tahun 2021	51.540.400	0,9345	48.164.503	0,6250	30.102.814
Tahun 2022	56.657.060	0,8734	49.484.276	0,3906	19.328.558
Tahun 2023	72.795.636	0,8162	59.415.798	0,2441	14.503.396
Tahun 2024	80.037.804	0,7628	61.052.837	0,1526	9.316.663
Tahun 2025	88.004.222	0,7129	62.738.219	0,0954	5.985.226
Jumlah pv arus kas			280.855.624		79.236.657
Jumlah investasi			115.500.000		115.500.000
NPV			165.355.624		-36.263.343

Sumber: data olahan peneliti

$$\text{IRR} = r_k + \left[\frac{\text{NPV}r_k}{\text{TPV}r_k - \text{TPV}r_b} \right] \times (r_b - r_k)$$

$$\text{IRR} = 7\% + \left[\frac{165.355.624}{280.855.624 - 79.236.657} \right] \times (60\% - 7\%)$$

$$\text{IRR} = 7\% + \left[\frac{165.355.624}{201.618.967} \right] \times 53\%$$

$$\text{IRR} = 7\% + 43,46\%$$

$$\text{IRR} = 50,46\%$$

Dari hasil diatas modal yang diinvestasikan sebesar Rp.115.500.000 Apabila dibandingkan dengan biaya modal atau bunga yang diisyaratkan sebesar 7% diperoleh IRR lebih tinggi yaitu sebesar 50,46%. Maka usaha Phi-Phi Thai-Tea ini layak untuk dikembangkan.

5.2.2. Aspek Finansial Syariah

5.2.2.1. Gold Value Method (GVM)

Kelayakan investasi dengan menggunakan penilaian NPV, yang mengedepankan analisis finansial tentu akan menolak usaha yang diinvestasikan dengan nilai cash flow bersih lebih kecil dari modal. Tetapi dalam prinsip islam, maka nilai investasi itu seharusnya dilakukan melalui bagi hasil baik dalam keadaan untung maupun keadaan rugi (*profit and loss sharing*). Dalam pengkurunan menggunakan metode GVM ini menggunakan emas sebagai satuan ukur. Dibawah ini adalah perhitungan yang menggunakan metode GVM

Tabel 5.12
Perhitungan GVM

Tahun	Laba Bersih	Nisbah Bagi Hasil 70%	Pendapatan	Harga Emas (per gram)	Nilai pendapatan setelah dijadikan gram emas
Tahun 2021	49.048.400	0,7	34.333.880	927.000	37,03
Tahun 2022	54.165.060	0,7	37.915.542	1.066.050	35,56
Tahun 2023	59.793.386	0,7	41.855.370	1.225.957	34,14
Tahun 2024	65.984.529	0,7	46.189.170	1.409.851	32,76
Tahun 2025	72.794.819	0,7	50.956.373	1.621.329	31,42
Total Pendapatan Emas (gram)					170,91
Jumlah Investasi Awal (gram)					124,59
Nilai Pendapatan Emas (gram)					46,32 gr

Sumber: data olahan peneliti

Berdasarkan analisis profit sharing dengan nisbah 30:70 dengan harga emas diasumsikan setiap tahunnya naik 15%, maka jumlah nilai pendapatan emas yang didapat adalah 46,32 gram. Artinya, jika usaha Phi-Phi Thai Tea ini didirikan maka pengelola dana mendapatkan keuntungan sebesar gram emas. Maka sebaiknya investasi diterima.

5.2.2.2 Gold Index Method (GI)

Gold Index atau GI adalah rasio antara Present Value emas dan Present Value

emas dari pengeluaran aliran kas. Metode inilah yang memberikan hasil yang konsisten dengan GVM. Perhitungan GI dihitung sebagai berikut:

$$GIM = \frac{\text{TOTAL PENDAPATAN EMAS (gram)}}{\text{JUMLAH IVESTASI AWAL (gram)}}$$

$$GIM = \frac{170,91}{124,59}$$

$$\mathbf{GIM = 1,37}$$

Dikarenakan nilai GI lebih dari 1 maka usaha Phi-Phi Thai Tea ini layak untuk dikembangkan.

5.2.2.3. Investible Surplus Method (ISM)

Metode ISM adalah berapa besar surplus investasi usaha yang dijalankan selama waktu berjalan dengan menghitung jumlah tahun untuk investasi (setelah balik modal) yang terus dicapai perusahaan dengan peningkatan surplus keuangan. Dibawah ini adalah perhitungan ISM usaha Phi-Phi Thai Tea:

Tabel 5.13
Perhitungan ISM

Periode	Bt	Ct	(Ct + Bt = IS)	n-t	IS x (n-t)	Isn
0		15.500.000	(115.500.000)			
Tahun 2021	51.540.400		(63.959.600)			
Tahun 2022	56.657.060		(7.302.540)			
Tahun 2023	62.285.386		54.982.846	2	54.982.846x2	109.965.692
Tahun 2024	68.476.529		68.476.529	1	68.476.529x1	68.476.529
Tahun 2025	75.286.819		75.286.819	0	75.286.819x0	
Isn						178.442.221

Sumber: data olahan peneliti

$$ISn = 178.442.221$$

$$CT = 115.500.000$$

$$n-t1 = (5-0) = 5$$

$$(Ct) (n-t1) = 115.500.000 \times 5 = 577.500.000$$

$$ISR = \frac{178.442.221}{577.500.000} \times 100\% = 30,89\%$$

Hasil diatas menunjukkan bahwa surplus investasi selama 5 tahun sebesar 30,89%

5.3. Pembahasan

Dari perhitungan analisis kelayakan usaha diatas maka dari aspek finansialnya didapat hasil :

Tabel 5.14

Rekapitulasi Perhitungan Kelayakan Usaha

No	Indikator	Hasil	Keputusan
1.	Payback Periode (PP)	2 tahun 2 bulan 22 hari	Layak
2.	Profit Sharing	95.750.335 (nilai PS lebih besar daripada investasi awal yang ditanamkan)	Layak
3.	Net Present Value (NPV)	165.355.624 (positif)	Layak
4.	Profitabilitas Index (PI)	2.431 (nilai PI >1)	Layak
5.	Internal Rate of Return (IRR)	50,46% (nilai lebih besar dari bunga yang diisyaratkan)	Layak
6.	Gold Value Method (GVM)	46,32 gram	Layak
7.	Gold Index Method (GIM)	(nilai GI > 1) yaitu 1,37	Layak
8.	Investible Surplus Method (ISM)	30,89%	Layak

Sumber: Data Olahan Peneliti

Dari tabel rekapitulasi perhitungan kelayakan usaha diatas maka didapat pembahasan :

1. Berdasarkan hasil analisis finansial dengan menggunakan metode *Payback Period* (PP) didapat hasil perhitungan : 2 tahun 2 bulan 22 hari, dimana pengembalian investasi lebih cepat dibanding umur ekonomis usaha yaitu 5 tahun dan berdasarkan hasil tersebut maka usaha Phi-Phi Thai Tea layak untuk dikembangkan.
2. Berdasarkan hasil analisis finansial dengan metode *Profit Sharing* didapat hasil perhitungan : 95.750.335 dimana dapat dilihat nilai ini lebih besar dibandingkan investasi awal yang ditanamkan sebesar 43.522.000. maka berdasarkan hasil tersebut disimpulkan usaha Phi-Phi Thai Tea ini layak untuk dikembangkan.
3. Berdasarkan hasil analisis finansial dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV) didapat hasil perhitungan 165.355.624 Dan berdasarkan hasil perhitungannya usaha Phi-Phi Thai Tea ini layak untuk dikembangkan karena mendapat nilai yang positif (+) dengan tingkat bunga sebesar 7%.
4. Berdasarkan hasil analisis finansial dengan menggunakan metode *Profitabilitas Index* (PI) didapat hasil perhitungan : 2,431. Berdasarkan hasil perhitungannya usaha Phi-Phi Thai Tea layak dikembangkan karena mendapat nilai PI yang besar dari 1.
5. Berdasarkan hasil analisis finansial dengan metode *Internal Rate of Return* (IRR) dengan menggunakan 2 tingkat pengembalian yaitu 7% dan 60%. Dengan tingkat pengembalian 7% maka didapat Net Present Value (NPV) sebesar 165.355.624 dimana nilai ini bernilai positif. Berdasarkan dengan tingkat pengembalian 60% didapat hasil -36.263.343 dimana nilai ini bernilai negatif. Dan dari hasil perhitungan IRR didapat hasil 50,46% maka usaha Phi-Phi Thai Tea layak dikembangkan karena hasil IRR nya lebih besar dari bunga yang diisyaratkan.

6. Berdasarkan hasil analisis finansial dengan metode *Gold Value Method* (GVM) dan didapat hasil perhitungan 46,32 dengan nisbah 70:30, maka disimpulkan bahwa jika usaha ini berjalan lancar maka akan mendapat keutngan sebesar 46,32 gram emas. Dan berdasarkan hasil perhitungannya maka usaha Phi-Phi Thai Tea layak untuk dikembangkan.



BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan dari pembahasan dan perhitungan yang telah diteliti pada Bab-Bab sebelumnya dan telah diperoleh kesimpulan :

1. Dari aspek yang telah diteliti, yaitu aspek keuangan dari rencana pengembangan Usaha Aunthetic Phi-Phi Thai Tea ini telah memenuhi syarat dan menunjukkan bahwa usaha thai tea ini layak untuk dikembangkan.
2. Berdasarkan Analisis Kelayakan Non-Finansial pengembangan Usaha Phi-Phi Aunthetic Thai Tea dinyatakan layak melalui pertimbangan Aspek keuangan dengan meningkatkan kualitas diharapkan usaha thai tea ini dapat berkembang lebih pesat.
3. Berdasarkan hasil perhitungan analisis kelayakan finansial syariah dengan metode *Gold Value Method* (GVM), *Invistible Surplus Method* (ISM), dan *Gold Index Method* (GIM) usaha thai tea ini layak untuk dikembangkan.
4. Berdasarkan hasil perhitungan analisis kelayakan finansial konvensional dengan beberapa metode yaitu *Profit Sharing*, *Internal Rate of Return* (IRR), *payback periode* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Profitabilitas Index* (PI) Usaha Phi-Phi Thai Tea Layak untuk dikembangkan.

6.2 Saran

Setelah dilakukannya penelitian Analisis Pengembangan Usaha yang telah dilakukan di Phi-Phi Aunthetic Thai Tea, maka dapat diketahui beberapa masalah yang dihadapi oleh karena itu penulis memiliki beberapa saran, diantaranya :

1. Diharapkan dapat mempertahankan cita rasa khas dan mampu menjaga kualitas minumannya,

2. Lebih memanfaatkan teknologi informasi dalam rangka pemasaran yaitu dengan memanfaatkan media internet untuk media promosi agar usaha ini tetap dikenal oleh masyarakat luar yang tidak hanya dari kota pekanbaru.
3. Lebih memperluas jaringan relasi agar semakin banyak orang yang berminat melakukan franchise diberbagai daerah.
4. Dari hasil analisa dengan menggunakan aspek finansial syariah maupun konvensional serta aspek non-finansial menyatakan usaha ini layak untuk dikembangkan dengan mempertimbangkan beberapa hal yang berkaitan agar tidak terjadi kesalahan untuk kedepannya.



DAFTAR PUSTAKA

- Abidatul Afyah. (2015). Analisis Studi Kelayakan Usaha Pendiri Home Industry (Studi Kasus pada Home Industry Coklat "Cozy" Kedemangan Bitar. *Vol. 23 No. 1 Juni 2015*.
- Agustin, H. (2016). *Studi Kelayakan Bisnis Syariah*. UIR press.
- Agustin, H. (2018). *Studi Kelayakan Bisnis Syariah*. Depok: Pt Raja GrafindoPersada.
- Dr. Kasmir, J. (2003). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Kencana Prenada MediaGroup.
- G, D. A. (2017). Analisis Kelayakan Pengembangan Usaha Rumah Makan KreboJantan. *Vol 1 No Desember*, 85-90.
- Jakfar, K. d. (t.thn.). *Studi kelayakan Bisnis*. Jakarta: Kencana Prenada MediaGroup.
- Jumingan. (2018). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- M, J. (2018). Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Usaha Canopy dan Atap Baja Ringan pada CV. Baja Jaya Las Buara Bulian. *Vol 9 No 2*, 127-137.
- Muryati, J. F. (2018). Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Usaha Canopy dan Atap Baja Ringan pada CV Baja Jaya Las Muara Berlian. *Vol 9 No 2*, 127-137.
- Panjaitan F, S. M. (2018). Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Usaha "UMKM" jeruk Kunci Melati di Kota Pangkal Pinang di Tinjau dari Aspek Finansial. *Vol 24 No 2 November*, 12-18.
- Purnama, D. s. (t.thn.). Analisis Kelayakan Binis Usaha Rori Ceriwis sebagai Oleh-Oleh Khas Batam. *Jurnal Akutansi, Ekonomi dan Manajemen Bisnis Vol 3 No 3*, 2013.

- Rudi. (2016). Analisis Kelayakan Bisnis Es Bang Joe di Purwakarta. 3-7.
- Agustin, H., Novita A., Armis dan Asril (2021). Analisis pengembangan usaha nenas sakinah berdasarkan aspek keuangan konvensional dan syariah (hamdi's method). *Jurnal Tabarru' : Islamic Banking and Finance*, (4)1, 219-230
- Agustin. H. (2017). Analisis Keuangan Kelayakan Bisnis Syariah Hamdi's Model (Studi Kasus Usaha Swalayan Syariah di Pekanbaru). *Jurnal Manajemen Bisnis Indonesia*, 4(3), 295-305
- Agustin, H dan Azwirman (2019). The Analysis Feasibility Study on the Financial Aspects of Islamic Perspective *Advances in Economics, Business and Management Research*, 132, 69-73.
- Agustin, H. (2017). *Studi Kelayakan Bisnis Syariah*. Jakarta: PT. Rajawali Press

