

SKRIPSI

STUDI KELAYAKAN PENGEMBANGAN BISNIS PADA USAHA ROTTE BAKERY PUSAT DI PEKANBARU

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
(S1) Pada Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau Pekanbaru*



Oleh :

RAHMATUL JANNAH

175210158

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN S1
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2021

ABSTRAK

STUDI KELAYAKAN PENGEMBANGAN BISNIS PADA USAHA ROTTE BAKERY PUSAT DI PEKANBARU

Oleh :

RAHMATUL JANNAH
175210158

Rotte Bakery merupakan perusahaan industri yang sedang berkembang keberadaannya. Studi kelayakan diperlukan untuk melihat sebuah gambaran mengenai layak atau tidaknya suatu industri. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan pengembangan bisnis industri roti dengan pendekatan aspek finansial. Aspek finansial meliputi metode *Payback Period* (PP), *Profit Sharing*, *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI), *Internal Rate of Return* (IRR), *Gold Value Method* (GVM), *Gold Index Method* (GIM), dan *Investible Surplus Method* (ISM). Berdasarkan perhitungan analisis finansial diperoleh hasil PP 2 tahun 3 bulan 16 hari, Profit Sharing 233.918.853, NPV (+) 566.070.543, PI 2,029, IRR 32,18%, GVM 41,71 gram, GIM 1,06 dan ISM 25,25%.

Kata Kunci : *Industri Roti, Pengembangan Usaha, Aspek Finansial*

ABSTRACT**FEASIBILITY STUDY OF BUSINESS DEVELOPMENT AT ROTTE
BAKERY BUSINESS CENTER IN PEKANBARU**

By :

RAHMATUL JANNAH**175210158**

Rotte Bakery is an industrial company that is developing its existence. Feasibility studies are needed to see a picture of whether or not an industry is feasible. This study aims to analyze the feasibility of developing a bread industry business with a financial aspect approach. Financial aspects include the *Payback Period (PP)*, *Profit Sharing*, *Net Present Value (NPV)*, *Profitability Index (PI)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Gold Value Method (GVM)*, *Gold Index Method (GIM)*, and *Investible Surplus Method (ISM)*. Based on the calculation of financial analysis, the results obtained are PP 2 years 3 months 16 days, Profit Sharing 233.918.853, NPV (+) 566.070.543, PI 2,029, IRR 32,18%, GVM 41,71 grams, GIM 1,06 and ISM 25,25%

Keywords : *Bread Industry, Business Development, Financial Aspect.*

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Allhamdulillah rabbil'alamin, dengan mengucapkan segala puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan Hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis Pada Usaha Rotte Bakery Pusat Di Pekanbaru”**, sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) Jurusan Manajemen Konsentrasi Keuangan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau.

Penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, hal itu disadari karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Besar harapan penulis, semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pihak lain pada umumnya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari pelaksanaan hingga penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan dan nasehat dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih setulus-tulusnya kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan saya kesehatan dan kekuatan sehingga bisa 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. 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.
5. Bapak Dr. Hamdi Agustin, SE., MM selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing saya sehingga skripsi ini terselesaikan.
6. Dosen penguji dan juga serta segenap Staf Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau terkhusus untuk Program Studi Manajemen yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan selama masa perkuliahan.
7. Staf Tata Usaha Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau yang selama ini telah memberikan kemudahan administrasi selama masa perkuliahan.
8. Untuk orangtua saya yang sudah lebih dahulu meninggalkan saya, terimakasih atas doa, kasih sayang, dukungannya secara moral dan material selama ini kepada saya, semoga Allah menempatkan mu di Surganya.
9. Terimakasih juga kepada abang dan kakak saya, maksu, paksu yang telah memberikan semangat kepada saya selama pembuatan skripsi ini.
10. Kepada Ririn, Chica, Mumut, Shentya, Bella, Nurul, Deby, Fiqih, Abe, dan Tila yang telah berjuang sama-sama untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman-teman seangkatan dan seperjuangan Manajemen 2017 Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan dan kesalahan. Oleh karena itu, penulis berharap atas saran dan kritik yang bersifat membangun untuk kesempurnaan skripsi ini.

Akhir kata, penulis mengharapkan skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca pada umumnya dan tujuan dari pembuatan skripsi ini dapat tercapai sesuai dengan yang diharapkan.

Pekanbaru, 28 September 2021

Penulis

Rahmatul Jannah

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	8
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
1.4 Sistematika Penulisan.....	9
BAB II TELAAH PUSTAKA	11
2.1 Studi Kelayakan Bisnis.....	11
2.1.1 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis	11
2.1.2 Karakteristik Studi Kelayakan Bisnis	12
2.1.3 Tujuan Dan Fungsi Studi Kelayakan Bisnis	13
2.1.4 Pihak Yang Berkepentingan Memerlukan Laporan Studi Kelayakan Bisnis.....	15
2.1.5 Tahapan Membuat Laporan Studi Kelayakan Bisnis.....	16
2.2 Arus Kas (Cash Flow)	19
2.3 Metode Analisis Kelayakan.....	20

2.3.1 Analisis Kelayakan dalam Perspektif Konvensional	20
2.3.1.1 Net Present Value (NPV)	20
2.3.1.2 Internal Rate of Return (IRR)	21
2.3.1.3 Payback Period (PP)	22
2.3.1.4 Profitability Index (PI)	23
2.3.1.5 Break Event Point (BEP)	23
2.3.2 Analisis Kelayakan dalam Perspektif Islam	24
2.3.2.1 Gold Value Method (GVM)	24
2.3.2.2 Gold Index (GI)	26
2.3.2.3 Investible Surplus Method (ISM)	26
2.4 Penelitian Terdahulu	28
2.5 Kerangka Pemikiran	29
2.6 Hipotesis	30
BAB III METODE PENELITIAN	31
3.1 Lokasi Penelitian	31
3.2 Operasional Variabel	31
3.3 Jenis dan Sumber Data	32
3.4 Teknik Pengumpulan Data	33
3.5 Analisis Data	33
BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	34
4.1 Sejarah Singkat Usaha Rotte Bakery Pekanbaru	34
4.2 Visi dan Misi	34
4.2.1 Visi	34

4.2.2 Misi	35
4.3 Struktur Organisasi	36
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
5.1 Aspek Non-Finansial	38
5.1.1 Aspek Produk	38
5.1.2 Aspek Sumber Daya Manusia	39
5.1.3 Aspek Pemasaran	41
5.2 Aspek Finansial	41
5.2.1 Aspek Finansial Konvensional	50
5.2.1.1 Metode Payback Period (PP)	50
5.2.1.2 Metode Profit Sharing	50
5.2.1.3 Metode Net Present Value (NPV)	51
5.2.1.4 Metode Profitability Index (PI)	52
5.2.1.5 Metode Internal Rate of Return (IRR)	53
5.2.2 Aspek Finansial Syariah	54
5.2.2.1 Gold Value Method (GVM)	54
5.2.2.2 Gold Index Method (GIM)	56
5.2.2.3 Investible Surplus Method (ISM)	57
5.3 Pembahasan	57
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	61
6.1 Kesimpulan	61
6.2 Saran	61

DAFTAR KEPUSTAKAAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Penjualan Rotte.....	2
Tabel 1.2 Daftar Cabang Rotte	3
Table 2.1 Penelitian Terdahulu	27
Table 3.1 Operasional Variabel	31
Tabel 5.1 Data Pendapatan Rotte.....	42
Tabel 5.2. Investasi Awal.....	43
Tabel 5.3 Biaya Tetap	45
Tabel 5.4 Analisis Cash Flow	47
Tabel 5.5 Perhitungan Profit Sharing.....	51
Tabel 5.6 Perhitungan Net Present Value.....	52
Tabel 5.7 Perhitungan IRR	53
Tabel 5.8 Perhitungan GVM.....	56
Tabel 5.9 Perhitungan ISM	59
Tabel 5.10 Rekapitulasi Perhitungan Kelayakan Usaha.....	58

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.5 Kerangka Pemikiran.....	29
Gambar 4.3 Struktur Organisasi	37



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Industri roti (bakery) adalah bagian dari industri kuliner jadi yang memanfaatkan tepung terigu sebagai bahan baku primer pada proses produksinya. Di dalam ilmu pangan, roti dikelompokkan pada produk bakery, beserta cake, donat, biskuit, roll, kraker, serta pie. Roti adalah produk bakery yang paling pertama dikenal dan paling populer. Roti yang semula dikenal menjadi makanan penjajah di Indonesia kini semakin terkenal dalam pola konsumsi pangan penduduk Indonesia, terutama golongan menengah ke atas. Memang, mula-mula hanya di gerombolan rakyat tertentu, sebatas sebagai sarapan pagi yang umumnya disajikan bersama-sama dengan telur dadar atau segelas susu. Lalu berkembang sebagai pola makan warga kota yang sibuk. Sekarang roti tak jarang dipergunakan menjadi sarapan, kudapan dan kuliner siap santap ketika diperlukan.

Eksistensi roti yang mulai disukai oleh seluruh lapisan rakyat menjadikan peluang usaha industri roti ini semakin menjanjikan. Hal ini tentu saja tidak terlepas dari analisa permintaan serta penawaran produk tersebut. Keadaan ini mengakibatkan skala usaha yang berkiprah pada usaha roti pun beragam, mulai dari yang kecil atau bersifat Home Industri, menengah serta industri besar. Banyak dijumpai perusahaan roti berskala kecil pada seluruh Indonesia yang tetap bertahan dan mampu berkembang meskipun terkena dampak krisis ekonomi.

Pada Kota Pekanbaru saat ini sudah sangat banyak toko-toko bakery yang sudah hadir untuk memuaskan para penggemar roti maupun kue. Salah satunya toko Rotte Bakery yang kini telah ramai dikunjungi oleh pelanggan.

Melihat pesatnya perkembangan bakery pada kota Pekanbaru, perlu untuk menghadirkan produk baru yang lebih inovatif agar semakin menarik, salah satunya ialah membuat produk bakery dengan variasi yang berbeda. Hal ini berdampak juga di peningkatan sumber daya manusia, ketika produksi dan tentu saja penggunaan bahan standar serta pengetahuan dalam pengolahannya. Semua semata-mata untuk memenuhi kebutuhan asal para customernya.

Tabel dibawah ini menunjukkan data penjualan Rotte Bakery Cabang Soebrantas selama tahun dari 2020.

Tabel 1.1

Data Penjualan Rotte Bakery Cabang Soebrantas selama tahun 2020

Bulan	Penjualan (Rupiah)
Januari	125.964.218
Februari	113.910.996
Maret	119.333.462
April	120.541.752
Mei	118.509.102
Juni	121.366.112
Juli	119.854.741
Agustus	120.020.473
September	123.555.820

Oktober	116.319.394
November	113.754.363
Desember	126.120.850

Sumber : Laporan Keuangan Rotte, 2021

Tabel 1.1 menunjukkan data penjualan Rotte Bakery Cabang Soebrantas tahun 2020.

Membuka cabang usaha ialah sebuah indikasi bahwa usaha yang dijalankan sedang menuju ke arah yang lebih besar. Termasuk Rotte Bakery telah banyak membuka cabang yang tersebar diseluruh Riau. Total cabang Rotte Bakery saat ini berjumlah 34 dan akan terus bertambah. Berikut adalah daftar cabang rotte :

Tabel 1.2

Daftar Cabang Rotte

No	Cabang	Alamat
1.	Rotte Bakery Bukit Barisan (Pusat)	Jl. Bukit Barisan, Kompleks Ruko Bukit Garden Recidance No.6, Tangkerang Timur, Kec. Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Riau.
2.	Rotte Bakery Pasir Putih	Jl. Raya Pasir Putih, Tanah Merah, Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Riau.
3.	Rotte Bakery Rajawali	Jl Rajawali No.60, Kabupaten Melayu, Sukajadi, Kota Pekanbaru, Riau.
4.	Rotte Bakery Beringin	Jl. Letjend S.Parman No.11 Sukamaju, Suka Maju, Sail, Kota Pekanbaru, Riau.

No	Cabang	Alamat
5.	Rotte Bakery Paus	Jl. Paus No.100 B, Tangkerang Tengah, Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Riau.
6.	Rotte Bakery Umban Sari	Jl. Patin No.33 B, RT.03/RW.04, Umban Sari, Rumbai, Kota Pekanbaru, Riau.
7.	Rotte Bakery Delima	Jl. Delima, Ruko Taman Raya Raudha No.09, Delima, Tampan, Kota Pekanbaru, Riau.
8.	Rotte Bakery Kartama	Jl. Kartama, Maharatu, Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Riau.
9.	Rotte Bakery Garuda Sakti	Jl. Garuda Sakti No.89A, Simpang Baru, Tampan, Kota Pekanbaru, Riau.
10.	Rotte Bakery Soebrantas	Jl. HR. Soebrantas (Seberang, Simpang Baru, Tampan, Kota Pekanbaru, Riau.
11.	Rotte Bakery Pangkalan Kerinci	Jl. Maharaja Indra, Pangkalan Kerinci Kota, Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Riau.
12	Rotte Bakery Hangtuh	Jl. Hangtuh, Rejosari, Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Riau.
13.	Rotte Bakery Kubang Raya	Jl. Kubang Raya, Samsat Kubang Raya No.Samping, Kubang Jaya, Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Riau.
14.	Rotte Bakery Marpoyan	Jl. Kaharuddin Nst, Simpang Tiga, Bukit

No	Cabang	Alamat
		raya, Kota Pekanbaru, Riau.
15.	Rotte Bakery Kayu Manis	Jl. Kayu Manis, Tampan, Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Riau.
16.	Rotte Bakery Pepaya	Jl. Pepaya, Jadirejo, Sukajadi, depan Disnaker, Riau.
17.	Rotte Bakery Sembilang Rumbai	Jl. Sembilang, Rumbai Pesisir, Pekanbaru, Riau.
18.	Rotte Bakery Bangkinang	Jl. Sisingamangaraja No.210 A (depan Gg. Babussalam, Langgini, Bangkinang, Kabupaten Kampar, Riau.
19.	Rotte Bakery Ahmad Yani	Jl. Jend. Ahmad Yani, Pulau Karam Sukajadi, Kota Pekanbaru, Riau.
20.	Rotte Bakery Soekarno Hatta	Jl. Soekarno – Hatta, Sidomulyo Tim, Marpoyan Damai, Kota Pekabaru, Riau.
21.	Rotte Bakery Pangkalan Kerinci 2	Jl. Maharaja Indah (depan Hotel Dika Pangkalan Kerinci)
22.	Rotte Bakery Harapan Raya	Jl. Imam Munandar RT.002/RW.003, Tangkerang Utara, Bukit Raya, Pekanbaru, Riau.
23.	Rotte Bakery Perawang	Jl. Muhammad Ali No.samping, Perawang Bar, Tualung, Kabupaten Siak, Riau.

No	Cabang	Alamat
24.	Rotte Bakery Duri 1 Mawar	Jl. Mawar No.16, Kelurahan Balik Alam, Kecamatan Mandau, Duri.
25.	Rotte Bakery Duri 2 Sudirman	Jl Sudirman RT.002/RW.012, Kelurahan Air Jamban, Kecamatan Mandau, Duri.
26.	Rotte Bakery Dumai 2 Sukajadi	Jl. Pamgeran Diponegoro, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Dumai Timur.
27.	Rotte Bakery Lipat Kain	Jl. Lipat Kain, Lipat Kain, Kampar Kiri, Kabupaten Kampar, Riau.
28.	Rotte Bakery Siak Sri Indra Pura	Jl. Raja Kecik, Kelurahan Kampung Dalam, Siak, Kabupaten Siak, Riau.
29.	Rotte Bakery Kandis	Jl. Raya Pekanbaru – Duri, KM 73 Simpang Belutu, Kec. Kandis, Kabupaten Siak, Riau.
30.	Rotte Bakery Ujung Batu	Jl. Jendral Sudirman No.44, Ujung Batu, Kabupaten Rokan Hulu, Riau.
31.	Rotte Bakery Kepenuhan	Jl. Jend.Sudirman No.44, Ujung Batu, Kabupaten Rokan Hulu, Riau.
32.	Rotte Bakery Belilas	Jl. Lintas Timur Simpang Empat, Belilas, RT009/RW003, Kelurahan Pangkalan Kasai, Kecamatan Seberida, Kabupaten Indragiri Hulu, Riau.
33.	Rotte Bakery Taluk Kuantan	Jl. Tuanku Ambusai, Koto Taluk,

No	Cabang	Alamat
		Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, Riau.
34.	Rotte Bakery Kukusan Depok	Jl. K.H.M.Usman No.29B RT01/RW04, Kukusan, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat.

Sumber : Laporan Rotte

Studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan sistematis yang mempelajari suatu bisnis atau usaha yang akan dijalankan, yang bertujuan untuk menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan.

Manfaat studi kelayakan artinya untuk menghasilkan pilihan keputusan menerima atau menolak suatu usulan usaha bisnis. Usulan usaha bisnis tersebut mampu berupa usaha baru atau usaha pengembangan usaha yang sedang dijalankan. (Hamdi, 2017).

Terdapat 3 hal yang menjadi alasan Rotte Bakery membuka cabang usaha baru. Termasuk Cabang Rotte Bakery Soebrantas yang akan saya teliti. Pertama, penambahan konsumen yang terus meningkat yang menyebabkan tidak terlayannya aneka macam permintaan. Oleh karena itu, mau tidak mau pemilik usaha Rotte Bakery wajib membuka cabang baru untuk menjangkau lebih banyak konsumen serta bisa memenuhi pelayanan tadi.

Kedua, untuk melipatgandakan keuntungan. Hal ini dilakukan karena usaha Rotte Bakery mendapatkan respon yang rupawan dari rakyat dan membuat

pemilik perusahaan membuka cabang baru dengan harapan menerima hasil yang sama.

Ketiga, menciptakan lapangan kerja. Di Negara kita ada satu masalah yang belum terselesaikan yaitu bagaimana mengatasi masalah kemiskinan yang terjadi di Negara ini. Dan penyebab terjadinya kemiskinan itu sendiri adalah tidak adanya pekerjaan atau pengangguran. Oleh sebab itu untuk mengurangi angka pengangguran Rotte Bakery Pusat membuka lebih banyak cabang untuk memperbanyak lapangan kerja.

Berdasarkan uraian diatas, maka diperlukan suatu analisis untuk mengetahui seberapa besar tingkat keberhasilan pengembangan usaha Rotte Bakery di Pekanbaru. Sehingga perlu dilakukan suatu penelitian tentang analisis kelayakan pengembangan terhadap usaha tersebut, maka penulis bermaksud untuk mengangkat judul penelitian **“Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis Pada Usaha Rotte Bakery Pusat Di Pekanbaru”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah *“Bagaimana kelayakan pengembangan usaha Rotte Bakery dilihat dari aspek finansial?”*

1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah tersebut maka tujuan penelitian ini adalah menganalisis kondisi kelayakan pengembangan usaha Rotte Bakery dilihat dari aspek finansial.

Adapun manfaat penelitian adalah sebagai berikut:

- 1) Bagi Rotte Bakery, analisis ini dapat dipergunakan sebagai masukan serta info dan bahan pertimbangan untuk menjalankan operasional usaha serta dalam membuat rencana pengembangan usaha lebih lanjut, yaitu pembukaan gerai baru.
- 2) Bagi Pemerintah, analisis ini bisa dipergunakan sebagai masukan buat turut mendukung perjuangan Rotte Bakery.
- 3) Bagi Penulis, penelitian ini merupakan wahana untuk mengaplikasikan pengetahuan yang sudah diperoleh selama aktivitas kuliah.
- 4) Bagi Pembaca, penelitian ini diperlukan dapat dijadikan surat keterangan serta informasi tentang kelayakan pengembangan usaha bakery.

1.4 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan suatu pola dalam penyusunan karya ilmiah, dalam menggambarkan secara garis besar deskripsi dan penjelasan dari bab pertama hingga bab terakhir. Penelitian ini terdiri dari enam bab, yaitu :

BAB 1 : PENDAHULUAN

Didalam bab ini berisikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan serta sistematika penulisan.

BAB II : TELAAH PUSTAKA

Bab ini akan menguraikan tentang teori-teori yang mendasari masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini. Dan menjelaskan terkait variabel penelitian, kerangka penelitian serta hipotesis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini akan diuraikan tentang metode penelitian yang terdiri dari lokasi dan objek penelitian, operasional variabel, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, dan diakhiri dengan teknik analisis data.

BAB IV : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Pada bab ini akan memuat sejarah singkat usaha, visi misi, dan struktur organisasi pada usaha tersebut.

BAB V : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan dikemukakan hasil dan pembahasan dari penelitian mengenai analisis studi kelayakan pengembangan bisnis pada usaha Rotte Bakery Pusat di Pekanbaru.

BAB VI : PENUTUP

Dan pada bab ini akan dikemukakan kesimpulan dari hasil analisis dan saran sehubungan dengan penelitian ini.

BAB II

TELAAH PUSTAKA

2.1 Studi Kelayakan Bisnis

2.1.1 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis

Studi Kelayakan Bisnis artinya proses yang terkontrol untuk mengidentifikasi masalah, peluang, menentukan tujuan, mendeskripsikan situasi, memilih hasil yang sukses serta menilai banyak sekali biaya serta manfaat yang terkait dengan beberapa alternatif untuk memecahkan masalah. Studi kelayakan bisnis digunakan untuk mendukung proses pengambilan keputusan berdasarkan kelangsungan usaha atau proyek yang sebenarnya.

Berdasarkan Hamdi Agustin (2017), Studi Kelayakan Bisnis Syariah (SKBS) ialah laporan sistematis penelitian dengan memakai analisis ilmiah tentang layak (diterima) atau tidak layak (ditolak) usulan suatu usaha yang halal dari pandangan syariah Islam dalam rangka planning investasi perusahaan.

Berdasarkan Kasmir dan Jakfar (2010), Studi Kelayakan usaha ialah suatu aktivitas yang mempelajari secara mendalam wacana suatu perjuangan atau bisnis yang akan dijalankan, pada rangka menentukan layak atau tidak usaha tadi dijalankan. Mempelajari secara mendalam ialah meneliti secara sungguh-sungguh data dan berita yang ada, kemudian diukur, dihitung, serta dianalisis hasil penelitian tadi dengan menggunakan metode-metode tertentu. Kelayakan merupakan penelitian yang dilakukan secara mendalam tersebut dilakukan untuk memilih apakah usaha yang sedang atau akan dijalankan akan menyampaikan manfaat yang lebih besar dibandingkan menggunakan biaya yang dikeluarkan

sinkron dengan tujuan yang diinginkan. Layak di sini diartikan juga akan memberikan laba tidak hanya bagi perusahaan yang menjalankannya namun pula bagi investor, kreditor, pemerintah, dan masyarakat luas.

Pengertian Studi Kelayakan berdasarkan Jumingan (2009) merupakan evaluasi yang menyeluruh untuk menilai keberhasilan suatu proyek dan studi kelayakan proyek, mempunyai tujuan menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Studi kelayakan proyek atau bisnis artinya suatu aktivitas mengevaluasi, menganalisis, serta menilai layak atau tidak suatu proyek usaha dijalankan. Secara umum tujuan diadakan studi kelayakan khususnya bagi investor yaitu menghindari keterlanjuran investasi atau penanaman modal yang terlalu besar untuk suatu proyek atau aktivitas usaha yang ternyata tidak menguntungkan.

2.1.2 Karakteristik Kelayakan Bisnis

Menurut Hamdi Agustin (2017) karakteristik perusahaan yang layak sebagai berikut:

- a) Urutan pembaruan dimulai dengan menganalisis peluang.
- b) Pembaharuan adalah gabungan konsep dan ide.
- c) Pembaruan tersebut efektif, sederhana, dan fokus pada hal-hal tertentu.
- d) Reformasi yang efektif dimulai dari yang kecil, dan
- e) Keberhasilan tujuan reformasi terletak pada kepemimpinan.

2.1.3 Tujuan dan Fungsi Studi Kelayakan Bisnis

Dr. Hamdi Agustin., SE., MM berkata: “Penelitian atau analisis bisnis atau pekerjaan memiliki tujuan, dan tujuannya akan memberikan manfaat berupa fungsi yang dijalankannya”. Dalam hal ini tujuan dari studi kelayakan bisnis sendiri, yaitu :

a) Ikhtiar untuk Kesuksesan Usaha

Studi kelayakan bisnis mempunyai tujuan utama sebagai bukti ikhtiar kepada Allah Ta’ala agar usaha yang dibuat nantinya mendapat kesuksesan dan ridha dari Allah Ta’la. Untuk mencapai kesuksesan tersebut kita membuat analisis SKB dengan harapan semoga Allah Ta’ala dapat mengabulkan usaha yang akan kita buat. Dan selalu mendapat pertolongan Allah Ta’ala dari segala rintangan dan halangan usaha nantinya. Disamping itu, berdoa merupakan tindakan yang paling utama dengan meminta kepada Allah Ta’ala semoga usaha yang akan dibuat diizinkan dan dimudahkan dalam menjalankannya.

b) Meminimalisir Risiko

Studi kelayakan bisnis mempunyai tujuan utama untuk mengurangi timbulnya risiko kerugian usaha yang akan datang. Namun demikian, setiap usaha mempunyai risiko usaha terutama kerugian dari usaha tersebut. Kondisi ini disebabkan karena sulitnya menentukan keadaan di masa yang akan datang. Namun demikian, laporan SKB hanya dapat menganalisis atau memperkirakan risiko yang dapat dikendalikan. Sebaiknya pelaksanaa usaha selalu menyerahkan diri kepada Allah Ta’ala untuk selalu berdoa. Agar usaha yang dikerjakan nanti berjalan dengan baik yang selalu di ridhai Allah Ta’ala.

c) Memudahkan Perencanaan

Sebuah usaha yang didahului dengan studi kelayakan akan memudahkan perencanaan suatu usaha untuk dijalankan dalam waktu tertentu. Beberapa hal yang dimudahkan dalam perencanaan yaitu penentuan jumlah dana yang dibutuhkan, lokasi akan dibangun, siapa yang melaksanakan, cara menjalankan, besar keuntungan yang diperoleh serta mudah mengawasi jika terjadi penyimpangan.

d) Memudahkan Pelaksanaan Pekerjaan

Laporan SKB memberikan pedoman dalam melaksanakan usaha yang telah diterima. Adanya rencana, pastilah memudahkan job atau posisi yang nantinya akan diisi atau diberikan. Sehingga pelaksana yang menjalankan memiliki pedoman standar yang harus diikuti.

e) Memudahkan Pengendalian dan Pengawasan

Laporan SKB memberikan pedoman untuk mengendalikan kegiatan usaha. Pendekatan ini dapat mendekatkan pada kesuksesan, karena pekerjaan yang akan dilakukan dapat diawasi sesuai dengan rencana SKB yang telah ditetapkan. Pengawasan ini sangat penting supaya usaha yang dilakukan dapat berjalan sesuai dengan job description dan Standar Operasi Pekerjaan (SOP) yang telah ditetapkan. Sehingga kegiatan usaha dapat berjalan sebagaimana diharapkan. Jika pengawasannya lemah sangat memungkinkan usaha yang akan dilakukan tidak berjalan dengan baik. Untuk itu, penetapan job description dan SOP dengan baik akan membantu karyawan untuk memahami dan melakukannya.

2.1.4 Pihak Yang Berkepentingan Memerlukan Laporan Studi Kelayakan

Bisnis

Sebelum berbisnis dalam buku Hamdi Agustin (2017), pihak-pihak yang membutuhkan laporan SKB untuk kajian ulang atau pertimbangan-pertimbangan sebelum usaha bisnis disetujui atau dilaksanakan adalah :

a) Pihak Investor

Pihak investor 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 pembiayaan. Jika hasil laporan SKB diterima oleh pihak investor untuk direalisasikan maka akan diberikan jumlah dana yang dibutuhkan untuk usaha bisnis tersebut. Di sisi manajemen perusahaan dalam memilih usaha bisnis perlu mempertimbangkan kesanggupan investor dalam memberikan dana.

b) Pihak Manajemen Perusahaan

Bagi pihak manajemen pembuatan laporan SKB merupakan suatu upaya untuk merealisasikan pengembangan kinerja usaha perusahaan. SKB yang diusulkan telah terealisasi dan akan berdampak pada peningkatan kinerja bisnis perusahaan. Hal ini akan berdampak pada peningkatan keuntungan finansial dan non finansial, seperti usia perusahaan, tanggung jawab sosial perusahaan, penciptaan lapangan kerja baru, peluang dan mempromosikan pembangunan ekonomi. Dalam pelaksanaan usaha bisnis, pihak manajemen akan membuat

kebijakan dan strategi efektif dan efisien sehingga bisnis tersebut dapat berjalan dengan lancar.

c) Pihak Pemerintah

Pemerintah perlu meninjau laporan SKB dengan mempertimbangkan undang-undang nasional serta peraturan Pemerintah Daerah untuk menjalankan usaha. Bisa saja laporan SKB ditolak dengan mempertimbangkan dampak sosial serta Amdal seperti kebisingan mesin, mengganggu rakyat dan pencemaran lingkungan. Pertimbangan Pemerintah Daerah setempat menjadi pertimbangan seperti penetapan daerah industri, pajak daerah dan bagi yang akan terjadi laba daerah.

d) Pihak Stockholder (Pemilik)

Pihak stockholder perlu meninjau kemampuan perusahaan pada bidang finansial juga non finansial. Evaluasi tersebut terutama ditujukan pada sektor keuangan, karena perusahaan akan mengalami kemungkinan laba dan rugi. Usulan usaha bisnis yang bernilai finansial besar sangat menghipnotis kehidupan perusahaan pada masa yang akan datang, sehingga stockholder berhati-hati dalam menghasilkan keputusan menerima atau menolak usulan usaha bisnis tersebut.

2.1.5 Tahapan Membuat Laporan Studi Kelayakan Bisnis

Tahapan studi kelayakan bisnis syariah merupakan untuk mempermudah menemukan suatu usaha bisnis yang menguntungkan bagi pemilik dan

masyarakat. Berikut beberapa tahapan studi kelayakan bisnis yang sebaiknya dilakukan untuk menemukan usaha bisnis, yaitu

a) Berdoa kepada Allah Ta'ala

Sebelum rencana bisnis dibuat hendaknya meminta kepada Allah Ta'ala untuk memberikan petunjuk usaha yang akan dibuat. Ini dilakukan agar usaha yang dibuat nanti mendapat pertolongan dan dimudahkan segala urusan bisnis tersebut. Selain itu juga mengharapkan kesuksesan usaha dan rezeki yang berkah.

b) Menemukan Ide

Mencoba menggali beberapa ide usaha bisnis yang berpotensi dan memiliki peluang untuk bertahan dimasa yang akan datang. Setelah itu memilih beberapa ide sebagai pertimbangan akhir untuk memutuskan satu atau dua ide yang akan dilakukan studi.

c) Mengumpulkan Data dan Informasi

Setelah menemukan ide yang telah mengeliminasi beberapa ide usaha dan terdapat satu ide usaha yang benar-benar memiliki prospek baik kedepan selanjutnya melakukan pengumpulan data.

d) Pengolahan Data

Beberapa data dan informasi yang telah terkumpul selanjutnya dilakukan verifikasi atau melakukan pengolahan. Mengetahui sejauh mana data terkumpul telah cukup memenuhi beberapa kriteria atau kebutuhan yang ingin dicapai.

e) Menganalisis Data

Beberapa kriteria informasi data yang telah dilakukan pengolahan selanjutnya melakukan dan menganalisis sejauh mana ide dapat diterima nantinya sebagai bahan studi.

f) Evaluasi

Evaluasi berarti melakukan perbandingan sesuatu dengan satu atau lebih standar atau kriteria, baik yang bersifat kuantitatif ataupun kualitatif. Tiga macam evaluasi. Pertama, evaluasi usulan. Kedua, evaluasi yang sedang dibangun. Dan ketiga, evaluasi bisnis yang telah operasional rutin.

g) Pengurutan Usulan yang Layak

Jika telah dilakukan beberapa tahapan sebelumnya dan selanjutnya mengambil usulan bisnis yang benar-benar layak untuk prioritas dikerjakan atau direncanakan pelaksanaannya. Atau mempertimbangkan usulan yang paling layak untuk dilakukan rencana pelaksanaann.

h) Shalat Istikarah

Setelah mengetahui usulan bisnis yang dibuat, maka dilakukan shalat istikarah untuk menentukan usaha yang mana yang dipilih. Shalat istikarah bertujuan menyerahkan kepada Allah Ta'ala dalam menentukan pilihan tersebut. Karena Allah Ta'ala yang mengetahui apa yang terjadi kedepannya.

i) Rencana Pelaksanaan

Setelah didapat prioritas yang layak untuk dikerjakan, selanjutnya dilakukan rencana kerja pelaksanaan studi guna menjadi pedoman dalam pelaksanaan nantinya.

j) Pelaksanaan

Tahap akhir telah melakukan proses pemilihan ide sampai dengan rencana pelaksanaan yang telah matang. Sehingga pelaksanaan kerja akan maksimal nantinya. Dan menghasilkan keputusan yang menghasilkan nilai yang besar.

2.2 Arus Kas (*Cash Flow*)

Analisis *cash flow* sangat krusial bagi perusahaan. Sebab, untuk mengetahui keadaan keuangan usaha dan bisa dijadikan salah satu dasar menghasilkan kebijakan usaha. Analisis *cash flow* terbagi dua, yaitu pertama *cash outflow* (kas keluar) yang biasa digunakan di awal suatu usaha. Kedua *cash inflow* (kas masuk) ialah dana masuk selama usaha berjalan dan ialah asal laba perusahaan.

Jadi *cash flow* merupakan aliran kas yang terdapat pada perusahaan dalam suatu periode eksklusif yang mendeskripsikan berapa uang yang masuk (*cash in*) ke perusahaan. Serta jenis-jenis pemasukan tersebut juga menggambarkan uang yang keluar (*cash out*) dan jenis-jenis biaya yang dikeluarkan. Dengan dibuatnya sirkulasi kas perusahaan ini, hal ini dapat memudahkan para investor untuk bisa menilai kelayakan investasi secara finansial.

Untuk menghitung *cash inflow* suatu usaha investasi dapat 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 :

NCF	=	<i>Net Cash Inflow</i>
EBIT	=	Laba sebelum bunga dan pajak
EBDIT	=	Laba sebelum depresiasi, bunga dan pajak
I	=	Bunga
NI	=	Laba bersih
T	=	Pajak

2.3 Metode Analisis Kelayakan

2.3.1 Analisis Kelayakan dalam Perspektif Konvensional

2.3.1.1 *Net Present Value (NPV)*

Net Present Value (NPV) merupakan salah satu pendekatan untuk mengevaluasi usulan investasi. NPV dari investasi hidup di usaha dengan mendiskontokan pengeluaran kas serta setara kas dengan menyampaikan tingkat bunga tertentu selama masa usaha. Perbedaan dari nilai sekarang (nilai diskonto) dari pengeluaran kas serta penerimaan kas dikenal pula menjadi NPV (Dr. Hamdi Agustin, SE., MM, 2017).

Rumus yang digunakan dalam penghitungan NPV adalah sebagai berikut :

$$\text{NPV} = \sum_{t=0}^n \frac{AT}{(1+k)^t}$$

Keterangan:

NPV = Nilai sekarang

AT = Arus Kas pada tahun ke-1

k = Tingkat Diskonto

t = Tahun

Pada metode NPV, ada tiga evaluasi kriteria investasi :

1. Jika NPV suatu usaha lebih besar dari nol ($NPV > 0$) berarti usaha tersebut layak dilakukan atau dilanjutkan karena memiliki arti bahwa manfaat yang diperoleh lebih besar dari biaya yang dikeluarkan.
2. Jika NPV usaha kurang dari nol ($NPV < 0$), maka usaha tersebut tidak layak dilakukan atau dilanjutkan karena biaya yang dikeluarkan lebih besar dari manfaat yang diperoleh.
3. Jika NPV sama dengan nol ($NPV = 0$) maka manfaat yang diperoleh hanya relatif untuk menutup biaya yang dikeluarkan artinya proyek mengembalikan persis sebesar modal sosial. Dengan demikian, usaha tersebut tidak laba dan tidak rugi.

2.3.1.2 *Internal Rate of Return (IRR)*

Dr. Hamdi Agustin, SE., MM (2017) IRR ialah taraf bunga yang akan menjadikan jumlah nilai sekarang dari *proceeds* yang diharapkan akan diterima sama dengan jumlah nilai kini dari pengeluaran modal. Pada dasarnya untuk menghitung IRR wajib dicari *discount factor* sehingga menghasilkan NPV negatif

mendekati nilai nol bila NPV yang pertama bernilai positif. Untuk mencari *discount factor* tadi menggunakan cara *try and error* (coba-coba).

Rumus untuk menghitung IRR adalah:

$$\text{IRR} = \text{PI} - \text{CI} + \frac{\text{P2} - \text{P1}}{\text{C2} - \text{C1}} \times 1\%$$

Keterangan :

P1 = Tingkat bunga ke-1

P2 = Tingkat bunga ke-2

C1 = NPV ke-1

C2 = NPV ke-2

Kerangka keputusan :

1. Apabila $\text{IRR} =$ tingkat diskonto maka usaha tidak menerima keuntungan maupun kerugian.
2. Apabila $\text{IRR} <$ tingkat diskonto maka usaha tidak layak untuk dilakukan.
3. Apabila $\text{IRR} >$ tingkat diskonto maka usaha layak untuk dilakukan.

2.3.1.3 *Payback Period (PP)*

Analisis *payback period* merupakan waktu yang diperlukan untuk menutupi kembali pengeluaran investasi dengan memakai *Proceeds* atau *Net Cash Inflow*. Sesuai dengan namanya, metode ini berarti pada beberapa saat biaya investasi sudah kembali. Saat yang dihabiskan untuk mengembalikan biaya investasi umumnya pada beberapa tahun, meskipun periodenya pendek tetap diambil sebagai ukuran. Investasi yang dapat mengembalikan biaya awal dengan tercepat dianggap yang terbaik (Dr. Hamdi Agustin, SE., MM, 2017).

Perumusannya adalah:

$$\textit{Payback Period} = \frac{\textit{Nilai investasi}}{\textit{Net Cash Inflow}}$$

Kriteria kelayakan analisis *payback period* ialah sebagai berikut:

1. Usaha dikategorikan menjadi usaha yang layak jika *payback period* modal lebih pendek daripada umur investasi usaha.
2. Usaha dikategorikan menjadi usaha tidak layak jika *payback period* modal lebih panjang daripada umur investasi usaha.

2.3.1.4 *Profitability Index (PI)*

Dr. Hamdi Agustin, SE., MM (2017) *Profitability Index* adalah *present value* arus kas dibandingkan dengan nilai investasi. Jika nilai *profitability index* diatas 1, maka investasi layak diterima.

Rumus untuk menghitung PI adalah :

$$\textit{Profitability Index} = \frac{\textit{PV Arus Kas}}{\textit{Investasi}}$$

Kerangka keputusan :

1. Apabila PI lebih besar (>) dari 1 maka diterima.
2. Apabila PI lebih kecil (<) dari 1 maka ditolak.

2.3.1.5 *Break Even Point (BEP)*

Menurut Pujawan (2004), BEP merupakan suatu titik jumlah produksi atau penjualan yang wajib dilakukan supaya biaya yang dikeluarkan dapat tertutupi

kembali atau nilai dimana profit yang diterima ialah nol. Dengan istilah lain, titik dimana besarnya penghasilan akan sama dengan total besarnya pengeluaran.

Perumusan BEP adalah sebagai berikut :

$$\mathbf{BEP\ Unit = \frac{FC}{p-VC} \text{ atau BEP Rupiah = } \frac{FC}{1-\frac{VC}{P}}}$$

Keterangan :

FC = Biaya Tetap

P = Harga jual per unit

VC = Biaya variabel per unit

Kriteria keputusan untuk mengetahui kelayakan usaha dengan analisis *Break Even*

Point adalah :

1. BEP > 100%, maka usaha tersebut layak.
2. BEP < 100%, maka usaha tersebut tidak layak.

2.3.2 Analisis Kelayakan dalam Perspektif Islam

2.3.2.1 Metode Gold Value Method (GVM)

Dalam Prinsip Islam, investasi seharusnya tidak dengan menentukan keuntungan dimuka, tapi dilakukan melalui bagi hasil baik pada keadaan laba maupun situasi rugi (*profit dan loss sharing*). Prinsip ini lebih menjunjung tinggi keadilan, karena hasil akhir suatu kegiatan bisnis tidak bisa dipastikan. Bila penentuan keuntungan pada muka, maka kemungkinan besar salah satu pihak akan mengalami kerugian. Sedangkan Islam menghendaki dilakukannya perhitungan bagi hasil secara adil dengan melibatkan penyedia dana juga aktivitas usaha.

Oleh sebab itu dalam penghitungan GVM yang dikemukakan oleh Ibn Khaldun menggunakan standar emas. Beliau mengusulkan dua logam, yaitu emas dan perak adalah berukuran volume mirip yang diterima secara umum serta bisa dipergunakan sebagai mata uang yang nilainya tidak terpengaruh oleh fluktuasi subjektif. (Dr. Hamdi Agustin, SE., MM, 2017)

Namun, dalam penentuan besar kecilnya nisbah bagi hasil dapat ditetapkan secara bersama dengan berlandaskan prinsip keadilan. Artinya pihak pengelola dana dapat menawar kembali jumlah nisbah tersebut. Contohnya, sesuai konvensi antara pihak pemberi dana serta pengelola dana terjadi kesepakatan nisbah bagi hasil 40:60.

Berikut rumus untuk menghitung GVM :

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

Keterangan :

GVn	=	Surplus Investasi selama n tahun
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

2.3.2.2 Metode Gold Index (GI)

Metode ini konsisten menggunakan hasil yang diberikan oleh *Gold Value Method*. *Gold Index* merupakan rasio antara *Present Value* emas serta *Present Value* emas dari pengeluaran peredaran kas (Dr. Hamdi Agustin, SE., MM, 2017).

Berikut rumus Gold Index (GI) :

$$GI = \frac{\text{Total Pendapatan Emas (Gram)}}{\text{Jumlah Investasi Awal (Gram)}}$$

2.3.2.3 Metode Investible Surplus Method (ISM)

Dr. Hamdi Agustin.,SE.,MM (2017) Metode *Investible Surplus Method* artinya seberapa besar surplus investasi usaha dilakukan selama waktu berjalan, dengan menghitung sejumlah tahun untuk surplus investasi (sesudah balik modal) yang terus dicapai perusahaan menggunakan peningkatan (surplus) keuangan serta tujuan penting metode *Investible Surplus Method* atau ISM ini merupakan membuat cara lain untuk membarui metode NPV yang ada unsur bunga.

Metode ini intinya mengkalkulasikan seberapa besar surplus investasi yang suatu proyek hasilkan selama masanya. Cara perhitungannya dengan mengkalkulasikan jumlah tahun yang mana surplus investasi masih terjadi untuk perusahaan, yang kemudian dikalikan quantum dari surplus tersebut.

Rumus perhitungan:

$$IS_n = \sum_{t=1}^n (Bt - Ct)(n - t); \text{ secara keseluruhan; } (Bt - Ct) > 0$$

Keterangan :

IS_n = Surplus investasi setelah ke-n tahun

B_t = Keuntungan (Benefit) yang diperoleh, misalnya kas masuk

C_t = Biaya (Cost) yang dibutuhkan, misalnya penganggaran kas

n = Usia usaha

t = Periode waktu

$B_t - C_t > 0$ Ini berarti bahwa semua arus kas masuk terus berakhir pada akhirnya, yang merupakan satu-satunya perbedaan positif dalam keuangan.

Persamaannya adalah biaya bisnis dapat dibandingkan dengan Peningkatan Investasi (*Investible Surplus*) untuk menghitung *Investible Surplus Rate (ISR)*, yaitu :

$$ISR = \frac{ISn}{\sum_{(t=0)}^n (Ct)(n-t1)} \times 100\%$$

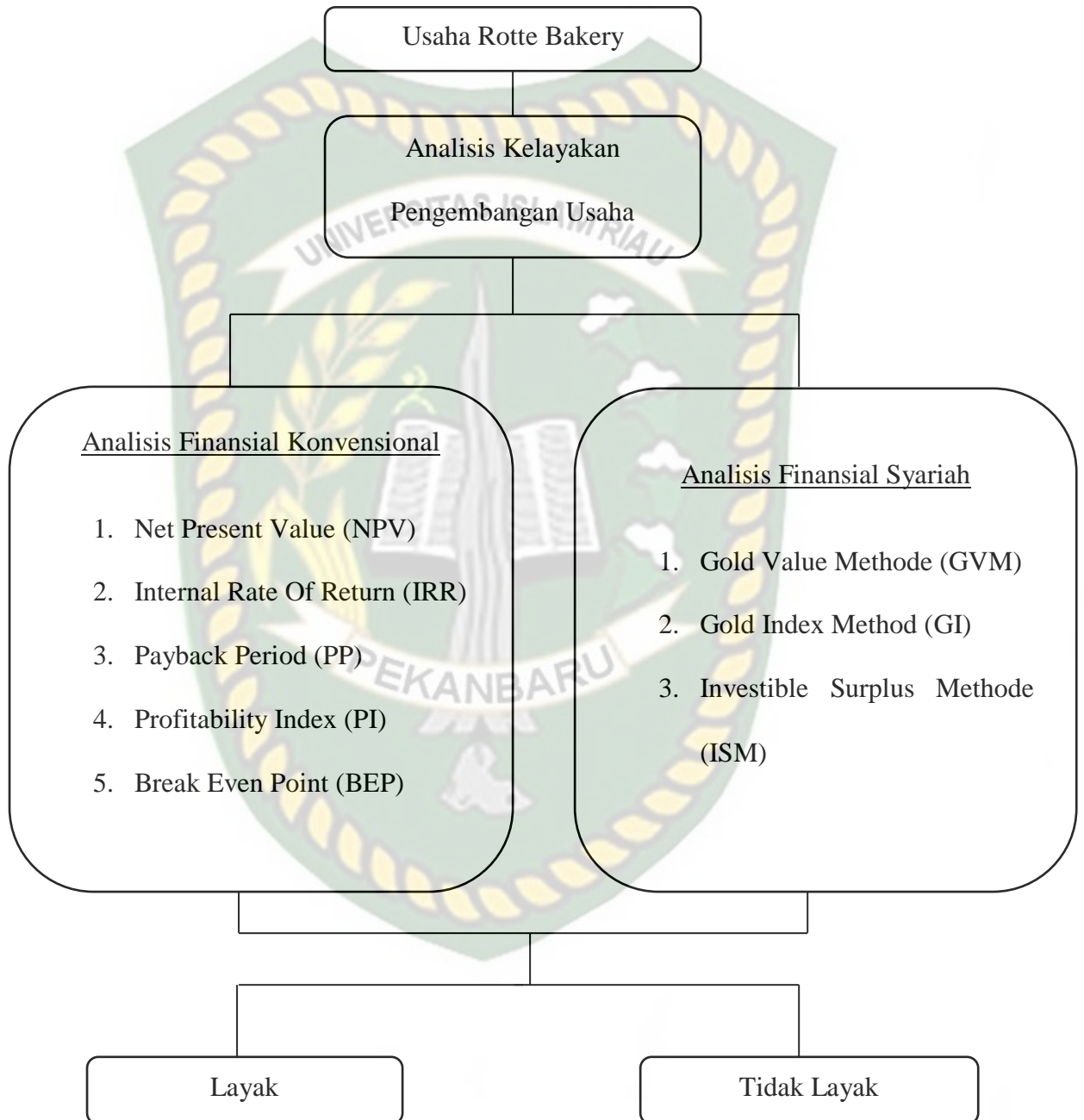
2.4 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1

Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti (Tahun)	Judul Penelitian	Permasalahan Metode Analisis	Kesimpulan
1	Marcelly Widya W, Ahmad Sidiq dan Nazibur Ilal (2017)	Analisis Kelayakan Bisnis Pada Perusahaan Industri Roti Greyoung Bakery Melalui Pendekatan Aspek Finansial.	Untuk menganalisis kelayakan bisnis industri roti dengan pendekatan aspek finansial.	Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa bisnis perusahaan dapat dikatakan layak secara aspek finansial.
2.	Sajidil, Dyah Puspitasari Sunaryo Putri dan Dadang Kurnia (2019)	Analisis Finansial Untuk Kelayakan Usaha UD. PRIMA BAKERY	Untuk menganalisis kelayakan usaha UD. Prima Bakery berdasarkan analisis finansial.	Berdasarkan pertimbangan kriteria finansial menunjukkan bahwa kegiatan UD. Prima Bakery layak dijalankan.
3.	Agriananta Fahmi Hidayat, Zulhan Widya Baskara, Wiharyani Werdiningsih dan Yeni Sulastri (2018)	Analisa Kelayakan Finansial Usaha Agroindustri Abon Ikan di Tanjung Karang, Kota Mataram.	Untuk mengetahui apakah usaha abon ikan tongkol layak atau tidak dimana kelayakan finansial dapat dilihat dari nilai BEP, NPV, IRR, Benefit Cost Ratio, PP serta menganalisis tingkat sensitivitas usaha agroindustri abon ikan apabila terjadi pergeseran harga dan penurunan permintaan	Dari sisi finansial usaha agroindustri abon ikan layak untuk dijalankan.

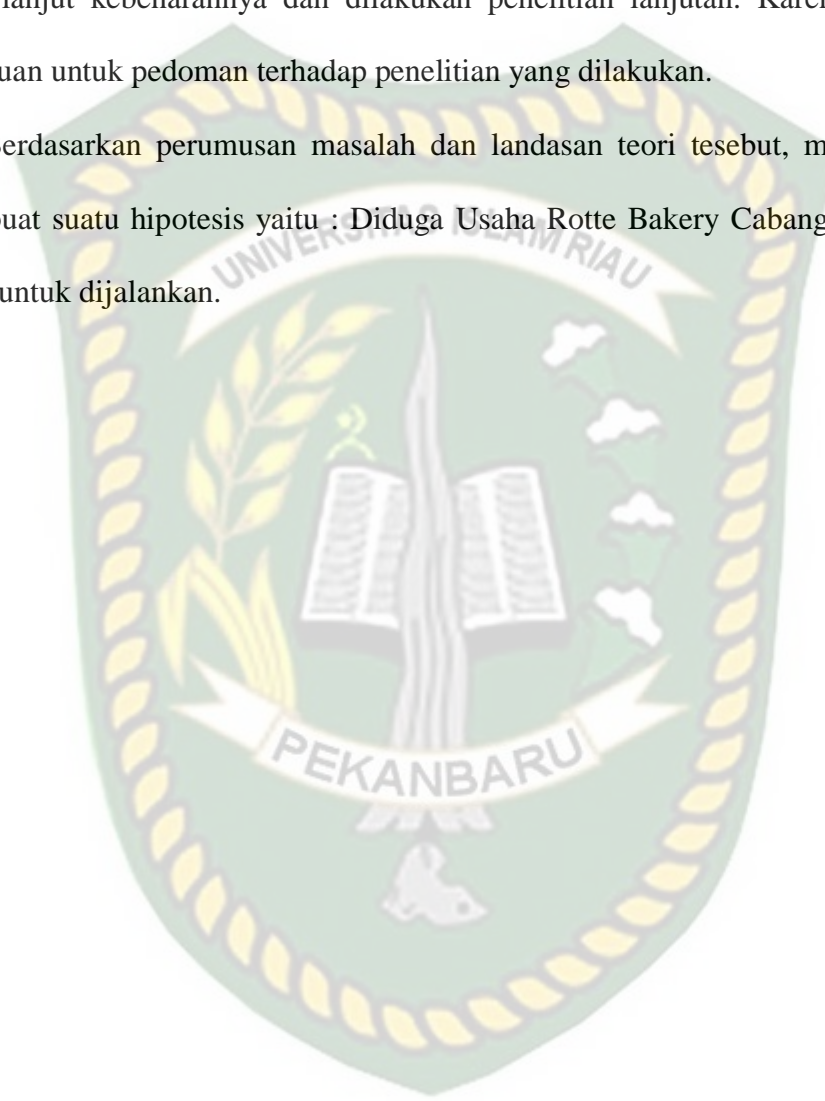
2.5 Kerangka Pemikiran



2.6 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 Rotte Bakery Cabang Soebrantas layak untuk dijalankan.



BAB III

METODE PENELITIAN

1.1 Lokasi dan Objek Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Rotte Bakery Soebrantas yang terletak di Jl. HR. Soebrantas (Seberang, Simpang Baru, Tampan, Kota Pekanbaru, Riau).

1.2 Operasional Variabel

Tabel 3.1
Operasional Variabel

No	Variabel	Defenisi	Indikator	Skala
1	Analisis Finansial Konvensional	Analisis Finansial Konvensional merupakan suatu analisis yang membandingkan antara biaya dan manfaat untuk menentukan apakah suatu bisnis akan menguntungkan selama umur bisnis.	<p>1. NPV</p> $NPV = \sum_{t=0}^n \frac{AT}{(1+k)^t}$ <p>2. Internal Rate of Return (IRR)</p> $IRR = PI - CI + \frac{P2-P1}{C2-C1} \times 1\%$ <p>2. Payback Period (PP)</p> $Payback\ Period = \frac{Nilai\ investasi}{Net\ Cash\ Inflow}$ <p>4. Profitability Index (PI)</p> $Profitability\ Index = \frac{PV\ Arus\ Kas}{Investasi}$ <p>5. Break Even Point (BEP)</p> $BEP\ Unit = \frac{FC}{p-VC} \text{ atau}$ $BEP\ Rupiah = \frac{FC}{1-\frac{VC}{P}}$	RATIO

No	Variabel	Defenisi	Indikator	Skala
2	Analisis Finansial Syariah	Analisis Finansial Syariah merupakan menentukan keuntungan tidak dimuka saja, tapi dilakukan melalui bagi hasil baik dalam keadaan untung maupun situasi rugi.	<p>1. Gold Value Method (GVM)</p> $GVM = \sum_t^n = (LBt \times Nt) : (HEt) - INV$ <p>2. Gold Index Method (GI)</p> $GI = \frac{\text{Total Pendapatan Emas (Gram)}}{\text{Jumlah Investasi Awal (Gram)}}$ <p>3. Investible Surplus Method (ISM)</p> $IS_n = \sum_{t=1}^n (Bt - Ct)(n - t); \text{secara keseluruhan}; (Bt - Ct) > 0$	RATIO

3.3 Jenis dan Sumber Data

Data primer merupakan data hasil wawancara dan observasi langsung di lapangan, dengan pemilik usaha. Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung yaitu dari jurnal dan artikel yang terkait dengan penelitian ini.

Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari data sekunder. Data sekunder diperoleh melalui data-data yang sudah ada berupa laporan laba rugi selama periode 2020 di Rotte Bakery Cabang Soebrantas Pekanbaru.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah studi dokumentasi, dengan mempelajari laporan keuangan yang diperoleh langsung dari Rotte Bakery Pusat.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan (Library Research) seperti membaca buku, jurnal, skripsi dan bahan bacaan lainnya yang berhubungan dengan aspek yang akan diteliti dalam upaya memperoleh data yang valid

Namun, tidak dapat dipungkiri dalam pembuatan proposal ini peneliti juga mengambil informasi dari teknologi yang berkembang saat ini yaitu internet untuk mendapatkan data yang sesuai dengan zaman yang ada pada saat ini.

3.5 Analisis Data

Teknik analisis data pada aspek finansial dalam rencana pengembangan usaha Rotte Bakery dilakukan dengan melakukan serangkaian perhitungan deskriptif dan kuantitatif. Penilaian kelayakan secara finansial dilakukan berdasarkan kriteria investasi.

Adapun kriteria kelayakan investasi yang akan digunakan dalam penelitian ini antara lain Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), Net Benefit Cost Ratio (Net B/C), Break Even Point (BEP), Metode Investible Surplus (ISM), Gold Value Method (GVM), dan Metode Gold Index (GI).

BAB IV

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Sejarah Singkat Usaha Rotte Bakery Pekanbaru

Usaha Rotte Bakery berdiri pada tahun 2015 yang didirikan oleh Bapak Syafrizal. Sebelumnya beliau sudah terjun ke dunia usaha roti dari tahun 2007 lalu, tapi hanya menghasilkan roti kering dan donat untuk dibulan ramadhan saja. Kini Rotte Bakery resmi hadir melayani masyarakat untuk menghadirkan aneka macam varian roti berkualitas dengan harga terjangkau. Usaha Rotte Bakery pusat terletak pada jalan Bukit Barisan, Kompleks Ruko Bukit Garden Recidance No.6, Tangkerang Timur, Kec. Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Riau. dan sudah menerima izin usaha P-IRT No. 206141010358-19.

2.2 Visi dan Misi

2.2.1 VISI (ADA DISEMUA SUASANA)

Produk sangat diminati semua kalangan karena memberi value kepada konsumen dengan produk terenak, termurah dan mudah didapat.

Memberikan value kepada Rotteam tidak hanya “penghasilan untuk hidup layak” tapi juga “pendidikan kehidupan” agar didapat kesejahteraan dunia dan akhirat.

Berkontribusi maksimal dan bermanfaat untuk Masyarakat dengan “Rotteam Peduli”.

4.2.2 MISI

1. Menjadi Spiritual Company yang berlandaskan Islam.
2. Membangun sumber daya manusia Rotteam yang komprehensif dalam hal skill, moril, materil dan spirituil dengan pelatihan yang berkesinambungan.
3. Membangun organisasi yang excellent, kuat dan profesional.
4. Rotteam bertekad membantu masyarakat mendapatkan produk bakery yang berkualitas, enak, murah dan mudah didapat. Rotteam menjadikan “bakery bukan barang mahal lagi”.
5. Rotteam bukan “karyawan” tapi “pengusaha/entrepreneur” yang bekerja di Rotte Bakery dengan konsep bagi hasil yang adil. Dengan mental entrepreneur maka Rotteam akan terbangun:
 - a. Sense of belonging yang tinggi
 - b. Memotivasi Rotteam untuk meningkatkan kinerja yang lebih tinggi.
 - c. Meningkatnya rasa tanggung jawab.
 - d. Meningkatkan teamwork yang berkesinambungan antar Rotteam.
 - e. Memacu rotteam untuk mengembangkan usaha dengan lebih baik dan lebih baik.
 - f. Mempersiapkan Rotteam menjadi “pengusaha sesungguhnya” dengan memiliki cabang Rotte Bakery (dan/atau usaha lain) dari penghasilannya yang diinvestasikan.
 - g. Maka hasil akhirnya yang diharapkan seluruh Rotteam bersama Rotte Bakery dan masyarakat menjadi besar dan membesarkan, menjadi kuat dan menguatkan, menjadi kaya dan mengayakan, menjadi berdaya dan

memberdayakan, menjadi luas dan memperluas, menjadi tinggi dan meninggikan.

6. Berkontribusi maksimal untuk pemberdayaan masyarakat, untuk kepentingan pendidikan yang mencerahkan, membangun kekuatan dakwah dan syiar Islam.

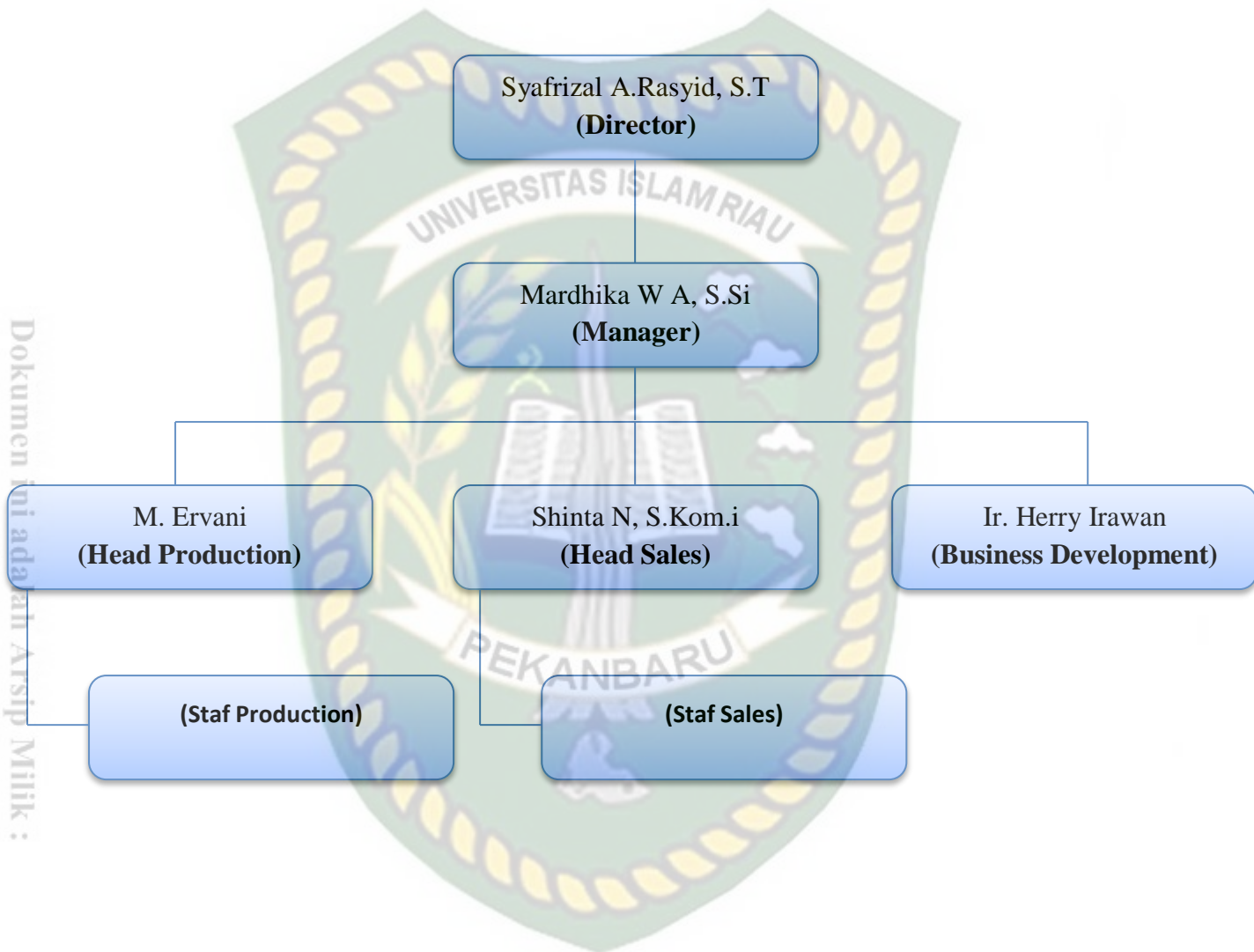
4.3 Struktur Organisasi

Struktur organisasi sudah dapat dipastikan memiliki tujuan untuk mencapai tujuan perusahaan baik pada jangka pendek maupun jangka panjang dibutuhkan adanya pembagian tugas, wewenang, serta tanggung jawab yang tercermin pada struktur organisasi. Suatu struktur organisasi perusahaan yang telah disusun umumnya mencerminkan garis-garis otorisasi, serta tanggung jawab yang akan dilaksanakan oleh para anggota organisasi tersebut. Tanggung jawab secara keseluruhan akhirnya tertumpu pada pucuk pimpinan perusahaan yang mengurus dan mewujudkan kerjasama yang serasi di antara para karyawan dengan harapan agar tujuan perusahaan bisa tercapai secara tepat guna serta berhasil guna.

Struktur organisasi mempunyai 3 fungsi yaitu :

1. Membentuk kesuksesan bagi suatu usaha, dengan memiliki struktur organisasi kita sudah berimajinasi seperti apa usaha kita dimasa mendatang.
2. Memudahkan pengembangan sumber daya manusia, menggunakan struktur organisasi kita mampu melihat bagian-bagian mana saja yang nantinya membutuhkan SDM serta bisa menempatkannya sinkron dengan keahliannya.
3. Fungsi delegasi yaitu dengan struktur organisasi kita bisa dengan praktis melakukan pelimpahan pekerjaan atau kewenangan kepada orang yang tepat.

Struktur Organisasi Rotte Bakery didasarkan pada hasil pemikiran dan pertimbangan dan kemampuan masing-masing staf sebagai berikut :



BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1 Aspek Non – Finansial

Dalam analisis kelayakan pengembangan usaha aspek non-finansial dapat berpengaruh terhadap kelangsungan berjalannya usaha Rotte Bakery Pekanbaru. Perhitungan dalam aspek non-finansial juga diperlukan dalam analisis kelayakan pengembangan usaha Rotte Bakery Pekanbaru untuk membantu berjalannya kegiatan usaha yang akan dilaksanakan agar berjalan dengan baik dan sesuai rencana. Aspek non-finansial untuk analisis kelayakan pengembangan usaha Rotte Bakery Pekanbaru terdiri dari aspek produk, aspek sumber daya manusia dan aspek pemasaran.

5.1.1 Aspek Produk

Produk primer yang dihasilkan adalah roti. Rotte Bakery ialah kuliner berbahan dasar tepung terigu dan air yang difermentasikan oleh ragi. Roti dibagi menjadi 2 jenis yaitu roti kering yang mempunyai tekstur renyah dan mampu bertahan lama sedangkan roti basah yang mempunyai tekstur empuk, lembut serta tak bertahan lama. Proses produksi yang dilakukan Rotte Bakery dalam pembuatan roti dibagi menjadi beberapa tahap, yaitu dimulai dari tahap pembuatan adonan, pencetakan roti, penguapan atau pemekaran roti, memasukkan kedalam oven (pemanggangan), pendinginan serta pembungkusan. Setelah seluruh tahap terselesaikan roti siap dipasarkan.

5.1.2 Aspek Sumber Daya Manusia

Kemajuan suatu perusahaan sangat dipengaruhi oleh kualitas sumber daya manusia khususnya kinerja. Kinerja intinya merupakan sesuatu yang dilakukan atau tidak dilakukan karyawan sehingga mempengaruhi seberapa banyak mereka memberi kontribusi kepada perusahaan termasuk hasil produksi kualitas yang disajikan. Pada usaha Rotte Bakery cabang Soebrantas mempunyai tenaga kerja yang terdiri dari 10 karyawan serta dibagi menjadi 1 orang kepala Cabang, 1 orang Leader, 4 orang bagian produksi dan 4 orang bagian penjualan. Manajemen usaha yang diterapkan di usaha Rotte Bakery Pekanbaru ialah menggunakan sistem bagi hasil yang adil yang ditentukan oleh pemilik usaha Rotte Bakery Pekanbaru. Berikut merupakan Job Description masing-masing karyawan Rotte Bakery Soebrantas :

1. Kepala Cabang
 - Memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh kegiatan operasional di Cabang.
 - Mengawasi seluruh aktivitas di Cabang.
 - Melakukan briefng, memberikan motivasi kepada karyawan hingga melakukan evaluasi karyawan.
 - Menyusun laporan penjualan harian dan bulanan.
 - Mengelola SDM di Cabang dengan baik.
 - Bertanggung jawab kepada atasan.
2. Leader

- Membantu Kepala Cabang dalam mengkoordinasi dan mengawasi kegiatan operasional di Cabang.
 - Memberi pengarahan, membina dan mengawasi kegiatan karyawan.
 - Memiliki kemampuan untuk menyatukan tim serta memberikan semangat bagi setiap anggota tim agar mampu bekerja dengan baik.
 - Mampu memutuskan sesuatu serta mengambil tindakan saat terjadi masalah demi kemajuan tim agar bisa mendapatkan hasil kerja yang baik.
 - Mengupayakan agar tingkat produktivitas dapat sesuai dengan target.
3. Bagian Produksi
- Bertanggung jawab atas semua pelaksanaan proses produksi.
 - Bertanggung jawab atas terjadinya bahan mentah, bahan penolong yang dibutuhkan untuk proses produksi maupun produk jadi yang ada.
 - Mengkoordinasi, mengawasi dan bertanggung jawab atas pelaksanaan produksi agar terlaksana secara ekonomis dan efisien.
 - Mengubah bahan baku menjadi barang setengah jadi berupa adonan roti.
 - Menggunakan mesin untuk memasukkan berbagai varian rasa.
 - Memanggang adonan yang telah melalui proses pendinginan.
 - Melakukan packaging.
4. Bagian Penjualan
- Melayani penjualan secara tunai.
 - Menyusun roti yang siap dijual untuk didistribusikan.

- Menghitung penjualan harian.
- Mencatat transaksi penjualan harian.
- Memeriksa laporan harian dan laporan persediaan roti serta mengadakan pengecekan.
- Mengkoordinir semua kegiatan pemasaran atau penyaluran roti kebutuhan konsumsi.

5.1.3 Aspek Pemasaran

Pemasaran yang dilakukan Rotte Bakery adalah menggunakan *word of mouth marketing* sebagai strateginya. Agar lebih dikenal dengan masyarakat baik konsumen dan calon konsumen. Selain terlibat secara offline, Rotte Bakery juga terlibat secara online. Dengan berkembangnya teknologi pada saat ini pemasaran melalui media sosial juga dilakukan oleh Rotte Bakery seperti Instagram, Facebook dan Google Bussines. Rotte Bakery juga menanggapi keluhan konsumen atau komplain yang diterima dari konsumen. Jika mendapat keluhan atau komplain, maka Rotte Bakery berusaha untuk meminta maaf dan mencari solusi terbaik untuk memecahkan masalah.

5.2 Aspek Finansial

Aspek finansial sangat penting untuk menentukan apakah usaha tersebut layak atau tidak layak untuk dilaksanakan. Metode yang digunakan dalam aspek finansial dibagi menjadi 2 jenis yaitu aspek finansial konvensional dan aspek finansial syariah. Kedua aspek tersebut digunakan untuk mendapatkan perhitungan yang lebih akurat dalam mempertimbangkan apakah suatu usaha layak atau tidak layak untuk dilaksanakan kedepannya.

- Arus Manfaat (*Inflow*)

Arus manfaat merupakan semua yang dapat meningkatkan pendapatan usaha yang dijalankan. *Inflow* dalam pengembangan usaha Rotte Bakery didapat dari hasil penjualan. Berikut ini adalah jumlah pendapatan Rotte Bakery cabang Soebrantas selama tahun 2020 :

Tabel 5.1
Pendapatan Rotte Bakery Cabang Soebrantas

Bulan	Jumlah
Januari	125.964.218
Februari	113.910.996
Maret	119.333.462
April	120.541.752
Mei	118.509.102
Juni	121.366.112
Juli	119.854.741
Agustus	120.020.473
September	123.555.820
Oktober	116.319.394
November	113.754.363
Desember	126.120.850
TOTAL	1.439.251.283

Sumber : Data Olahan Peneliti

- Investasi Awal

Nilai investasi awal yang digunakan untuk menjalankan usaha perlu diperhatikan, perhitungan yang tepat dan rinci guna mempermudah dalam perhitungan kelayakan bisnis yang akan dijalankan. Berikut dibawah ini adalah rincian investasi awal usaha Rotte Bakery Cabang Soebrantas Pekanbaru.

Tabel 5.2
Investasi Awal

No	Nama Aset	Unit	Harga Satuan (Rp)	Jumlah (Rp)
1	Oven Semi Automatic	2	37.000.000	74.000.000
2	Mixer Spiral 60 ltr capacity Taiwan	1	47.000.000	47.000.000
3	Mixer Spiral 50 ltr capacity Gea	1	15.000.000	15.000.000
4	Proofer	1	5.000.000	5.000.000
5	Dough Divider Manual	1	13.500.000	13.500.000
6	Bread Slicer	1	14.500.000	14.500.000
7	Mixer Planetary 40 ltr capacity	1	14.800.000	14.800.000
8	Trolley Stainess Steel	6	1.000.000	6.000.000
9	Chest Freezer 900 kt	1	8.000.000	8.000.000
10	Komputer	2	10.400.000	20.800.000
11	Printer E L 360	1	2.025.000	2.025.000
12	UPS ICA 600 VA	2	630.000	1.260.000
13	Software Zahir Akunting + printer kasir + cash drawer	1	15.000.000	15.000.000

14	Meja Kerja 2,4 m	3	1.500.000	4.500.000
15	Meja Mixer	1	850.000	850.000
16	Lemari Panjang	2	4.000.000	8.000.000
17	Lemari Panjang Berdiri	1	4.000.000	4.000.000
18	Rak Dinding	1	1.500.000	1.500.000
19	Lemari Dinding	1	3.000.000	3.000.000
20	Deep Fat Frier	1	5.500.000	5.500.000
21	Perubahan Daya Listrik PLN 10.600 3 Phase	1	23.000.000	23.000.000
22	Merk Neon Box + Merk Baligho	1	9.000.000	9.000.000
23	Izin Usaha dan Pajak Merek	1	3.500.000	3.500.000
24	Timbangan	3	355.000	1.065.000
25	CCTV dan TV Monitor	1	13.000.000	13.000.000
26	Meja Kasir	1	1.500.000	1.500.000
27	Stabilizer 22 kVa	1	19.200.000	19.200.000
28	Genset 3 phase 15 kVa	1	15.000.000	15.000.000
29	Cake Show Case + Display Warmer	2	14.000.000	28.000.000
30	Lain-lain (Lampu, Kabel, Kipas, Baskom, Loyang, Dekorasi, Exhaust fan/Blower)	1	30.000.000	30.000.000
31	Sewa Ruko	2	50.000.000	100.000.000
32	Biaya Bahan Awal	1	15.000.000	15.000.000

33	Kanopi Belakang	1	5.000.000	5.000.000
34	Seragam	20	250.000	5.000.000
35	Biaya Operasional Persiapan Pembukaan + Biaya Notaris	1	17.500.000	17.500.000
TOTAL				Rp 550.000.000

Sumber : Data Olahan Peneliti

- Biaya Tetap

Biaya tetap adalah jenis biaya yang tidak berubah atau statis, dan akan tetap dikeluarkan baik ketika tidak ada kegiatan atau proses produksi yang dilakukan maupun saat melakukan banyak kegiatan sekali pun. Biaya tetap yang harus dikeluarkan Rotte Bakery setiap bulannya dijelaskan secara rinci sebagai berikut :

Tabel 5.3
Biaya Tetap

No	Jenis Pengeluaran	Jumlah (Rp)
1	Biaya Listrik	1.356.772,5
2	Biaya BBM	177.858,4
3	Biaya Konsumsi	2.398.981,7
4	Biaya Operasional	8.005.462,5
5	Biaya Gaji Karyawan	22.548.609,7
6	Biaya Pajak Restoran/Daerah	9.181.173,2
7	Biaya Foto Copy/Alat Tulis Kantor	38.587,5
8	Biaya Kebersihan/Keamanan	186.019,2

9	Biaya Kesehatan	280.000
10	Biaya Pajak Reklame	422.795,2
11	Biaya Pajak ABT	47.672,1
Total		44.643.932

Sumber : Data Olahan Peneliti

- Analisis *Cash Flow*

Analisis *Cash Flow* sangat penting bagi perusahaan. Karena, untuk mengetahui keadaan keuangan usaha serta bisa dijadikan salah satu dasar menghasilkan kebijakan usaha. Analisis *Cash Flow* terbagi dua, yaitu pertama *cash outflow* (kas keluar) yang biasa dipergunakan pada awal suatu usaha. Kedua *cash inflow* (kas masuk) artinya dana masuk selama usaha berjalan dan merupakan asal laba perusahaan. Analisis *Cash Flow* Rotte Bakery dirincikan sebagai berikut :

Tabel 5.4
Analisis Cash Flow

Keterangan	2021	2022	2023	2024	2025
Penjualan	1.439.251.283	1.583.176.411	1.741.494.052	1.915.643.457	2.107.207.803
HPP	631.758.392	694.934.231	764.427.653	840.870.418	924.957.460
Laba Kotor	807.492.891	888.242.180	977.066.399	1.074.773.039	1.182.250.323
Biaya-Biaya					
Biaya Listrik	16.281.270	17.909.397	19.700.336	21.670.370	23.837.407
Biaya BBM	2.134.300	2.347.730	2.582.503	2.840.753	3.124.828
Biaya Konsumsi	28.787.780	31.666.558	34.833.213	38.316.535	42.148.188
Biaya Operasional	96.065.550	105.672.105	116.239.315	127.863.247	140.649.571
Biaya Gaji Karyawan	270.583.316	297.641.647	327.405.812	360.146.393	396.161.032
Biaya Pajak Restoran/Daerah	110.174.078	121.191.485	133.310.634	146.641.697	161.305.867
Biaya Fotocopy/Alat Tulis Kantor	463.050	509.355	560.290	616.319	677.951

Biaya Kebersihan/Keamanan	2.232.230	2.455.453	2.700.998	2.971.098	3.268.207
Biaya Kesehatan	3.360.000	3.696.000	4.065.600	4.472.160	4.919.376
Biaya Penyusutan	34.658.198	34.658.198	34.658.198	34.658.198	34.658.198
Biaya Pajak Reklame	5.073.542	5.580.896	6.138.985	6.752.884	7.428.172
Biaya Pajak ABT	572.065	629.271	692.198	761.418	837.560
Total Biaya Operasional	1.202.143.772	1.318.892.328	1.447.315.741	1.566.911.080	1.743.973.825
Laba Sebelum Pajak	237.107.511	264.284.083	294.178.311	348.732.377	363.233.978
Pajak Penghasilan 15%	47.421.502	52.856.816	58.835.662	69.746.475	72.646.795
Laba Bersih	189.686.008	211.427.266	235.342.648	278.985.901	290.587.182
Cash Inflow	224.344.206	246.085.464	270.000.846	313.644.099	325.245.380

Sumber : Data Olahan Peneliti

Arus Kas Rotte Bakery Pekanbaru adalah :

CF = Arus Kas

NI = Laba Bersih

CF = NI + Penyusutan

Arus Kas tahun 2021 = 189.686.008 + 34.658.198

= 224.344.206

Arus Kas Tahun 2022 = 211.427.266 + 34.658.198

= 246.085.464

Arus Kas Tahun 2023 = 235.342.648 + 34.658.198

= 270.000.846

Arus Kas Tahun 2024 = 278.985.901 + 34.658.198

= 313.644.099

Arus Kas Tahun 2025 = 290.587.182 + 34.658.198

= 325.245.380

5.2.1 Aspek Finansial Konvensional

5.2.1.1 Metode *Payback Period* (PP)

Investasi Awal	Rp 550.000.000
<i>Cash Flow</i> tahun 2021	Rp 224.344.206 -
	<hr/>
	Rp 325.655.793
<i>Cash Flow</i> tahun 2022	Rp 246.085.464 -
	<hr/>
	Rp 79.570.328
<i>Cash Flow</i> tahun 2023	Rp 79.570.328
	<hr/>
	Rp 270.000.846
$= 0,295 \times 12$ bulan	$= 3,54$ bulan
$= 0,54 \times 30$ hari	$= 16$ hari

Jadi, berdasarkan perhitungan diatas dapat disimpulkan bahwa *Payback Period* (PP) yang diperoleh adalah 2 tahun 3 bulan 16 hari.

5.2.1.2 Metode *Profit Sharing*

Dalam Prinsip Islam, investasi seharusnya tidak dengan memilih keuntungan dimuka, tapi dilakukan melalui bagi hasil baik pada keadaan laba maupun situasi rugi. Sesungguhnya dalam Islam menghendaki pembagian hasil antara pemilik dana dan pelaku yang menjalankan usaha. Jika dilakukan pembagian keuntungan maka diasumsikan bahwa pembagian sebesar 65:35 antara pemilik dana dan pelaku usaha.

Tabel 5.5

Perhitungan Profit Sharing

Tahun	Laba Bersih	Nisbah Bagi Hasil (65%)	Profit Sharing
2021	189.686.008	0,65	123.295.905
2022	211.427.266	0,65	137.427.723
2023	235.342.648	0,65	152.972.721
2024	278.985.901	0,65	181.340.836
2025	290.587.182	0,65	188.881.668
TOTAL PROFIT			783.918.853
JUMLAH INVESTASI			550.000.000
PROFIT SHARING			233.918.853

Sumber : Data Olahan Peneliti

Berdasarkan perhitungan *profit sharing* dengan nisbah 65:35 diperoleh nilai Rp 233.918.853. Oleh karena itu, sebaiknya usaha ini diterima dan layak untuk dijalankan karena nilai profit sharing lebih besar daripada jumlah investasi awal yang ditanamkan.

5.2.1.3 Metode *Net Present Value* (NPV)

Dalam perhitungan NPV ini bertujuan untuk melihat selisih antara nilai saat ini dari aliran kas bersih dan nilai saat ini dari total keseluruhan investasi awal perusahaan. Perhitungannya sebagai berikut :

Tabel 5.6
Perhitungan Net Present Value

Tahun	Arus Kas	Df (7%)	Present Value (pv)
2021	224.344.206	0,9345	209.649.660
2022	246.085.464	0,8734	214.931.044
2023	270.000.846	0,8162	220.374.690
2024	313.644.099	0,7628	239.247.718
2025	325.245.380	0,7129	231.867.431
JUMLAH ARUS KAS			1.116.070.543
JUMLAH INVESTASI			550.000.000
NPV			566.070.543

Sumber : Data Olahan Peneliti

5.2.1.4 Metode *Profitabilitas Index* (PI)

Profitabilitas Index ialah present value arus kas dibandingkan dengan nilai investasi. Metode ini dipergunakan untuk menghitung perbandingan antara nilai saat ini peredaran arus kas dengan investasi awal. Jika nilai profitabilitas Index diatas 1, maka investasi layak untuk diterima.

Nilai saat ini aliran kas bersih = Rp 1.116.070.543

Investasi Awal = Rp 550.000.000

$$\begin{aligned} \text{Profitability Index} &= \frac{PV \text{ Arus Kas}}{\text{investasi awal}} \\ &= \frac{1.116.070.543}{550.000.000} \\ &= 2,029 \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan PI hasil perhitungan menunjukkan nilai sebesar 2,029 dimana nilai PI lebih besar dari 1. Maka dapat disimpulkan bahwa usaha Rotte Bakery layak untuk dijalankan.

5.2.1.5 Metode *Internal Rate Of Return* (IRR)

Pada dasarnya untuk menghitung IRR harus dicari *discount factor*, serta untuk mencari *discount factor* tersebut menggunakan cara *try and error* (coba-coba). Metode ini digunakan untuk mencari tingkat diskonto aliran kas bersih yang akan diterima pada masa mendatang. Jika nilai IRR lebih besar daripada investasi awal, maka usaha layak dijalankan. Untuk menghitung IRR akan digunakan tingkat bunga sebesar 35% sebagai berikut :

Tabel 5.7
Perhitungan IRR

Tahun	Arus Kas	Df (7%)	Present Value (pv)	Df (35%)	Present Value (pv)
2021	224.344.206	0,9345	209.649.660	0,741	155.350.398
2022	246.085.464	0,8734	214.931.044	0,549	117.997.143
2023	270.000.846	0,8162	220.374.690	0,406	89.472.124
2024	313.644.099	0,7628	239.247.718	0,301	72.013.563
2025	325.245.380	0,7129	231.867.431	0,223	51.706.437
JUMLAH PV ARUS KAS			1.116.070.543		486.539.662
JUMLAH INVESTASI			550.000.000		550.000.000
NPV			566.070.543		-63.460.338

Sumber : Data Olahan Peneliti

$$\text{IRR} = \text{PI} - \text{CI} + \left[\frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1} \right] \times 1\%$$

$$\text{IRR} = 7\% - 566.070.543 + \left[\frac{35\% - 7\%}{-63.460.338 - 566.070.543} \right] \times 1\%$$

$$\text{IRR} = 7\% + \left[\frac{28\% (566.070.543)}{-629.530.881} \right] \times 1\%$$

$$\text{IRR} = 7\% + 25,18\%$$

$$\text{IRR} = 32,18\%$$

Dari hasil diatas maka dapat ditarik kesimpulan dengan modal investasi sebesar Rp 550.000.000 apabila dibandingkan dengan biaya modal atau bunga yang diisyaratkan sebesar 35% maka diperoleh nilai IRR sebesar 32,18%. Dengan nilai tersebut maka usaha Rotte Bakery layak untuk dikembangkan.

5.2.2 Aspek Finansial Syariah

5.2.2.1 Gold Value Method (GVM)

Evaluasi kelayakan investasi dengan menggunakan NPV, yang mengedepankan analisis kelayakan finansial, tentu akan menolak usaha investasi dengan nilai *cash flow* bersih yang lebih kecil dari modal. Akan tetapi, pada prinsip Islam, investasi seharusnya tidak dengan memilih keuntungan dimuka, tetapi dilakukan melalui bagi hasil baik pada keadaan laba juga situasi rugi (*profit and loss sharing*). Jika penentuan laba dimuka, maka kemungkinan besar salah satu pihak akan mengalami kerugian. Dalam metode GVM menggunakan emas menjadi satuan ukur keuntungan yang didapatkan bila usaha yang dijalankan dengan nisbah yang disepakati oleh kedua belah pihak. Berikut merupakan perhitungan menggunakan metode GVM :

Tabel 5.8
Perhitungan GVM

Tahun	Laba Bersih	Nisbah Bagi Hasil (65%)	Pendapatan	Harga Emas (per gram)	Nilai Pendapatan setelah dijadikan gram emas
2021	189.686.008	0,65	123.295.905	856.000	144,04
2022	211.427.266	0,65	137.427.723	984.400	139,61
2023	235.342.648	0,65	152.972.721	1.132.060	135,13
2024	278.985.901	0,65	181.340.836	1.301.869	139,29
2025	290.587.182	0,65	188.881.668	1.497.149	126,16
TOTAL PENDAPATAN EMAS (gram)					684,23
JUMLAH INVESTASI AWAL (gram)					642,52
NILAI PENDAPATAN EMAS (gram)					41,71

Sumber : Data Olahan Peneliti

Berdasarkan analisis *Profit Sharing* dengan nisbah 65:35, dan harga emas diasumsikan naik 15% pertahunnya, jumlah nilai pendapatan emas adalah 41,71 gram. Artinya, jika usaha investasi ini terjadi maka pengelola dana mendapatkan keuntungan sebesar 41,71 gram emas. Maka sebaiknya investasi ini diterima.

5.2.2.2 Gold Index Method (GIM)

Gold Index atau *GI* merupakan rasio antara *Present Value emas* dan *Present Value emas* dari pengeluaran aliran kas. Metode ini memberikan hasil yang konsisten dengan *Gold Value Method*. Berikut perhitungan GI :

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

$$\text{GIM} = \frac{684,23}{642,52}$$

$$\text{GIM} = 1,06$$

Berdasarkan perhitungan GIM diperoleh hasil sebesar 1,06. Dimana nilai tersebut diatas 1 maka usaha Rotte Bakery layak untuk dikembangkan.

5.2.2.3 Investible Surplus Method (ISM)

Metode ISM merupakan alternatif untuk alat analisis yang mengandung unsur uang pada waktu, yang sebenarnya dilarang dalam islam. Cara perhitungannya dengan mengkalkulasikan jumlah tahun yang mana surplus investasi masih terjadi untuk perusahaan, yang kemudian dikalikan quantum dsri surplus tersebut. Berikut perhitungan ISM usaha Rotte Bakery :

Tabel 5.9
Perhitungan ISM

Periode	Bt	Ct	(Ct + Bt = IS)	n-t	IS x (n-t)	Isn
0		550.000.000	(550.000.000)			
1	224.344.206		(325.655.793)			
2	246.085.464		(79.570.328)			
3	270.000.846		190.430.518	2	190.430.518 x 2	380.861.036
4	313.644.099		313.644.099	1	313.644.099 x 1	313.644.099
5	325.245.380		325.245.380	0	325.245.380 x 0	0
Isn						694.505.135

Sumber : Data Olahan Peneliti

$$\text{Isn} = 694.505.135$$

$$\text{Ct} = 550.000.000$$

$$n-t_1 = (5-0) = 5$$

$$(\text{Ct})(n-t_1) = 550.000.000 \times 5$$

$$= 2.750.000.000$$

$$\text{ISR} = \frac{694.505.135}{2.750.000.000} \times 100\%$$

$$= 25,25 \%$$

Hasil ini menunjukkan bahwa usaha Rotte Bakery akan mengalami surplus investasi selama lima tahun sebesar 25,25%.

5.3 Pembahasan

Dari perhitungan analisis kelayakan usaha dilihat dari aspek finansial konvensional maupun syariah maka didapat hasil :

Tabel 5.10

Rekapitulasi Perhitungan Kelayakan Usaha

No	Indikator	Hasil	Keputusan
1	Payback Periode (PP)	2 tahun 3 bulan 16 hari	Layak
2	Profit Sharing	233.918.853 (nilai lebih besar daripada investasi awal yang ditanamkan)	Layak
3	Net Present Value (NPV)	566.070.543 (positif)	Layak
4	Profitabilitas Index (PI)	2,029 (nilai PI > 1)	Layak
5	Internal Rate Of Return (IRR)	32,18% (nilai lebih besar dari bunga yang diisyaratkan)	Layak
6	Gold Value Method (GVM)	41,71 gram	Layak
7	Gold Index Method (GIM)	1,06 (nilai GI > 1)	Layak
8	Investible Surplus Method (ISM)	25,25%	Layak

Sumber : Data Olahan Peneliti

Dari tabel rekapitulasi perhitungan kelayakan usaha diatas maka didapat pembahasan analisis kelayakan pengembangan usaha Rotte Bakery Cabang Soebrantas Pekanbaru sebagai berikut :

1. Berdasarkan perhitungan menggunakan metode *Payback Period* (PP) diperoleh hasil 2 tahun 3 bulan 16 hari, pengembalian investasi lebih cepat dibanding umur ekonomis usaha yaitu 5 tahun. Dimana hal tersebut memenuhi syarat kelayakan usaha untuk dikembangkan karena hasil yang diperoleh bernilai dibawah usia ekonomis.
2. Berdasarkan perhitungan menggunakan metode *Profit Sharing* diperoleh hasil senilai Rp 233.918.853, dimana nilai total profit lebih besar daripada investasi awal yang ditanamkan. Berdasarkan hasil tersebut maka usaha Rotte Bakery Cabang Soebrantas layak dikembangkan.
3. Berdasarkan perhitungan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV) diperoleh hasil Rp 566.070.543. Hasil tersebut didapatkan melalui perhitungan selisih nilai kas berjalan dengan investasi awal. Usaha Rotte Bakery Cabang Soebrantas layak untuk dikembangkan karena mendapatkan nilai positif (+) dengan tingkat bunga 7%.
4. Berdasarkan perhitungan menggunakan metode *Profitabilitas Index* (PI) diperoleh hasil 2,029. Berdasarkan hasil perhitungan usaha Rotte Bakery Cabang Soebrantas layak dikembangkan karena nilai yang diperoleh lebih dari 1 untuk dapat dinyatakan usaha tersebut layak atau tidak layak untuk dikembangkan.
5. Berdasarkan perhitungan menggunakan metode *Internal Rate Of Return* (IRR) diperoleh hasil 32,18%, maka usaha Rotte Bakery Cabang Soebrantas layak untuk dikembangkan karena hasil IRR lebih besar daripada bunga yang diisyaratkan.

6. Berdasarkan perhitungan menggunakan metode *Gold Value Method* (GVM) menggunakan nisbah yaitu 65:35. Dengan nisbah 65:35 didapatkan GVM sebesar 41,71 gram, dimana nilai ini bernilai positif. Dari hasil perhitungan GVM pembagian nisbah 65:35 lebih baik diterima karena akan mendapatkan keuntungan sebesar 41,71 gram.
7. Berdasarkan perhitungan menggunakan metode *Gold Index Method* (GIM) diperoleh hasil 1,06. Usaha Rotte Bakery Cabang Soebrantas Pekanbaru layak untuk dikembangkan karena nilai GIM lebih dari 1.
8. Berdasarkan perhitungan menggunakan metode *Investible Surplus Method* (ISM) diperoleh hasil 25,25%, dimana nilai ini adalah nilai surplus apabila usaha Rotte Bakery Cabang Soebrantas dikembangkan.

Berdasarkan hasil perhitungan analisis studi kelayakan pengembangan usaha Rotte Bakery Cabang Soebrantas Pekanbaru baik secara Konvensional maupun Syariah layak untuk dikembangkan, karena berdasarkan hasil perhitungan yang peneliti lakukan semua perhitungan memenuhi kriteria investasi.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Setelah melakukan penelitian di Rotte Bakery Cabang Soebrantas dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Analisis kelayakan non-finansial pengembangan usaha Rotte Bakery Cabang Soebrantas melalui pertimbangan aspek produk, aspek sumber daya manusia dan aspek pemasaran dinyatakan layak.
2. Berdasarkan hasil perhitungan analisis kelayakan finansial konvensional dengan metode *Pacback Period* (PP), *Profit Sharing*, *Net Present Value* (NPV), *Profitabilitas Index* (PI), dan *Internal Rate of Return* (IRR) usaha Rotte Bakery Cabang Soebrantas layak untuk dikembangkan.
3. Berdasarkan hasil perhitungan analisis kelayakan finansial syariah dengan metode *Gold Value Method* (GVM), *Gold Index Method* (GIM) dan *Investible Suplus Method* (ISM) usaha Rotte Bakery Cabang Soebrantas layak untuk dikembangkan.

6.2 Saran

Selama meneliti usaha Rotte Bakery Cabang Soebrantas diketahui usaha tersebut memiliki beberapa masalah yang dihadapi. Oleh karena itu, setelah melakukan penelitian saran diperlukan untuk menanggulangi masalah yang terjadi. Berikut ada beberapa saran dari penulis yang mungkin akan berguna jika diterapkan, diantaranya :

1. Berdasarkan kesimpulan dengan melihat beberapa kriteria kelayakan dari aspek non-finansial dan finansial maka disarankan usaha Rotte Bakery Cabang Soebrantas untuk dilanjutkan dan ditingkatkan.
2. Usaha ini diharapkan bisa mempertahankan ciri khas dan citarasa produk, mampu menjaga kualitas dan kebersihan produknya.
3. Perlu dilakukan peninjauan ulang terhadap aspek kepuasan pelanggan terhadap produk yang dijual agar pelanggan selalu merasa puas.
4. Usaha ini harus terus dilakukan pengawasan dan evaluasi dengan berbagai pihak yang terkait agar pelaksanaan usaha menjadi efektif dan efisien.
5. Pihak perusahaan harus melakukan analisis kelayakan bisnisnya setiap minimal 2 tahun sekali, untuk mengetahui keadaan yang akan terjadi dimasa datang.
6. Lebih gencar melakukan promosi dengan hal-hal baru untuk menarik konsumen dan pelanggan baru yang akan meningkatkan keuntungan perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustin, Hamdi. 2017. *Studi Kelayakan Bisnis Syariah*. Pekanbaru : Universitas Islam Riau.
- Agustin. H. 2017. *Jurnal Manajemen Bisnis Indonesia*. Analisis Keuangan Kelayakan Bisnis Syariah Hamdi's Model (Studi Kasus Usaha Swalayan Syariah di Pekanbaru). Pekanbaru : Universitas Islam Riau.
- Agustin, Novita , Armis dan Asril. 2021. *Jurnal Tabarru' : Islamic Banking and Finance*. Analisis Pengembangan Usaha Nenas Sakinah Berdasarkan Aspek Keuangan Konvensional Dan Syariah (Hamdi's Method). Pekanbaru : Universitas Islam Riau.
- Anonim. 2017. *Pengertian, Sejarah dan Jenis Roti di Indonesia* di <http://rotibridymakassar.blogspot.com/2017/06/pengertian-sejarah-dan-jenis-roti-di.html>. (Diakses pada 4 November 2020).
- Darmawijaya, Ida. 2017. *Pengertian Studi Kelayakan Bisnis Menurut Kasmir dan Jakfar (2010)* di <https://docplayer.info/34536316-Bab-ii-landasan-teori-menurut-kasmir-dan-jakfar-2010-studi-kelayakan-bisnis-skb-adalah.html>. (Diakses pada 1 November 2020).
- Hidayat, Agriananta Fahmi, dkk. 2018. *Jurnal Ilmiah Rekayasa Pertanian dan Biosistem, Vol.6, No. 1*. Analisa Kelayakan Finansial Usaha Agroindustri Abon Ikan di Tanjung Karang, Kota Mataram. Mataram : Fakultas Teknologi Pangan dan Agroindustri, Universitas Mataram.

- Jakfar, Kasmir, SE.,MM. 2010. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta : Kencana Predana Media Group.
- Jumingan. 2009. *Studi Kelayakan Bisnis*. Cetakan Pertama. Jakarta : Bumi Aksara.
- Muslimah, Septina. 2020. *Pengertian Studi Kelayakan Bisnis* di <https://www.jurnal.id/id/blog/studi-kelayakan-bisnis/>. (Diakses pada 1 November 2020).
- Ningrum, Ratih Kusuma. 2012. Analisis Kelayakan Pengembangan Usaha (Studi Kasus: Rencana Pembukaan Gerai Baru oleh Elsari Brownies and Bakery). [*Skripsi*]. Bogor : Departemen Agribisnis, Fakultas Ekonomi dan Manajemen, Institut Pertanian Bogor.
- Pujawan, I.N. 2004. *Ekonomi Teknik*. Surabaya : Penerbit Guna Widya.
- RotteBakery. 2020. Rotte Bakery Ada Disemua Suasana. <https://rottebakery.com/>. (Diakses pada 22 Maret 2021).
- Sajidil, dkk. 2019. *Jurnal JITMI Vol.2 Nomor 1*. Analisis Finansial Untuk Kelayakan Usaha UD. PRIMA BAKERY. Universitas Pamulang.
- Sa'diyah, H. 2016. *Pengertian Studi Kelayakan Bisnis Menurut Jumingan (2009)* di <http://eprints.umg.ac.id/2417/3/BAB%20II.pdf>. (Diakses pada 1 November 2020).
- Widya W, Marcellly, dkk. 2017. *Jurnal Riset Akuntansi dan Manajemen, Vol. 6, No. 2*. Analisis Kelayakan Bisnis Pada Perusahaan Industri Roti Greyoung Bakery Melalui Pendekatan Aspek Finansial. Bandar Lampung : Program Studi Teknik Industri, Universitas Malahayati.