

SKRIPSI

ANALISIS STUDI KELAYAKAN PENGEMBANGAN BISNIS

PREMIUM COFFEE & BIKE DI PEKANBARU

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

OLEH :

MUHAMMAD IQBAL

165210051

PROGRAM STUDI

MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2020



UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS EKONOMI

Alamat: **Jalan** Kaharuddin Nasution No.113 Perhentian
Marpoyan
Telp. (0761) 674674 Fax.(0761) 674834 Pekanbaru-28284

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Muhammad Iqbal
NPM : 165210051
Program Studi : Manajemen S1
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Fakultas : Ekonomi
Judul Skripsi : Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis Premium
Coffee & Bike di Pekanbaru

Disetujui Oleh :

Pembimbing

(Dr. Hamdi Agustin, SE.,MM)

Mengetahui :

Dekan

(Dr. Firdaus AR, SE., M.Si., Ak., CA)

Ketua Program Studi

(Abd. Razak Jer, SE., M.Si)



UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS EKONOMI

Alamat: Jalan Kaharuddin Nasution No.113 Perhentian
Marpoyan
Telp. (0761) 674674 Fax.(0761) 674834 Pekanbaru-28284

TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN SKRIPSI

Nama : Muhammad Iqbal
NPM : 165210051
Program Studi : Manajemen S1
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Fakultas : Ekonomi
Judul Skripsi : Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis Premium
Coffee & Bike di Pekanbaru

Disetujui Oleh :

Tim Penguji :

1. Azmansyah, SE., M.Econ
2. Poppy Camenia Jamil, SE., MSM

Mengetahui :

Pembimbing

(Dr. Hamdi Agustin, SE., MM)

Ketua Program Studi

(Abd. Razak Jer, SE., M.Si)



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS EKONOMI

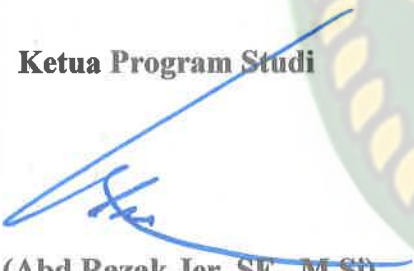
Alamat: JalanKaharudinNasution No. 113 PerhentianMarpoyan
Telp.(0761) 674674 Fax. (0761) 67483 Pekanbaru- 28284

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Muhammad Iqbal
NPM : 165210051
Program Studi : Manajemen (SI)
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Fakultas : Ekonomi
Judul Skripsi : Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis Premium Coffee & Bike di Pekanbaru

Disahkan Oleh:

Ketua Program Studi


(Abd Razak Jer, SE., M.Si)

Pembimbing


(Dr. Hamdi Agustin, SE., MM)

Mengetahui:

Dekan


(Dr. Firdaus AR., SE., M.Si. Ak.CA)



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS EKONOMI

Alamat: JalanKaharudinNasution No.113 PerhentianMarpoyan
Telp. (0761) 674674 Fax.(0761) 674834 Pekanbaru-28284

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Muhammad Iqbal
NPM : 165210051
Program Studi : Manajemen S1
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Fakultas : Ekonomi
Judul Penelitian : Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis Premium
Coffee & Bike di Pekanbaru
Sponsor : Dr. Hamdi Agustin, SE., MM
Denganperinciansebagai berikut:

No	Tanggal	Catatan	Berita Acara	Paraf
		Sponsor		Sponsor
1.	13-11-2019		- Perbaiki kerangka pemikiran - Cek data	
2.	22-11-2019		- Acc seminar proposal	
3.	17-06-2020		- Perbaiki Payback Period	
4.	22-06-2020		- Perbaiki Abstrak	
5.	26-06-2020		- Acc ujian seminar hasil	

Pekanbaru, 3 september 2020

Wakil Dekan I


Dra. Hj. Ellyan Sastraningsih, SE., M.Si

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor: 2794/Kpts/FE-UIR/2019
TENTANG PENUNJUKAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA S1
Bismillahirrohmanirrohim
DEKAN FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Menimbang: 1. Surat penetapan Ketua Jurusan / Program Studi Manajemen tanggal 22 Oktober 2019 tentang penunjukan Dosen Pembimbing skripsi mahasiswa.
2. Bahwa dalam membantu mahasiswa untuk menyusun skripsi sehingga Mendapat hasil yang baik perlu ditunjuk Dosen Pembimbing yang Akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut

Mengingat: 1. Surat Mendikbud RI:
a. Nomor: 0880/U/1997 c.Nomor: 0378/U/1986
b. Nomor: 0213/O/1987 d.Nomor: 0387/U/1987
2. Surat Keputusan BAN PT Depdiknas RI :
a. Nomor : 192/SK/BAN-PT/Ak.XVI/S/IX/2013, tentang Akreditasi Eko. Pembangunan
b. Nomor : 197/SK/BAN-PT/Ak.XVI/S/IX/2013, tentang Akreditasi Manajemen
c. Nomor : 197/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/IX/2013, tentang Akreditasi Akuntansi S1
d. Nomor : 001/SK/BAN-PT/Akred/Dpl-III/I/2014 Tentang Akreditasi D.3 Akuntansi
3. Surat Keputusan YLPI Daerah Riau
a. Nomor: 66/Skep/YLPI/II/1987
b. Nomor: 10/Skep/YLPI/IV/1987
4. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
5. Surat Edaran Rektor Universitas Islam Riau tanggal 10 Maret 1987
a. Nomor: 510/A-UIR/4-1987

MEMUTUSKAN

Menetapkan: 1. Mengangkat Saudara - saudara yang tersebut namanya di bawah ini sebagai pembimbing dalam penyusunan skripsi yaitu:

No	N a m a	Jabatan/Golongan	Keterangan
1.	Dr. Hamdi Agustin, SE., MM	Lektor Kepala, D/a	Pembimbing

2. Mahasiswa yang dibimbing adalah:

N a m a : Muhammad Iqbal
N P M : 165210051
Jusan/Jenjang Pendd. : Manajemen / S1
Judul Skripsi : Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis Premium Coffe & Bike di Pekanbaru

3. Tugas pembimbing adalah berpedoman kepada Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor: 52/UIR/Kpts/1989 tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa di lingkungan Universitas Islam Riau.

4. Dalam pelaksanaan bimbingan supaya memperhatikan usul dan saran dari forum seminar proposal.

5. Kepada pembimbing diberikan honorarium sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Riau.

6. Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan dalam keputusan ini segera akan ditinjau kembali.

Kutipan: Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan menurut semestinya.

Ditetapkan di: Pekanbaru
Pada Tanggal: 23 Oktober 2019
Dekan,

Drs. Abrar, M.Si, Ak., CA

Tembusan : Disampaikan pada:

1. Yth : Bapak Rektor Universitas Islam Riau
2. Yth : Sdr. Kepala Biro Keuangan UIR di Pekanbaru.

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS EKONOMI

Alamat : Jalan Kaharuddin Nasution No 113 Marpoyan Pekanbaru Telp 647647

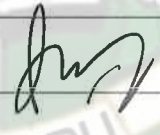
BERITA ACARA SEMINAR HASIL PENELITIAN SKRIPSI

Nama : Muhammad Iqbal
NPM : 165210051
Jurusan : Manajemen / S1
Judul Skripsi : Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis Premium Coffee & Bike di Pekanbaru.
Hari/Tanggal : Rabu 19 Agustus 2020
Tempat : Ruang Sidang Fakultas Ekonomi UIR

Dosen Pembimbing

No	Nama	Tanda Tangan	Keterangan
1	Dr. Hamdi Agustin, SE., MM		

Dosen Pembahas / Penguji

No	Nama	Tanda Tangan	Keterangan
1	Azmansyah, SE., M.Econ		
2	Poppy Camenia Jamil, SE., M.S.M		

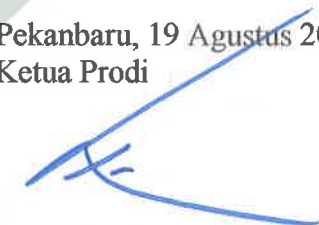
Hasil Seminar : *)

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| 1. Lulus | (Total Nilai _____) |
| 2. Lulus dengan perbaikan | (Total Nilai _____) |
| 3. Tidak Lulus | (Total Nilai _____) |

Mengetahui
An.Dekan


Dr. Hj. Ellyan Sastraningsih, SE., M.Si
Wakil Dekan I

Pekanbaru, 19 Agustus 2020
Ketua Prodi


Abd. Razak Jer, SE., M.Si

*) Coret yang tidak perlu

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS EKONOMI

Alamat : Jalan Kaharuddin Nst Km 11 No 113 Marpoyan Pekanbaru Telp 647647

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI / MEJA HIJAU

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau No: 802/KPTS/FE-UIR/2020, Tanggal 14 Agustus 2020, Maka pada Hari Rabu 19 Agustus 2020 dilaksanakan Ujian Oral Komprehensif/Meja Hijau Program Sarjana Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau pada Program Studi **Manajemen** Tahun Akademis 2020/2021.

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. Nama | : Muhammad Iqbal |
| 2. NPM | : 165210051 |
| 3. Program Studi | : Manajemen S1 |
| 4. Judul skripsi | : Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis Premium Coffee & Bike di Pekanbaru. |
| 5. Tanggal ujian | : 19 Agustus 2020 |
| 6. Waktu ujian | : 60 menit. |
| 7. Tempat ujian | : Ruang Sidang Meja Hijau Fakultas Ekonomi UIR |
| 8. Lulus Yudicium/Nilai | : Lulus (A-) 76,16 |
| 9. Keterangan lain | : Aman dan lancar. |

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Dr. Hj. Ellyan Sastraningsih, SE., M.Si
Wakil Dekan Bidang Akademis

Abd. Razak Jer, SE., M.Si
Ketua Prodi Manajemen

Dosen penguji :

1. Dr. Hamdi Agustin, SE., MM
2. Azmansyah, SE., M.Ec
3. Poppy Camenia Jamil, SE., M.S.M

(.....)
(.....)
(.....)

Notulen

1. Ramzi Durin, SH., MH

(.....)

Pekanbaru, 19 Agustus 2020
Mengetahui
Dekan,

Dr. Firdaus AR, SE., M.Si., Ak., CA

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS EKONOMI

Alamat : Jalan Kaharuddin Nst Km 11 No 113 Marpoyan Pekanbaru Telp 647647

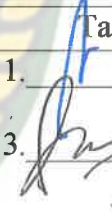
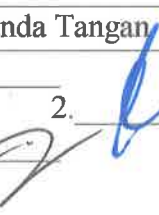
BERITA ACARA SEMINAR PROPOSAL

Nama : Muhammad Iqbal
NPM : 165210051
Judul Proposal : Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis Premium Coffee & Bike di Pekanbaru
Pembimbing : 1. Dr. Hamdi Agustin, SE., MM
Hari/Tanggal Seminar : Rabu / 12 Februari 2020

Hasil Seminar dirumuskan sebagai berikut :

1. Judul : Disetujui dirubah/perlu diseminarkan *)
2. Permasalahan : Jelas/masih kabur/perlu dirumuskan kembali *)
3. Tujuan Penelitian : Jelas/mengambang/perlu diperbaiki *)
4. Hipotesa : Cukup tajam/perlu dipertajam/di perbaiki *)
5. Variabel yang diteliti : Jelas/Kurang jelas *)
6. Alat yang dipakai : Cocok/belum cocok/kurang *)
7. Populasi dan sampel : Jelas/tidak jelas *)
8. Cara pengambilan sampel : Jelas/tidak jelas *)
9. Sumber data : Jelas/tidak jelas *)
10. Cara memperoleh data : Jelas/tidak jelas *)
11. Teknik pengolahan data : Jelas/tidak jelas *)
12. Daftar kepustakaan : Cukup/belum cukup mendukung pemecahan masalah Penelitian *)
13. Teknik penyusunan laporan : Telah sudah/belum memenuhi syarat *)
14. Kesimpulan tim seminar : Perlu/tidak perlu diseminarkan kembali *)

Demikianlah keputusan tim yang terdiri dari :

No	Nama	Jabatan pada Seminar	Tanda Tangan
1.	Dr. Hamdi Agustin, SE., MM		1. 
2.	Azmansyah, SE., M.Econ		2. 
3.	Poppy Camenia Jamil, SE., MSM		3. 

*Coret yang tidak perlu

Mengetahui
An. Dekan Bidang Akademis

Dr. Firdaus AR, SE.M.Si.Ak.CA

Pekanbaru, 12 Februari 2020
Sekretaris,

Azmansyah, SE., M.Econ

TENTANG PENETAPAN DOSEN PENGUJI SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang : 1. Bahwa untuk menyelesaikan studi Program Sarjana Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau dilak-
sanakan ujian skripsi / oral comprehensive sebagai tugas akhir dan untuk itu perlu ditetapkan
mahasiswa yang telah memenuhi syarat untuk ujian dimaksud serta dosen penguji
2. Bahwa penetapan mahasiswa yang memenuhi syarat dan penguji mahasiswa yang bersangkutan
perlu ditetapkan dengan surat keputusan Dekan.

- Mengingat : 1. Undang-undang RI Nomor: 20 Tahun 2003 Tentang Sistem Pendidikan Nasional
2. Undang-undang RI Nomor: 14 Tahun 2005 Tentang Guru dan Dosen
3. Undang-undang RI Nomor: 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi.
4. Peraturan Pemerintah RI Nomor: 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan
Pengelolaan Perguruan Tinggi
5. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018.
6. SK. Pimpinan YLPI Daerah Riau Nomor: 006/Skep/YLPI/II/1976 Tentang Peraturan Dasar Univer-
sitas Islam Riau.
7. Surat Keputusan BAN PT Depdiknas RI :
a. Nomor : 2806/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2018, tentang Akreditasi Eko. Pembangun
b. Nomor : 2640/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2018, tentang Akreditasi Manajemen
c. Nomor : 2635/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2018, tentang Akreditasi Akuntansi S1
d. Nomor : 1036/SK/BAN-PT/Akred/Dipl-III/IV/2019, tentang Akreditasi D.3 Akuntansi.

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : 1. Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau yang tersebut di bawah ini:

Nama : Muhammad Iqbal
N P M : 165210051
Program Studi : Manajemen S1
Judul skripsi : Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis Premium Coffee
& Bike di Pekanbaru.

2. Penguji ujian skripsi/oral comprehensive mahasiswa tersebut terdiri dari:

NO	Nama	Pangkat/Golongan	Bidang Diuji	Jabatan
1	Dr. Hamdi Agustin, SE., MM	Lektor Kepala, D/a	Materi	Ketua
2	Azmansyah, SE., M.Econ	Lektor, C/c	Sistematika	Sekretaris
3	Poppy Camenia Jamil, SE., M.S.M	Assisten Ahli, C/b	Methodologi	Anggota
4			Penyajian	Anggota
5			Bahasa	Anggota
6	Ramzi Durin, SH.,MH	Assisten Ahli, C/b	-	Notulen
7			-	Saksi II

3. Laporan hasil ujian serta berita acara telah disampaikan kepada pimpinan Universitas Islam Riau selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah ujian dilaksanakan.
4. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan akan segera diperbaiki sebagaimana mestinya.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat dilaksanakan dengan
sebaik-baiknya.



Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 19 Agustus 2020
Dekan,

Dr. Firmans AR, SE., M.Si, Ak., CA

Tembusan : Disampaikan pada :

1. Yth : Bapak Koordinator Kopertis Wilayah X di Padang
2. Yth : Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Yth : Sdr. Kepala Biro Keuangan UIR di Pekanbaru
4. Yth : Sdr. Kepala BAAK UIR di Pekanbaru

ABSTRAK

ANALISIS STUDI KELAYAKAN PENGEMBANGAN BISNIS PREMIUM COFFEE & BIKE DI PEKANBARU-RIAU

Oleh: **Muhammad Iqbal**

Analisis studi kelayakan pengembangan usaha Premium Coffee & Bike di Panam, Pekanbaru-Riau dikaji menggunakan analisis aspek keuangan. Dari analisis aspek keuangan dapat ditunjukkan bahwa rencana pengembangan Premium Coffee & Bike di Panam Pekanbaru-Riau dapat diterima dan layak dilaksanakan. Untuk perhitungan digunakan delapan metode alat analisis kelayakan investasi dengan hasil perhitungan sebagai berikut: *Payback Period* adalah layak, karena waktu pengembalian investasi dibawah umur ekonomis investasi. *Net Present Value* adalah layak karena bernilai positif. *Internal Rate Of Return* adalah layak karena nilai IRR lebih besar dari tingkat bunga modal investasi. *Profitability Index* memenuhi syarat kelayakan karna melebihi nilai 1 atau 100 dinyatakan layak. Selain metode diatas analisis ini juga menggunakan metode finansial syariah yaitu Analisis *Profit Sharing* dengan nisbah 70:30, usaha investasi tersebut sebaiknya diterima, karena jumlah *Profit Sharing* lebih besar dari jumlah investasi. Analisis *Gold Value Method* menunjukkan pendapatan dihitung berdasarkan gram emas selama lima tahun yaitu 943,75 gram, layak. Analisis *Gold Index Method* didapatkan hasil 2,81 nilai ini memenuhi syarat kelayakan karena melebihi 1. Analisa *Investible Surplus Method* menunjukkan surplus investasi selama lima tahun sebesar 79%.

Berdasarkan perhitungan kedelapan metode diatas berarti usaha Premium Coffee & Bike ini layak untuk dikembangkan.

Kata Kunci: *Investasi, Pengembangan Usaha, dan Kelayakan Usaha.*

ABSTRACT

FEASIBILITY STUDY ANALYSIS FOR PREMIUM COFFEE & BIKE BUSINESS EXPANSION IN PEKANBARU-RIAU

By: **Muhammad Iqbal**

The goal of feasibility study analysis for Premium Coffee & Bike business expansion at Panam, Pekanbaru City-Riau. Several financial analysis tools are used in this analysis, here are some of the tools used and the results: *Payback Period* method shows the result as feasible, because the time it takes to return the initial investments is below the economic lifespan of the investments. *Net Present Value* method shows the result as feasible, as it shows a positive value. *Internal Rate of Return* shows the result as feasible, as it shows the value of IRR to be greater than the investment discount rate. *Profitability Index* shows the result as feasible, as it turns the value between 1 to 100. These results indicate the business expansion plan of Premium Coffee & Bike is a feasible and an executable plan. Alongside these conventional tools, this analysis also implements some sharia financial analysis methods. Here are some of the sharia financial analysis methods used in this analysis: *Profit Sharing* with the ratio of 70:30 is highly acceptable as the amount of expected profit is bigger than the initial investment. *Gold Value* method shows the income value in gold weight for five years period to be 943,75 grams, which means that the business expansion plan is feasible. *Gold Index Method* shows the value of 2.81 which exceeds the minimum requirements value of 1. *Investible Surplus Method* shows the investments surplus in five years is 79%.

According to these calculations, the expansion plan of Premium Coffee & Bike is a feasible and executable plan.

Keywords: *Investments, Business Expansion, Feasibility.*

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullah Wabarakatu...

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“ANALISIS STUDI KELAYAKAN PENGEMBANGAN USAHA PREMIUM COFFEE & BIKE DI PEKANBARU”** serta tak lupa pula penulis haturkan shalawat serta salam kepada junjungan Nabi kita Muhammad SAW yang telah membawa kita dari zaman kebodohan menuju zaman yang sekarang ini yakni zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Dalam 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. Namun, besar harapan penulis semoga skripsi yang disusun ini bisa bermanfaat bagi orang yang membutuhkannya.

Terselesaikannya skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan juga dukungan dari berbagai pihak yang telah mendorong dan membimbing penulis baik secara moral, gagasan, pemikiran serta dukungan secara finansial. Oleh sebab itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan saya kekuatan dan kesehatan untuk menyelesaikan skripsi ini.

2. Bapak Dr. Firdaus AR,SE.,M.Si.,Ak.,CA selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau yang telah memberikan fasilitas mahasiswa/i selama kegiatan perkuliahan.
3. Bapak Azmansyah SE,M. Econ selaku Ketua Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau yang telah memberikan arahan dan masukan kepada penulis saat masa perkuliahan.
4. Bapak Dr. Hamdi Agustin, SE., MM selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan serta bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Prodi Manajemen Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmu pengetahuan pada masa perkuliahan.
6. Mama,Papa, dan kakak tercinta yang selalu memberikan dukungan baik secara moral dan materil kepada saya sampai saat ini.
7. Keluarga besar Arifuddin tercinta yang sudah memberikan saya semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepada sahabat saya Alfandi Yulio, Arif Ilyas, Rio Nanda Alkautsar, Nilam Sari Anggraini, Emalia Agustina, Jihan Pratiwi, Putri Reno, Sabrina Audia, Yulitha Tri Astuti, Anisa Pratiwi, dan Faisal Baihaki yang sudah membantu dan memberi semangat kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis meminta maaf apabila ada kesalahan penulisan dalam skripsi ini.

Penulis sangat menyadari skripsi ini masih jauh dari kata baik dikarenakan

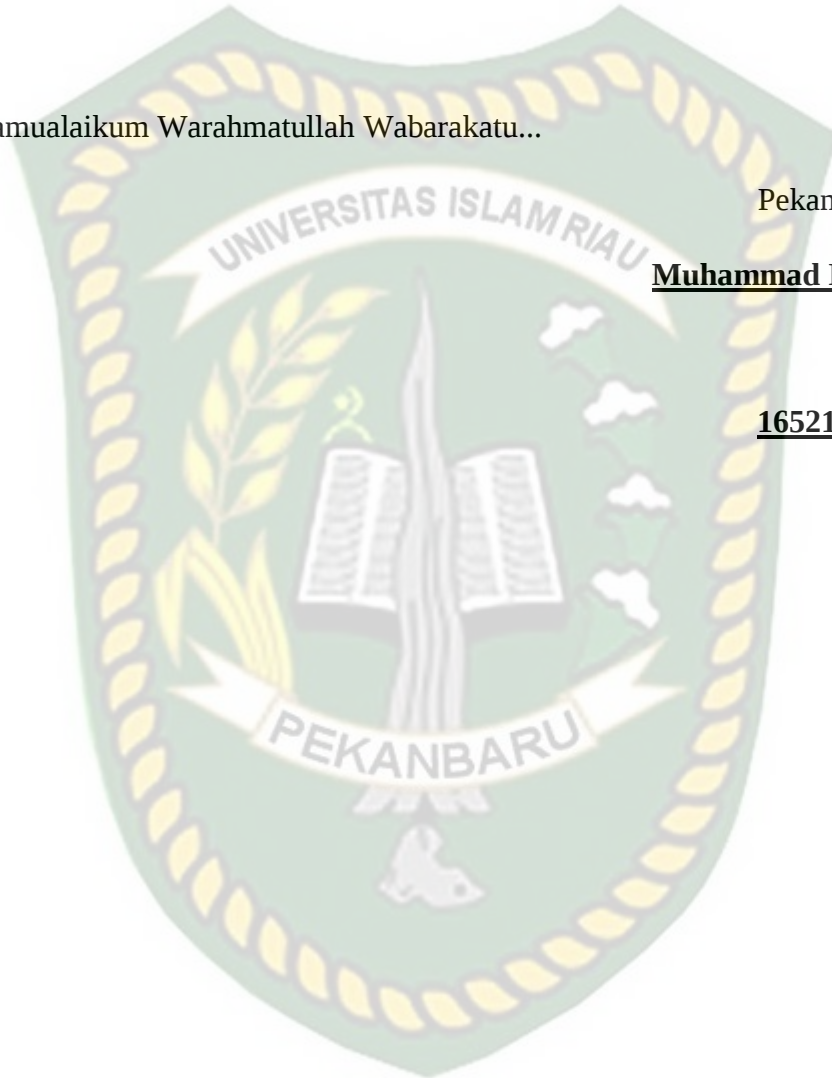
keterbatasannya pengetahuan penulis. Akhir kata, penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang sudah membantu dalam pembuatan skripsi ini dan semoga skripsi ini dapat berguna untuk pihak yang membutuhkannya.

Wassalamualaikum Warahmatullah Wabarakatu...

Pekanbaru,

Muhammad Iqbal

165210051



DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
1.4 Sistematika Penulisan.....	6
BAB II TELAAH PUSTAKA	
2.1 Landasan Teori dan Penelitian Terdahulu.....	8
2.1.1 Studi Kelayakan Usaha.....	8
2.1.2 Investasi.....	20
2.1.3 Kuliner.....	22
2.1.4 Usaha Kopi.....	23
2.2 Arus Kas.....	25

2.2.1	Jenis-jenis <i>Cash Flow</i>	27
2.2.2	Komponen Arus Kas.....	27
2.3	Metode Penyusutan.....	29
2.4	Metode Penilaian Investasi.....	30
2.4.1	Metode <i>Payback Period (PP)</i>	30
2.4.2	Metode <i>Net Present Value (NPV)</i>	32
2.4.3	Metode <i>Profitability Index (PI)</i>	33
2.4.4	Metode <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	34
2.4.5	<i>Profit Sharing</i>	35
2.4.6	<i>Gold Value Method (GVM)</i> Syariah.....	35
2.4.7	<i>Gold Index (GI)</i> Syariah.....	36
2.4.8	Investible Surplus Method (ISM) Syariah.....	36
2.5	Penelitian Terdahulu.....	38
2.6	Kerangka Pemikiran.....	40
2.7	Hipotesis.....	41

BAB III METODE PENELITIAN

3.1	Lokasi Penelitian.....	42
3.2	Operasional Variabel.....	42
3.3	Populasi dan Sampel.....	43
3.4	Jenis dan Sumber Data.....	43
3.5	Teknik Pengumpulan Data.....	44
3.5.1	Interview (wawancara).....	44

3.5.2	Observasi.....	44
3.6	Teknik Analisa Data.....	44
BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN		
4.1	Lokasi dan Sejarah Perusahaan.....	51
4.2	Struktur Organisasi.....	53
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		
5.1	Analisis Deskriptif Variabel Penelitian.....	56
5.2.	AspekNon-Finansial.....	56
5.2.1.1	Aspek Pemasaran.....	57
5.2.1.2	Aspek Produksi.....	60
5.2.1.3	Aspek Sumber Daya Manusia.....	67
5.3	Analisis Penilaian Kelayakan Pengembangan Usaha	
	Finansial.....	67
5.3.1	Aspek Finansial Konvensional.....	80
5.3.1.1	Metode Paybabck Period (PP).....	80
5.3.1.2	Metode Net Present Value (NPV).....	81
5.3.1.3	Metode Profitabilitas Index (PI).....	81

5.3.1.4	Metode Internal Rate of Return (IRR).....	82
5.3.2	Aspek Finansial Syariah.....	84
5.3.2.1	Profit Sharing.....	84
5.3.2.2	Gold Value Method (GVM).....	85
5.3.2.3	Gold Index Method (GIM).....	86
5.3.2.4	Investible Surplus Method (ISM).....	86
5.4	Pembahasan.....	88
BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN	
6.1	Kesimpulan.....	92
6.2	Saran.....	94
	DAFTAR PUSTAKA.....	95

DAFTAR TABEL

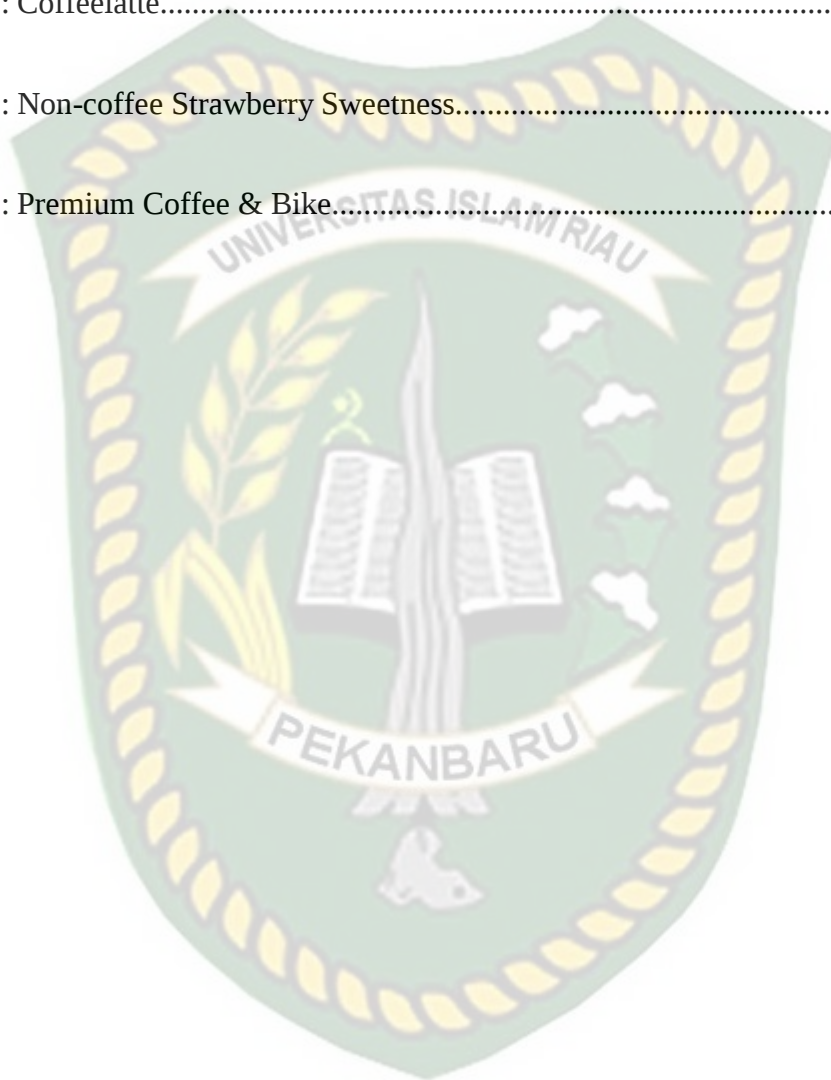
Tabel 1.1	: Jenis macam-macam coffee dan harga.....	3
Tabel 1.2	: Data Penjualan Premium Coffee & Bike.....	4
Tabel 2.1	: Penelitian Terdahulu.....	38
Tabel 3.1	: Operasional Variabel.....	42
Tabel 5.1	: Kopi dan Non-kopi Percup yang dipasarkan tahun 2020-2024.....	57
Tabel 5.2	: Harga jual kopi dan non-kopi Tahun 2020-2024.....	58
Tabel 5.3	: Penerimaan Premium Coffee & Bike Tahun 2020-2024.....	60
Tabel 5.4	: Produksi Kopi & Non-kopi percup Tahun 2020-2024.....	61
Tabel 5.5	: Pendapatan Premium Coffee & Bike.....	68
Tabel 5.6	: Investasi Awal.....	69
Tabel 5.7	: Biaya Tetap Pertahun.....	70
Tabel 5.8	: Biaya Tetap Gas Pertahun.....	70
Tabel 5.9	: Biaya Penyusutan.....	71
Tabel 5.10	: Biaya Variabel Pertahun.....	72
Tabel 5.11	: Arus Kas (Cash Flow).....	78
Tabel 5.12	: Net Present Value (NPV) (dalam rupiah).....	81
Tabel 5.13	: Internal Rate of Return (IRR) (dalam rupiah).....	83

Tabel 5.14 : Profit Sharing.....	84
Tabel 5.15 : Gold Value Method (GVM).....	85
Tabel 5.16 : Investible Surplus Method (ISM).....	87
Tabel 5.17 : Rekapitulasi Perhitungan Kelayakan Usaha.....	88



DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 : Struktur Organisasi Usaha Premium Coffee & Bike.....	53
Gambar 4.2 : Coffeelatte.....	54
Gambar 4.3 : Non-coffee Strawberry Sweetness.....	54
Gambar 4.4 : Premium Coffee & Bike.....	55



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Di Indonesia, berbagai bidang bisnis memiliki peluang dan prospek kedepan yang baik karena gaya hidup masyarakat yang saat ini cenderung konsumtif. Bisnis bidang kuliner merupakan salah satu bidang bisnis yang memiliki prospek atau peluang untuk berwirausaha, khususnya dikota pekanbaru bisnis kuliner yang sedang pesatnya.

Pekanbaru merupakan kota yang masyarakat usia produktifnya terdiri dari, para pekerja, pelajar dan mahasiswa. Dengan padatnya aktifitas masyarakat dikota pekanbaru, maka masyarakat sering kali mengalami stres kerja, galau, gelisah, resah dan suntuk. Maupun dikarenakan masalah kerja, organisasi, tugas kuliah, meeting, dan aktifitas lainya yang dilakukan sehari-hari. Premium Coffee & Bike didirikan khususnya untuk semua usia dari pelajar, para pekerja dan mahasiswa sekalipun bertujuan untuk menghilangkan penat setelah menjalani aktifitas sehari-hari, menerapkan suasana yang tenang dan tempat yang nyaman sambil menikmati segelas coffee merupakan waktu yang sangat tepat untuk berbagi cerita dan berkumpul bersama teman, rekan kerja, pasangan, dan lain-lain.

Berdirinya usaha ini dikarenakan kegemaran pemilik terhadap kopi maupun pecinta olahraga bersepeda, yang di jaman sekarang ini sangat pesatnya orang untuk melakukan aktivitas bersepeda terutama bagi kaum anak muda.

Premium Coffee & Bike di dirikan dikota Pekanbaru serta menerapkan “nongkrong hemat bermanfaat” sebagai konsep dan harga yang terjangkau. Premium Coffee & Bike memberikan berbagai fasilitas, dilantai 2 yang penuh dengan bermacam sepeda, mulai dari sepeda lipat hingga sepeda fixie dan yang lainnya. Dalam usaha ini dikarenakan meningkatnya peminat hobi olahraga bersepeda kshhususnya masyarakat kota pekanbaru, pemilik Premium Coffee & Bike berharap untuk bisa memenuhi kebutuhan masyarakat pekanbaru. Selain berbagai macam sepeda Premium Coffee & Bike juga memiliki tambahan fasilitas yaitu gitar untuk pengunjung yang suka bernyanyi maupun bermain alat musik dan internet gratis untuk menghilangkan rasa penat sambil internetan segala hal seperti tugas sekolah, tugas mahasiswa, masalah pekerjaan maupun perihal yang tidak penting.

Berdirinya Premium Coffee & Bike diperuntukan semua kalangan, baik bagi anak muda yang sangat gemar kepada kopi, maupun orang dewasa yang gemar kepada kopi dan bersepeda, usaha ini pun dikunjungi para anak-anak komunitas bersepeda yang sering di temui di carfreeday setiap hari minggu. Anggota komunitas tersebut bukan hanya anak muda saja tapi juga banyak orang dewasa yang gemar bersepeda.

Premium Coffee & Bike bisa juga disebut sebagai restoran, karena tidak hanya menyediakan berbagai macam jenis kopi, melainkan menyediakan aneka menu minuman dan aneka snack sesuai dengan selera semua kalangan, Beberapa Menu minuman selain kopi merupakan Chocolate, Milkshake, dan Juice. Dan beberapa menu aneka snack menyediakan Roti panggang, Kentang goreng, dan

Pisang kipas, Sehingga banyaknya pilihan menu bisa mengundang pelanggan untuk masuk ke Premium Coffee & Bike untuk sekedar minum kopi ataupun makan di jam makan siang atau pun malam hari.

Premium Coffee & Bike menyediakan aneka jenis kopi pada umumnya, dan aneka jenis kopi pada masa kini, yaitu menu aneka kopi pada umumnya seperti Espresso, Americano, Cappucino, dan Mochacinno. Dan aneka coffee pada masa kini yaitu seperti Caramel Macchiato, Coffee Prappuchino, Frappucino, Vietnam Drip, dan Hazelnut Latte. Premium Coffee & Bike menggunakan produk yang berkualitas, sehingga bisa dijamin dalam segi rasa, dengan harga yang terjangkau oleh semua kalangan pelanggan. Berikut tabel jenis macam-macam kopi berserta harganya :

Table 1.1
Jenis macam-macam coffee dan harga

No.	Coffee Menu	Harga
1.	Coffee Frappuchino	Rp.22.000,-
2.	Vietnam Drip	Rp. 22.000,-
3.	Hazelnut Latte	Rp. 22.000,-
4.	Cappucino	Rp. 20.000,-
5.	Mochaccino	Rp. 20.000,-
6.	Caramel Macchiato	Rp. 18.000,-
7.	Snow Lychee	Rp. 18.000,-
8.	Orange Sunset	Rp. 18.000,-
9.	Tutty Frutty	Rp. 18.000,-

Sumber: Daftar Menu Premium Coffee & Bike

Tabel diatas menunjukkan beberapa variasi rasa, jenis, dan harga kopi di toko ini juga menjual aneka makanan asin dan manis atau snack, akan tetapi yang menjadi ciri khasnya ialah kopi itu sendiri, kopi ini bisa dinikmati segala acara berupa kumpul dengan teman-teman, acara gathering, meeting, ulang tahun dan lainnya. Premium Coffee & Bike membuka toko pertamanya pada tanggal 28 april 2019 yang berlokasi di jl.hangtuah no.20a pekanbaru, riau. Membuat konsep “nongkrong hemat bermanfaat” untuk semua kalangan Premium Coffee & Bike sangat digemari dan berkembang dengan pesatnya. Berikut adalah tabel penjualan Premium Coffee & Bike pada tahun 2019 (perbulan):

Table 1.2

DATA PENJUALAN PREMIUM COFFE & BIKE

TAHUN 2019

Bulan	Jumlah
Mei	Rp. 83.700.000
Juni	Rp. 87.885.000
Juli	Rp. 92.280.000
Agustus	Rp. 89.973.000
September	Rp. 87.724.000
Oktober	Rp. 89.917.000
November	Rp. 94.413.000
Desember	Rp. 99.134.000
Januari	Rp. 96.656.000
Febuari	Rp. 86.990.000
Maret	Rp. 69.592.000
April	Rp. 34.796.000
TOTAL	Rp. 1.013.060.000

Sumber: Data Premium Coffee & Bike

Dalam Penelitian ini, peneliti akan meneliti pengembangan usaha Premium Coffee & Bike di pekanbaru. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan peneliti dengan judul “Analisis Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis Premium Coffee & Bike di Pekanbaru”.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan hal diatas maka dapat di rumuskan permasalahan sebagai berikut:

“Apakah pengembangan PREMIUM COFFEE & BIKE ini layak dilakukan ditinjau dari aspek non finansial dan aspek finansial?”

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan dilakukannya peneliti ini adalah:

Untuk mengetahui kelayakan pengembangan PREMIUM COFFEE & BIKE yang akan dilakukan di Daerah Panam Pekanbaru. Di nilai dengan menganalisis berbagai aspek finansial dan aspek kelayakan usaha kuliner di pekanbaru.

Sedangkan manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Perusahaan

Sebagai sumbangan pemikiran dan informasi untuk menentukan perkembangan usaha serta kelayakan usaha yang dijalankan perusahaan.

2. Untuk Peneliti

Sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan untuk mengaplikasikan ilmu yang didapat selama mengikuti perkuliahan, khususnya berkaitan dengan pengembangan kelayakan usaha.

3. Untuk Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan serta untuk menjadi informasi bagi peneliti selanjutnya yang berkaitan dengan topik yang spesifik.

1.4 Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan masalah dan manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: TEALAAH PUSTAKA

Pada bab ini berisi telaah pustaka terdiri dari landasan teori serta peneliti terdahulu.

BAB III: METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisi lokasi penelitian, operasional variabel, jenis data penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisa data.

BAB IV: GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Pada bab ini merupakan uraian secara garis besar mengenai gambaran umum perusahaan.

BAB V: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi hasil penelitian, pembahasan mengenai analisis produksi, analisis biaya, analisis pemasaran, analisis harga jual, analisis penerimaan serta analisis kelayakan financial.

BAB VI: PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan memberikan saran-saran yang diharapkan berguna untuk perusahaan.

BAB II

TELAAH PUSTAKA

2.1 Landasan Teori dan Penelitian Terdahulu

2.1.1 Studi Kelayakan Usaha

a. Pengertian Studi Kelayakan Usaha

Hamdi Agustin (2015:21) studi kelayakan bisnis syariah (SKBS) ialah laporan sistematika penelitian yang menggunakan analisis ilmiah mengenai layak (diterima) maupun tidak layak (ditolak) usulan suatu usaha bisnis yang halal sesuai pandangan islam dalam melakukan rencana investasi perusahaan.

Menurut Suwinto Johan (2011:8) studi kelayakan bisnis adalah sebuah studi untuk mengkaji secara komprehensif dan mendalam terhadap kelayakan sebuah usaha. Layak atau tidak layak dijalankannya sebuah usaha merujuk pada hasil perbandingan semua faktor ekonomi yang akan di alokasikan ke dalam sebuah usaha atau bisnis baru dengan hasil pengembaliannya yang akan diperoleh dalam jangka waktu tertentu. Studi kelayakan (feasibility studi) sering di pandang sebagai pekerjaan yang sulit dan rumit, karena selalu diasosiasikan dengan proyek-proyek besar yang dikelola oleh para ahli dari berbagai disiplin ilmu serta menggunakan metologi atau teknik yang kompleks. Image seperti ini tidak hanya terdapat dikalangan orang awam, tetapi juga pada sebagian para cendikiawan.

Kasmir dan Jakfar (2012:5) mengatakan: “pengertian kelayakan adalah penelitian yang dilakukan secara mendalam untuk menentukan apakah usaha yang

dijalankan memberikan manfaat dengan biaya yang akan dikeluarkan sedangkan pengertian bisnis adalah kegiatan atau usaha yang dilakukan untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan tujuan dengan dan target yang akan diinginkan dalam berbagai bidang, baik jumlah maupun waktunya. Pengertian 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”.

Feasible studi atau studi kelayakan bisnis ialah laporan sistematika peneliti yang menggunakan analisis ilmiah mempengaruhi diterima (layak) atau ditolak (tidak layak) suatu usulan.

Dari penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa pertimbangan awal yang harus dilakukan sebelum menjelaskan usaha, dan untuk mengontrol kegiatan oprasional agar mendapatkan keuntungan yang maksimal.

b. Faktor-faktor yang Menyebabkan Kegagalan Usaha

Kasmir dan Jakfar (2012:9) beberapa faktor yang mempengaruhi kegagalan secara umum hasil yang dicapai maupun telah dilaksanakan studi kelayakan bisnis secara benar serta sempurna yaitu:

a. Data dan Informasi Tidak Lengkap

Melakukan penelitian data serta informasi yang disajikan tidak lengkap, maka hal-hal yang seharusnya menjadi penelitian tidak ada. Kemudian dikarenakan data yang disediakan tidak bisa dipercaya atau palsu. Maka dari itu, sebelum melakukan studi harus mengumpulkan informasi selengkap mungkin,

melalui berbagai sumber dan tentunya dapat dipertanggung jawabkan kebenaran datanya.

b. Tidak Teliti

Pestudi (orang yang melakukan studi) kurang teliti dalam meneliti dokumen-dokumen yang ada. Oleh karena itu, dalam hal ini tim studi kelakayan bisnis harus melatih dan mencari tenaga kerja yang benar-benar ahli di bidangnya, sehingga faktor ketelitian ini menjadi jaminan. Kecerobohan sekecil apa pun sangat berpengaruh terhadap hasil penelitian.

c. Salah Perhitungan

Akibat pestudi (orang yang melakukan studi) salah dalam melakukan perhitungan. Misalnya dalam melakukan penggunaan rumus maupun cara menghitung, sehingga hasil yang dikeluarkan tidak tepat. Dalam hal ini juga membutuhkan tenaga ahli yang andal dibidangnya.

d. Pelaksanaan Pekerjaan Salah

Pelaksana bisnis sangat memegang peranan penting dalam keberhasilan melakukan bisnis tersebut. Apabila pelaksana di lapangan tidak melakukan proyek secara benar atau tidak sesuai dengan pedoman yang telah ditetapkan, maka kemungkinan bisnis tersebut akan menerima kegagalan yang sangat besar.

e. Kondisi Lingkungan

Penyebab kegagalan lainya ialah disebabkan unsur-unsur yang terjadi karena memang tidak dapat dikendalikan. Maksudya, pada saat melakukan penelitian serta pengukuran semuanya sudah selesai dengan benar, namun dalam perjalanan terjadi perubahan lingkungan sehingga berimbas kepada hasil penelitian dalam studi kelayakan bisnis. Perubahan lingkungan seperti perubahan ekonomi, politik, hukum, sosial, perubahan perilaku masyarakat, dan bencana alam.

f. Unsur Kesengajaan

Penyebab kegagalan yang sangat fatal ialah adanya faktor kesengajaan melakukan kesalahan. Artinya peneliti sengaja melakukan kesalahan yang tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya dengan berbagai sebab. Maupun para pelaksana di lapangan juga melakukan perbuatan yang tercela, sehingga menyebabkan gagalnya suatu proyek atau usaha.

Maka karena itu sebelum studi kelayakan bisnis dilakukan tim yang akan menjalani studi kelayakan bisnis harus mempertimbangkan beberapa hal sebagai berikut:

- Kelengkapan maupun ke akuratan data dan informasi yang di peroleh
- Tenaga ahli yang dimiliki dalam team studi kelayakan bisnis benar-benar tangguh
- Penentuan metode serta alat ukur yang tepat

- Loyalitas team studi kelayakan bisnis

Apabila telah melakukan secara benar, paling tidak setiap risiko dapat diminimalkan dan tujuan yang diinginkan dapat dicapai. Akhirnya usaha yang dijalankan dapat memberikan berbagai keuntungan atau manfaat, baik untuk perusahaan, pemerintahan, maupun masyarakat luas.

c. Tujuan Studi Kelayakan Usaha

Kasmir dan Jakfar (2012:12) ada lima hal tujuan mengapa sebelum suatu usaha atau proyek dijalankan harus melakukan studi kelayakan, yaitu:

a. Menghindari Risiko

Risiko kerugian di masa yang akan datang, untuk mengatasi dimasa yang akan datang akan ada suatu kondisi ke tidak pastian. Kondisi ini ada yang dapat diramalkan akan terjadi maupun memang terjadi sendirinya tanpa dapat diramalkan. Dalam hal ini, fungsi studi kelayakan adalah berguna meminimalkan risiko yang tidak diinginkan, baik risiko yang dapat dikendalikan maupun serta tidak dapat dikendalikan.

b. Memudahkan Perencanaan

Jika apa yang terjadi dimasa yang akan datang sudah dapat diramalkan, maka akan mempermudah dalam melakukan perencanaan serta hal-hal apa saja yang perlu direncanakan. Perencanaan meliputi berapa jumlah dana yang diperlukan, kapan usaha dan proyek akan dijalankan, dimana lokasi proyek atau dibangun, siapa-siapa yang akan melaksanakannya, bagaimana cara

menjalankannya, berapa besar keuntungan yang akan diperoleh serta bagaimana mengawasinya jika terjadi penyimpangan. Yang jelas dalam perencanaan sudah terdapat jadwal pelaksanaan usaha, mulai usaha dari dijalankan sampai waktu tertentu.

c. Memudahkan Pelaksanaan Pekerjaan

Adanya berbagai rencana yang sudah disusun bertujuan sangat mempermudah pelaksanaan bisnis. Para pelaksana yang menjalankan bisnis tersebut telah memiliki pedoman yang harus dikerjakan. Kemudian pengerjaan usaha dapat dilakukan secara sistematis, sehingga tepat sasaran serta sesuai dengan rencana yang sudah disusun. Rencana yang sudah disusun dijadikan acuan dalam mengerjakan setiap tahap yang sudah direncanakan.

d. Memudahkan Pengawasan

Telah dilaksanakannya suatu usaha atau proyek sesuai dengan rencana yang sudah disusun, maka akan mempermudah perusahaan untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha. Pengawasan ini perlu dilaksanakan agar pelaksanaan pekerjaan bisa sungguh-sungguh melakukan pekerjaan karena merasa ada yang mengawasi, sehingga pelaksanaan pekerjaan tidak terhambat oleh hal-hal yang tidak diperlukan atau diinginkan.

e. Memudahkan Pengendalian

Pelaksanaan pekerjaan jika telah dilakukan pengawasan, maka apabila terjadi suatu penyimpangan akan mudah terdeteksi, sehingga akan dapat

dilakukan pengendalian atas penyimpangan tersebut. Tujuan pengendalian ialah untuk mengembalikan pelaksanaan pekerjaan yang melenceng ke rencana yang sesungguhnya, sehingga pada akhirnya tujuan perusahaan tercapai.

Dari lima tujuan studi kelayakan bisnis diatas penulis dapat disimpulkan bahwa tujuan studi kelayakan bisnis adalah menghindari modal awal yang terlalu besar agar tidak mengalami kerugian karena usaha yang direncanakan masih belum pasti, dan agar bisa mengendalikan kebutuhan modal sesuai dengan usaha yang akan dilakukan.

d. Manfaat Dalam Studi Kelayakan Usaha

Manfaat utama studi kelayakan bisnis adalah untuk membuat pilihan keputusan menerima atau menolak suatu usulan bisnis. Usulan usaha bisnis tersebut dapat berupa usaha baru atau pengembangan usaha yang sedang dijalankan. (Hamdi Agustin 2015:12).

Suwinto Johan (2011:8) menyatakan bahwa studi kelayakan memberi manfaat kepada pihak-pihak bersangkutan dengan berbagai usaha sebagai berikut:

- a). Pihak Investor, ingin melihat beberapa modal yang akan ditanam dan seberapa banyak potensi dari usaha yang sedang dijalankan serta nilai tambah yang bisa dihasilkan seperti tambahan pendapatan dan resiko, investor juga akan melihat berupa pengembalian investasi yang ditanamkan.
- b). Pihak Kreditor, sebagai pihak penyadang dana eksternal, ingin melihat resiko dana yang akan dipinjamkan dari jangka waktu serta kemampuan secara keseluruhan suatu bisnis yang dijalankan.

c). Pihak Manajemen, pihak yang bertugas melaksanakan proyek maupun usaha, pihak manajemen harus merencanakan sumber daya yang diperlukan, waktu pelaksanaannya, hasil yang ingin dicapai, dampak yang berpengaruh terhadap lingkungan baik langsung maupun tidak langsung serta juga kemungkinan risiko yang bisa timbul atau berdampak.

d). Pihak Regulator, berkepengaruh terhadap usaha yang sedang dijalankan, industri yang akan dijalankan, serta berdampak terhadap masyarakat maupun perekonomian nasional.

e. Aspek - Aspek Dalam Studi Kelayakan Usaha

Melakukan pembuatan maupun penilaian dalam studi kelayakan melewati tahap-tahap yang sudah ditentukan, hendaknya dilakukan secara benar serta lengkap. Kemudian disetiap tahapan memiliki beberapa aspek yang wajib diteliti, diukur, maupun dinilai sesuai dengan ketentuan yang sudah ditentukan.

Beberapa aspek yang perlu dilaksanakan studi untuk menilai kelayakan suatu usaha. Masing-masing aspek tidak berdiri sendiri, akan tetapi saling berkaitan. Artinya jika salah satu aspek tidak terpenuhi, maka perlu dilakukan perbaikan atas tambahan yang diperlukan.

Penilaian aspek mana yang harus didahului urutanya tergantung oleh kesiapan penilaian serta kelengkapan data yang ada. Maka dalam hal ini dengan melakukan pertimbangan prioritas, mana yang harus didahului dan mana yang berikutnya. Secara umum, prioritas aspek-aspek yang harus dilaksanakan studi kelayakan, yaitu:

a. Aspek Hukum

Aspek ini membahas ialah masalah kelengkapan dokumen perusahaan atau proyek, mulai dari bentuk badan usaha maupun izin-izin yang dimiliki. Kelengkapan dan keabsahan dokumen berpengaruh sangat penting karena hal ini merupakan dasar hukum yang akan digegang apabila dikemudian hari muncul masalah. Keabsahan dan kesempurnaan dokumen bisa diperoleh dari pihak-pihak yang menerbitkan atau mengeluarkan dokumen tersebut.

b. Aspek Pasar dan Pemasaran

Perusahaan yang akan melakukan investasi dinilai dari segi pasar dan pemasaran memiliki peluang pasar yang diinginkan atau tidak. Dengan kata lain seberapa besar potensi pasar yang ada untuk produk yang ditawarkan dan seberapa besar market share yang dikuasai oleh para pesaing dewasa ini. Kemudian bagaimana strategi pemasaran yang akan dilakukan, untuk mengambil peluang pasar yang ada. Maka dalam hal ini, untuk menentukan besarnya pasar nyata serta potensi pasar yang ada, perlu melakukan riset pasar, baik dengan terjun langsung ke lapangan maupun dengan mengumpulkan data dari berbagai sumber. Setelah itu, sesudah diketahui pasar nyata dan potensi pasar yang ada barulah disusun strategi pemasarannya.

c. Aspek Keuangan

Aspek ini dilakukan dalam penelitian untuk mengetahui maupun menilai biaya apa saja yang akan dikeluarkan dan seberapa besar biaya-biaya yang akan dikeluarkan. Selanjutnya juga, meneliti seberapa besar pendapatan yang akan

diterima jika proyek dilaksanakan. Penelitian ini bertujuan mengetahui seberapa lama investasi yang ditanamkan akan kembali. Kemudian dari mana saja sumber pembiayaan bisnis tersebut dan bagaimana tingkat suku bunga yang berlaku, sehingga apabila dihitung dengan formula penelitian investasi sangat menguntungkan. Metode penelitian yang akan digunakan nantinya dengan Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Profitability Index (PI), Profit Sharing, Gold Value Method (GVM), Gold Index Method (GIM), dan Investible Surplus Method (ISM).

d. Aspek teknis/operasi

Dalam aspek ini yang akan diteliti adalah mengenai lokasi usaha, baik kantor pusat, cabang, pabrik atau gudang. Kemudian penentuan layout gedung, mesin, dan peralatan serta layout ruangan sampai kepada usaha perluasan selanjutnya. Penelitian mengenai lokasi berbagai pertimbangan, apakah harus dekat dengan pasar, dekat dengan bahan baku, dengan tenaga kerja, dengan pemerintahan, lembaga keuangan, pelabuhan, atau pertimbangan lainnya. melakukan padat karya, akan dapat memberikan kesempatan, namun apabila padat karya justru sebaliknya.

e. Aspek Manajemen/Organisasi

Aspek ini ialah yang dinilai para pengelola usaha maupun struktur organisasi yang ada. Proyek yang dilaksanakan berhasil jika dilaksanakan oleh orang-orang yang profesional, mulai dari perencanaan, pelaksanaan hingga

dengan pengendalian. Begitu juga dengan struktur organisasi yang dipilih harus sesuai dengan bentuk dan tujuan usahanya.

f. Aspek Ekonomi Sosial

Aspek ekonomi digunakan untuk melihat pengaruh yang akan ditimbulkan jika proyek dijalankan. Pengaruh ini terutama terhadap ekonomi secara luas serta dampak sosialnya terhadap masyarakat. Pendapatan masyarakat yang bekerja di pabrik maupun masyarakat diluar lokasi pabrik mengalami peningkatan. Begitu juga dengan dampak sosial yang ada seperti tersedianya sarana maupun prasarana seperti air, sarana ibadah, tempat kesehatan, jalan, telepon, penerangan, pendidikan, sarana olahraga, dan jembatan.

g. Aspek Dampak Lingkungan

Analisis yang merupakan sangat dibutuhkan pada saat ini, dikarenakan setiap proyek yang dilakukan akan sangat besar dampaknya terhadap lingkungan disekitarnya, baik terhadap udara, daratan, serta air yang pada akhirnya akan berdampak kepada kehidupan manusia, dan tumbuh-tumbuhan.

f. Tahap-Tahap Dalam Studi Kelayakan Usaha

Suwinto Johan (2011:13) studi kelayakan melewati beberapa tahap-tahap sebagai berikut:

a. Inisiatif Pengembangan Usaha

Pertama mulanya inisiatif pengembangan usaha, muncul karena melihat ada permintaan tersembunyi serta pengembangan usaha yang sudah ada. Ide studi

kelayakan pengembangan usaha harus di ikuti dengan tahap penelitian seksama, banyaknya peningkatan usaha yang gagal dikarenakan tidak mempunyai persiapan perencanaan yang matang.

b. Penelitian Potensi Inisiatif Pengembangan Usaha

Tahap ke dua yaitu penelaahan potensi inisiatif dengan menelusuri terhadap aspek-aspek yang ada dan dampak termasuk potensinya.

c. Evaluasi

Ketiga melaksanakan pengevaluasi terhadap aspek-aspek yang ada dan menarik kesimpulan dinilai dari aspek keuangan dan dukungan keuangan yang ada dalam bentuk faktor produksi.

e. Penentuan

Keempat menilai kelayakan usaha tersebut dijalankan. Jika tidak layak, maka harus dilakukan penelitian ulang kembali ke tahap dua atau harus ditunda serta mencari solusi baru pengembangan usaha. Di tahap ini, dapat ditentukan beberapa kemungkinan-kemungkinan resiko yang akan muncul serta cara mencegah agar resiko menjadi kecil.

f. Tahap Perencanaan Pelaksanaan

Sesudah dinilai dan dinyatakan layak, tahap berikutnya ialah merencanakan memulai penjadwalan pelaksanaan serta persiapan pelaksanaan,

yaitu mendapatkan komitmen dari pihak-pihak yang terlibat seperti investor, manajemen, pemerintah, kreditor, masyarakat serta lainnya.

g. Pelaksanaan

Pelaksanaan usaha dan bisnis dijalankan, dalam tahap ini selanjutnya akan dibagi menjadi dua tahapan yaitu:

1. Tahap pelaksanaan usaha atau bisnis. Tahap pelaksanaan merupakan tahapan yang sangat penting. Resiko dan hambatan akan muncul di tahapan ini, sehingga diperlukannya perbaikan atau revisi terhadap perencanaan awal. Selain hambatan, dimungkinkan adanya perubahan kondisi lingkungan yang diasumsikan di awal, sehingga diperlukannya penyesuaian.
2. Tahap evaluasi terhadap perencanaan dibandingkan dengan kenyataan. Dalam tahapan evaluasi tidak tertutup kemungkinan adanya beberapa alternatif yang akan dievaluasi bersamaan dan ditentukan inisiatif mana yang paling layak untuk diteruskan dengan pertimbangan akan sumber daya yang ada dengan alokasi modal yang diperlukan dan hasil pengendalian yang dihasilkan yang maksimal.

2.1.2 Investasi

a. Pengertian investasi

Setiap orang dihadapkan pada berbagai pilihan dalam menentukan proporsi dana atau sumber dana yang mereka miliki untuk konsumsi saat ini dan

di masa yang akan datang. Penjelasan mengenai pengertian dari investasi akan dijelaskan menurut beberapa ahli yaitu sebagai berikut.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2012:5) investasi adalah mengorbankan dollar sekarang untuk dollar dimasa datang. *Dikutip dari buku Willian F.S.*

Halim Abdul (2005:4) pada dasarnya investasi merupakan penempatan sejumlah dana saat sekarang dengan harapan untuk memperoleh keuntungan dimasa mendatang.

Menurut Atmaja Lukas Setia (2008:3) Investasi (investment) ialah bidang keuangan yang berhubungan dengan keputusan pendanaan perusahaan, tetapi dilihat dari sudut pandang yang lain, bukan dari pihak perusahaan akan tetapi dari pihak pemberi modal (investor).

Penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa investasi adalah suatu kegiatan penempatan dan pada aset produktif dengan harapan mendapatkan imbalan hasil dari pertumbuhan nilai aset tersebut, dalam jangka waktu tertentu.

b. Jenis-Jenis Investasi

Menurut Kasmir dan Jakfar (2012:5) investasi dapat dilakukan dalam bidang usaha, jenis investasi dibagi dua macam, yaitu:

1. Investasi nyata (*real invesment*) investasi nyata merupakan investasi yang dibuat dalam harta tetap (*fixed asset*) seperti tanah, bangunan, peralatan, atau mesin-mesin.

2. Investasi finansial (*financial investmen*) investasi finansial merupakan investasi dalam bentuk kontrak kerja, pembelian saham atau obligasi, atau surat berharga lainnya seperti sertifikat deposito.

c. Prinsip-Prinsip Investasi

Investasi memiliki prinsip-prinsip yang wajib diperhatikan dalam berinvestasi, agar ditanamkan mencegah resiko yang bisa merugikan para investor lainnya, dapat dilihat sebagai berikut:

1. *High risk high return* dan *low risk low return* ialah menyatakan meningkatnya resiko investasi seorang, maka semakin meningkat pula pendapatan yang diterima dimasa yang akan datang dan sebaliknya.
2. *Diversification (diverse low risk)* ialah prinsip ini menyatakan penganeekaragaman dalam berinvestasi, maka akan membuat resiko investasi berkurang.
3. *Long term stability (long term low risk)* ialah prinsip ini menyatakan investasi yang berjangka waktu panjang, maka beresiko rendah.
4. *Liquidity (liquid high risk)* ialah prinsip ini menyatakan semakin liquid investasi tersebut, maka semakin berpengaruh besar resikonya yang melekat.

2.1.3 Kuliner

Kuliner yaitu bagian dari kehidupan yang berkaitanya mengkonsumsi makanan akan halnya gaya hidup yang tidak bisa dipisahkan dari kehidupan.

Maka dari itu kuliner sangat berpengaruh penting dalam kehidupan. Berapa hal-hal mengenai kuliner:

- Wikipedia Kuliner ialah bahan, yang berasal dari tumbuhan dan hewan, dikonsumsi atau dimakan oleh makhluk hidup untuk menghasilkan tenaga, nutrisi dan gizi. Cairan maksud ini sering dikenal sebagai minuman, serta kata “makanan” juga bisa dipakai. Isntilah ini terkadang digunakan dengan kiasan, misalnya “makanan untuk pemikiran”. Kecukupan makanan dapat dinilai melalui status gizi antropometri.
- Arti kata makanan ialah kesehatan jasmani dan wadah berlindungnya hati, hilangnya keraguan yang terjadi karena kesibukan kerja jasmani serta segala bahan yang kita konsumsi atau makan sehingga masuk ke dalam tubuh yang membentuk dan mengganti jaringan tubuh, memberikan tenaga, dan mengatur semua tahap berjalan dalam kebutuhan tubuh.

Maka kuliner yaitu sesuatu berkaitan erat dalam kehidupan yang biasanya di konsumsi dalam sehari-hari berguna dan memberikan energi dalam tubuh.

2.1.4 Usaha Coffe

a. Potensi Usaha Kopi

Salah satu minuman paling populer di dunia yaitu kopi. Dari dahulu sampai saat ini, satu minuman ini tetap selalu menjadi primadona. Peminat atau penikmat kopi terutama di indonesia semakin meningkat setiap harinya. Dapat dilihat hal ini menunjukkan semakin meningkatnya bisnis kedai kopi atau *coffe shop* terutama di berbagai kota seluruh indonesia.

b. Peluang Usaha Kopi

Bisnis kedai kopi atau *coffe shop* memang menjadi suatu bisnis yang sangat berpotensi menguntungkan. Melihat perkembangan trend minum kopi di kedai kopi atau dikenal nongkrong. Kopi kini tidak hanya identik kegiatan yang dilakukan orang dewasa maupun bapak saja, banyaknya peminat anak muda sehingga menjadikan kegiatan minum kopi sebagai sebuah gaya hidup (*lifestyle*) maupun sarana memperliatkan eksistensi mereka.

Data menurut Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) di tahun 2018, jumlah masyarakat yang termasuk kategori pemuda maupun remaja ialah sebesar 63,82 juta jiwa. Jumlah tersebutpun seperempat dari total masyarakat di Indonesia.

Banyaknya jumlah pemuda tersebut, jika dilihat trend konsumsi kopi di kalangan pemuda atau remaja berpengaruh sangat besar, meningkatnya jumlah konsumsi minuman kopi di Indonesia. Pernyataan tersebut didukung dari data International Coffe Organization (ICO) yang memperlihatkan adanya trend peningkatan konsumsi kopi di Indonesia. Pada tahun 2015 ICO merilis data berkembangnya jumlah peminat peminum kopi di indonesia, yaitu sebesar 8%, lebih besar dibandingkan perkembangan dunia yang hanya mencapai 6%.

c. Prospek Menjalankan Usaha Kopi

Usaha kopi dapat nyatakan berprospek sangat menguntungkan. Dikarenakan melalui usaha kopi dapat menghasilkan keuntungan pesat. Usaha yang bergelut dengan minuman kopi memiliki prospek sangat bagus dalam jangka

panjang. Usaha kopi yang sejak dahulu tumbuh hingga sekarang masih berkembang serta tidak pernah sepi akan konsumen.

Memulai usaha kopi memang bisa dimulai dengan langkah mudah dan gampang. Dalam membuka usaha kopi bisa dilakukan dengan modal yang kecil. mendirikan usaha kopi bisa dilaksanakan secara skala rumahan menggunakan modal yang kecil sehingga mendapatkan keuntungan yang besar.

2.2 Arus Kas

Kasmir dan Jakfar (2012:95) Cash Flow ialah merupakan arus kas atau aliran kas diperusahaan yang ada dalam suatu periode tertentu. Cash flow memperincikan berapa uang yang masuk (cash in) keperusahaan serta jenis-jenis pemasukan perusahaan tersebut. Cash flow mempericikan berapa uang yang keluar (cash out) serta jenis-jenis biayaapa saja yang dikeluarkan.

Pendapatan ini disimpulkan bahwa arus kas ialah jumlah uang yang masuk serta keluar dalam perusahaan mulai dari investasi dilajalankan sampai dengan berakhirnya investasi tersebut. Dalam hal ini, terpenting bagi investor yaitu berapa kas bersih yang diterima dari uang yang diinvestasikan di suatu usaha. Pentingnya kas akhir bagi investor jika dibandingkan dengan laba yang diterima diperusahaan dikarenakan:

- Kas yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan uang tunai sehari-hari.
- Kas digunakan untuk membayar semua kewajiban yang jatuh tempo.
- Kas juga digunakan untuk melakukan investasi kembali.

Menurut Hamdi Agustin (2018: 119) analisis cash flow terbagi dua, yaitu Pertama *cash flow out* (*kas keluar*) yang biasa digunakan di awal suatu usaha. Kedua *cash inflow* (*kas masuk*) 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. $NCF = NI + I (1 - T) + \text{Depresiasi}$

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

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

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

2.2.1 Jenis-Jenis Cash Flow

Menurut Kasmir dan Jakfar (2012:96) cash flow memiliki jenis yang berkaitan dengan suatu usaha, dapat dijelaskan sebagai hal berikut:

- Initial Cash Flow atau yang dikenal dengan kas awal yang berupa pengeluaran saat awal periode investasi. Contoh biaya prainvestasi yaitu pembelian gedung, tanah, peralatan, mesin dan modal kerja.
- Operasional Cash Flow yaitu kas diterima maupun dikeluarkan waktu operasi usaha, seperti penghasilan yang diterima maupun pengeluaran yang dikeluarkan pada suatu periode.
- Terminal Cash Flow merupakan uang kas yang diterima hingga waktu usaha berakhir.

2.2.2 Komponen Arus Kas

Cash flow yang berhubungan dengan suatu keputusan investasi menurut Sutrisno (2003:140) dapat dikelompokkan dalam tiga macam aliran kas, yaitu:

a. Initial Cash Flow

Merupakan alirankash yang berhubungan dengan pengeluaran-pengeluaran kas untuk keperluan investasi, seperti pengeluaran kas untuk pembelian tanah, pembangunan pabrik, pembelian peralatan lain dan pengeluaran lain dalam rangka mendapatkan aktiva tetap. Juga termasuk kebutuhan modal kerja dan biasanya dikeluarkan pada saat awal pendirian suatu proyek.

Penghitungan initial investmen atau initial cash flow adalah:

Installed cost of assets (Biaya pemasangan atau Penggunaan aset baru):

Biaya aset baru	XXX
+/- Biaya pemasangan	XXX
	XXX
<i>After tax proceeds from sale old asset</i> (Penjualan aset lama setelah pajak)	
Penjualan aset lama	XXX
+/- Pajak penjualan aset lama	XXX
	XXX
+/- Biaya bersih keseluruhan	XXX
Initial Investment	XXX

b. Operasional Cash Flow

Operasional cash flow yaitu aliran kas yang akan diperlukan untuk menutup investasi. Biasanya seperti aliran kas bersih dan dapat dihitung dengan menambahkan laba akuntansi (EAT) dengan penyusutan.

Perhitungan operasional cash flow menggunakan format income statement, yaitu:

Pendapatan	XXX
-/- Beban operasional tanpa penyusutan	XXX
EBDIT	XXX
-/- (Depreciation)	XXX
EBIT	XXX
-/- Taxes	XXX
Net profit after taxes (EAT)	XXX
-/- Depreciation	XXX

Operasional Cash Flow**XXX****c. Terminal Cash Flow (Aliran Kas Terminal)**

Terminal Cash Flow seperti aliran kas yang diterima sebagai akibat habisnya umur ekonomis suatu proyek investasi. jika proyek investasi habis umur ekonomisnya biasanya tetap ada penerimaan kas, misalnya dari penjualan aktiva tetap yang masih bisa digunakan, juga dana yang digunakan sebagai modal kerja. Oleh karena itu termasuk dalam kelompok terminal cash flow adalah nilai residu dan modal kerja.

Perhitungan untuk mencari Terminal Cash Flow, yaitu:

Penjualan Aset Baru	XXX
+/- Pajak Penjualan Aset Baru	XXX
	XXX
+/- Change in working capital	XXX
Terminal Cash Flow	XXX

2.3 Metode Penyusutan

Metode penyusutan digunakan dalam suatu masalah tertentu merupakan hasil pertimbangan dan harus diseleksi agar bersangkutan. Metode penyusutan biasanya diterapkan oleh perusahaan yaitu metode penyusutan garis lurus. Penyusutan garis lurus berkait dengan lokasi menurut lewatnya waktu dan mengakui beban-beban periode yang sama besarnya sekama umur aktiva. Untuk

mendapatkan beban periodik, digunakan estimasi masa manfaat aktiva dalam satuan bulan atau tahun. Metode ini dapat dirumuskan, sebagai berikut:

$$\text{Depresiasi} = \frac{C - R}{n}$$

Dimana:

C = Harga perolehan aktiva

R = Taksiran nilai sisa

n = Taksiran umur aktia.

2.4 Metode Penilaian Investasi

2.4.1 Metode Payback Period (PP)

Hamdi Agustin (2016:123) metode analisis payback periode ialah waktu yang diperlukan untuk menutupi kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan proceeds atau Net Cash Inflow. Metode ini berarti menentukan dalam beberapa waktu biaya investasi sudah kembali. Pertanyaanya ialah berapakah jangka waktu yang dihabiskan untuk mengembalikan biaya investasi tersebut. Jawabanya ialah biasanya dalam jangka beberapa tahun, walaupun periodenya pendek tetap diambil sebagai ukuran. Investasi yang dapat mengembalikan biaya awal dengan tercepat dianggap yang terbaik.

Menurut Darsono dan Ashari (2004:61), pengukuran dengan payback period pada umumnya tidak memperhatikan nilai waktu dari uang, hanya waktu

pengembalian investasi. Pengukuran ini berguna untuk mengetahui jangka waktu investasi dibandingan penerima kas (proceed) setelah menghasilkan, lalu dihitung waktunya.

Sedangkan menurut Kasmir dan Jakfar (2012:101) metode payback period merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih (proceed) yang diperoleh setiap tahun. Nilai kas bersih merupakan penjumlahan laba setelah pajak ditambah dengan penyusutan dengan catatan jika investasi 100% menggunakan modal sendiri.

Formula untuk mencapai payback period adalah sebagai berikut:

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas Bersih/Tahun}} \times 1 \text{ Tahun}$$

Kasmir dan Jakfar (2012:102) untuk menilai apakah usaha layak diterima atau tidak dari segi PP, maka hasil perhitungan tersebut harus sebagai berikut:

- PP sekarang lebih kecil dari umur investasi.
- Dengan membandingkan rata-rata industri unit usaha sejenis.
- Sesuai dengan target perusahaan.

Kelemahan payback period adalah:

- Mengabaikan time value of money
- Tidak mempertimbangkan arus kas yang terjadi setelah masa pengembalian.

2.4.2 Metode Net Present Value (NPV)

Menurut Sunyoto Danang (2014:19) Net Present Value (NPV) adalah merupakan selisih antara cash flow yang didiskontokan pada tingkat bunga minimum atau cost of capital perusahaan, dikurangi dengan nilai investasi.

Suatu pendekatan untuk mengevaluasi usulan atau rencana investasi ialah NPV. NPV tersebut dengan mendiskontokan pengeluaran kas maupun setara kas yang memberi tingkat bunga tertentu selama masa usaha. Dilihat perbedaan dari nilai sekarang (nilai diskonto) dari pengeluaran kas dan penerimaan kas. (Hamdi Agustin 2016:129).

Menurut Kasmir dan Jakfar (2012:103) Net Present Value (NPV) atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara PV kas bersih (PV of proceed) dan PV investasi (capital outlays) selama umur investasi. Selisih antara lain kedua PV tersebutlah yang kita kenal dengan Net Present Value (NPV).

Sebagai contoh perhitungan menurut Hamdi Agustin (2004:58) sebagai berikut:

Tabel

Tabel Present Value (Dalam rupiah)

Tahun	Net Cashflow	DF=20%	PV of Cashflow
1	(XXX)	0,8333	(XXX)
2	XXX	0,6944	XXX
3	XXX	0,5787	XXX
4	XXX	0,4822	XXX
5	XXX	0,4018	XXX
6	XXX	0,3349	XXX
Total			XXX

Nilai sekarang aliran kas bersih	: Total PV of Cashflow
Investasi awal	: XXX
NPV	: XXX

Hasil NPV yang bernilai positif, maka nilai saat ini aliran kas bersih lebih tinggi dari pada investasi nilai awal. Karena itu dapat dikatakan bahwa proyek menurut metode ini ialah layak. Akan tetapi jika hasil NPV yang memperlihatkan nilai negatif, maka nilai saat ini aliran kas bersih lebih kecil dari pada nilai investasi awal. Karena itu dapat dikatakan bahwa proyek menurut metode ini ialah tidak layak.

2.4.3 Metode Profitability Index (PI)

Kasmir dan Jakfar (2012:108) Profitability Index (PI) atau benefit and cost ratio (B/C Ratio) merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur ekonomis.

Profitability index yaitu present value arus kas dibandingkan dengan nilai investasi. Apabila nilai profitability index diatas 100%, maka nilai investasi layak untuk diterima. (Hamdi Agustin, 2015:102).

Rumus :

$$\text{Profitability Index} = \frac{\text{P V arus kas}}{\text{Investasi}} \times 100\%$$

Kriteria yang terdapat dalam Profitability Index:

- Apabila PI lebih besar (>) dari 1 maka diterima.

- Apabila PI lebih kecil ($<$) dari 1 maka ditolak.

Menurut Suliyanto (2010:208) kelebihan dan kekurangan PI yaitu:

Kelebihan PI:

1. Menghitung tingkat bunga yang sebenarnya
2. Mudah dilakukan karena tidak menggunakan pendekatan trial and error.
3. Mudah menyesuaikan resiko dengan menggunakan tingkat bunga yang berbeda untuk tahun-tahun berikutnya.

Kekurangan PI:

1. Tidak mudah menentukan rate minimum yang diinginkan
2. Tidak memperlihatkan rate of return yang sebenarnya
3. Terdapat asumsi semua aliran kas masuk bersih segera dapat diinvestasikan kembali pada rate yang dipilih.
4. Metode ini tidak semudah metode average Rate of Return (ARR) maupun Payback period (PP).
5. Pada umumnya hasil analisis Metode Net Present Value (NPV) dan profitability indeks (PI) selalu konsisten. Dengan kata lain, jika Net NPV menyimpulkan layak maka PI juga akan menyimpulkan layak. Demikian juga sebaliknya. Namun, untuk menghitung PI, NPV harus dihitung terlebih dahulu sehingga jika NPV telah dihitung maka perhitungan PI kurang bermanfaat.

2.4.4 Metode Internal Rate of Return (IRR)

Menurut Hamdi Agustin (2017:130) Internal Rate of Return adalah tingkat bunga yang akan dijadikan jumlah nilai sekarang dari proceeds yang

diharapkan akan diterima sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal. Pada dasarnya IRR harus dicari discount faktor sehingga menghasilkan NPV negatif mendekati nilai nol apabila NPV yang pertama bernilai positif. Untuk mencari discount faktor tersebut dengan cara try and eror (coba-coba).

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

Sedangkan menurut Kasmir dan Jakfar (2012:105) Internal Rate of Return (IRR) merupakan alat untuk mengukur tingkat pengembalian hasil intern.

2.4.5 Profit Sharing

Hamdi Agustin (2015:100), dalam prinsip islam, investasi sebaiknya tidak menentukan keuntungan diawal, tetapi diterapkan secara bagi hasil baik dalam situasi untung serta rugi (*profit and loss sharing*). Prinsip ini sangat mementingkan keadilan, dikarenakan hasil akhir suatu aktifitas bisnis sebenarnya tidak pasti. Bila ditentukan keuntungan diawal, maka hal yang akan terjadi yaitu salah satu pihak akan mendapatkan kerugian, sedangkan islam menganjurkan melakukan perhitungan bagi hasil dengan secara adil, serta melibatkan penyedia dana maupun pelaku aktivitas usaha.

2.4.6 Gold Value Method (GVM) Syariah

Menurut Hamdi Agustin (2017:123-124) menggunakan standar emas untuk melakukan perhitungan GVM sesuai pendapat yang didasarkan yang akan dikemukakan oleh Ibn Khaldun, menyatakan dua logam berupa emas dan perak,

ialah ukuran nilai. Logam-logam dapat diterima secara alamiah sebagai uang dimana nilainya tidak dipengaruhi oleh fluktuasi subjektif.

Rumus yang dapat dilakukan untuk menghitung GVM adalah sebagai berikut:

$$GVn = \sum_t^n = (LB_t \times N_t) : (HE_t) - INV$$

LB_t = Laba Bersih (aliran kas masuk)

N_t = Nisbah bagi Hasil

HE_t = Laba Bersih (aliran kas masuk)

INV = Investasi Awal

n = umur proyek

t = suatu periode waktu

2.4.7 Metode Gold Index (GI) Syariah

Menurut Hamdi Agustin (2017:126) Metode Gold Index (GI) ialah rasio antara present value emas dari pengeluaran aliran kas. Metode ini memberikan hasil yang konsisten dengan Gold Value Method. Rumus metode GI ini dapat dilihat, yaitu:

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

Jika nilai $GI > 1$, maka usaha layak untuk dilaksanakan.

2.4.8 Metode Investible Surplus Method (ISM)

Menurut Hamdi Agustin (2017:127-128) Metode Investible Surplus Method (ISM) ialah surplus investasi usaha seberapa besar yang dijalankan

selama waktu berjalan, dengan menghitung sejumlah tahun untuk surplus investasi setelah balik modal yang terus dicapai perusahaan dengan peningkatan (surplus) keuangan. Tujuan metode ISM ini ialah membuat alternatif untuk mengganti metode NPV yang ada unsur bunga.

Perhitungannya dengan menggunakan rumus:

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

IS_n = Surplus investasi setelah tahun ke-n

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

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

n = usia usaha

t = periode waktu

$B_t - C_t > 0$, menunjukkan perbedaan hanya positif yang terjadi dalam keuangan, berasumsi bahwa semua kas masuk berjalan hingga akhir periode.

2.5 Penelitian Terdahulu

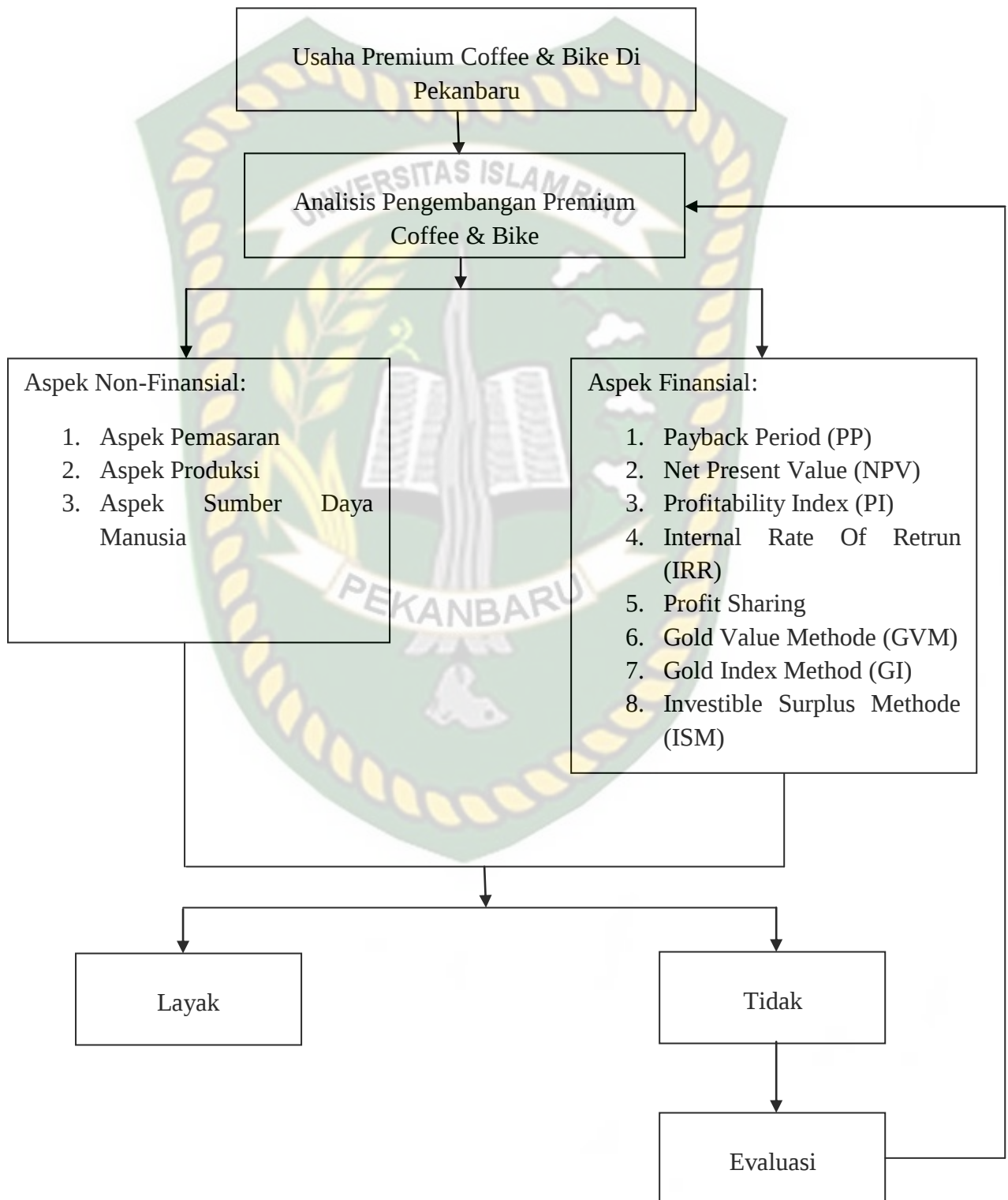
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

NO.	NAMA PENELITI	JUDUL PENELITIAN	ALAT ANALISIS	HASIL PENELITIAN
1.	Novianita herman & Charisma ayu pramuditha (2016)	O'rangee cupcake (perencanaan pendirian usaha kue mangkok jeruk)	-NPV -IRR -BEP	O'Rangee Cupcake ialah usaha yang khususnya menjual kue mangkok yang menggunakan mangkok dari kulit jeruk sunkist yang di atasnya dihiasi oleh buah buahan yang telah disediakan. O'Rangee Cupcake menawarkan beberapa pilihan rasa pilihan kue dari buah buahan seperti coklat, stroberi, jeruk sunkist. Kue ini dibuat dengan bahan bahan yang berkualitas, dimana pewarna kue ini menggunakan buah dan sayur sehingga pewarna kue ini aman dan sehat.
2.	Wahyu iskandar, Yuniar, Alex saleh (2015)	Analisis studi kelayakan usaha STEAK CAFE DI KOTA PEKANBARU	-PP -NPV -IRR	Dalam penelitian ini, dilakukan analisis kelayakan usaha, berpengaruh terhadap aspek pasar, aspek teknis, aspek legal dan lingkungan, aspek sumber daya manusia, dan aspek finansial, dimana kelima aspek itu dapat dikatakan layak. Dengan target pasar sebesar 11%, Payback Period (PP) selama 4 bulan 3 hari, Net Present Value (NPV) sebesar Rp 1.775.332.187,- dan Interest Rate of Return (IRR) sebesar 21,67% maka usaha Steak Cafe ini layak didirikan.
3.	Rini Anasti (2018)	Analisis kelayakan usaha PISANG MOLEN COKLAT UDEEP BAHGIA GAMPONG PULO ARA KECAMATAN KOTA JUANG	-BEP -R/C -ROI	Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan rumus analisis biaya, penerimaan, keuntungan, Break Even Point (BEP), Revenue Cost (R/C) Ratio dan Return of Investment (ROI). Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan, diketahui bahwa usaha Pisang Molen Udeep

		KABUPATEN BIREUEN		Bahagia di Gampong Pulo Ara Kecamatan Kota Juang Kabupaten Bireuenmenguntungkan, dengan totalkeuntungan adalah sebesar Rp. 22.981.882,-/bulan. Dari perhitungan nilai BEP, nilai R/C rasio dan nilai ROI dapat disimpulkan bahwa usaha Pisang Molen Udeep Bahgia di Gampong Pulo Ara Kecamatan Kota Juang Kabupaten Bireuenlayakuntuk diusahakan.
--	--	----------------------	--	--

2.6 Kerangka Pemikiran

Skema Kerangka Pemikiran



2.7 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 Premium Coffee & Bike layak untuk dikembangkan.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Cafe Premium Coffe & Bike yang terletak di Jl.hangtuah No.20 A, Rejosari, Kec.Tenayan Raya Kota Pekanbaru-Riau.

3.2 Operasional Variabel

Dalam pengembangan studi kelayakan usaha Premium Coffee & Bike ini digunakan empat operasional variabel:

Tabel 3.1 Operasional Variabel

No.	VARIABEL	INDIKATOR	SKALA
1	Analisis Finansial Konvensional	1. Payback Period (PP) - Layak : PP sekarang < umur investasi (umur ekonomi) - Tidak Layak : PP sekarang > umur investasi (umur ekonomi) 2. Net Present Value (NPV) - NPV = 0, mampu memberikan tingkat pengembalian modal. - NPV > 0, artinya suatu proyek dinyatakan menguntungkan dan dapat dilaksanakan. - 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)	RATIO

2	Analisis Finansial Syariah	1. Profit Sharing - Sistem bagi hasil baik dalam keadaan untung maupun rugi (<i>profit loss sharing</i>), prinsip menjunjung keadilan. 2. Gold Value Method (GVM) - Bila jumlah nilai pendapatan emasnya lebih besar dari jumlah investasi didasarkan pada harga emas (per gram) 3. Gold Index Method (GI) - Layak : Jika nilai GI > 1 - Tidak Layak : Jika nilai GI < 1 4. Investible Surplus Method (ISM) - Seberapa besar surplus investasi usaha yang dilaksanakan selama waktu berjalan.	RATIO

3.3 Populasi dan Sampel

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengusaha kopi di kecamatan tenayan raya dikota pekanbaru terdapat sepuluh pengusaha kopi. Dimana peneliti hanya mengambil sampel di Premium Coffee & Bike yang berada di kecamatan tenayan raya kota Pekanbaru-Riau.

3.4 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah:

- Data primer adalah data yang dikumpulkan dari objek penelitian yang berhubungan dengan harga, pemasaran, analisis finansial, dan permintaan konsumen.
- Data sekunder adalah data yang penulis peroleh dalam bentuk jadi yang terdiri dari data modal awal usaha Premium Coffee & Bike dan data

penjualan usaha, dan data sejarah berdirinya usaha Premium Coffee & Bike.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

3.5.1 Interview (wawancara)

Pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara langsung dengan responden menggunakan daftar pertanyaan terstruktur. Sebagai responden ialah pemilik Premium Coffee & Bike beserta karyawan didalamnya. Guna untuk memperoleh informasi yang akurat dan mendukung data primer, meliputi berupa hasil data untuk mengetahui biaya operasional dan pendapatan usaha.

3.5.2 Observasi

Pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi langsung pada tempat atau lokasi yang diteliti untuk mengetahui secara langsung keadaan tempat penelitian tersebut.

3.6 Teknik Analisa Data

Setelah semua data terkumpul data tersebut dikelompokkan menurut jenisnya masing-masing dan diuraikan secara deskriptif, yaitu menganalisa data dengan menelaah yang dibahas, kemudian ditarik suatu kesimpulan untuk disajikan dalam bentuk laporan penelitian. Sedangkan analisis kuantitatif dilakukan untuk menganalisis kelayakan finansial usaha Premium Coffee & Bike berdasarkan kriteria kelayakan investasi yaitu cash flow, payback period (PP), net present value (NPV), profitabilitas index (PI), internal rate of retrun (IRR), Gold

Value Method (GVM), Metode Gold Index (GI) Syariah, Metode Investible Surplus Method (ISM).

Rumus kelayakan dalam perhitungan secara finansial ialah sebagai berikut, yaitu:

a. Analisis Cash Flow

Perhitungan cash flow menggunakan format income statement ialah:

Pendapatan = XXX

Beban operasi tanpa penyusutan = XXX

EBDIT = XXX

Penyusutan = XXX

EBIT = XXX

Pajak = XXX

Keuntungan = XXX

Laba bersih = XXX

Arus kas (cash flow)

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

Keterangan:

NCF = Net Cash Flow

I = Bunga

NI = Laba Bersih

T = Pajak

b. Payback Period (PP)

Dalam perhitungan payback period menggunakan rumus sebagai berikut:

- Apabila kas bersih setiap tahun sama:

$$PP = \frac{\text{investasi}}{\text{kas bersih/tahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

- Apabila kas bersih setiap tahun berbeda

$$\text{Investasi} = \text{XXXXXXX}$$

$$\begin{aligned} \text{Kas bersih tahun 1} &= \text{XXXXXXXX (-)} \\ &= \text{XXXXXXX} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kas bersih tahun 2} &= \text{XXXXXXXX (-)} \\ &= \text{XXXXXXX} \end{aligned}$$

c. Analisa Net Present Value (NPV)

Net present value (NPV) menunjukkan manfaat bersih yang diterima usaha Premium Coffee & Bike pada tingkat discount rate tertentu. NPV matematis dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+K)^t} \quad \text{atau} \quad NPV = \frac{\sum cft}{(1+K)} - I_o$$

Keterangan:

NPV = nilai sekarang net

K = tingkat diskonto

At/CFt = arus kas pada tahun ke 1

I_o = pengeluaran investasi awal

Kriteria yang ada didalam metode Net Present Value, yaitu:

- Investasi yang akan diterima apabila NPV lebih besar daripada nol ($NPV > 0$)
- Investasi yang akan ditolak apabila NPV lebih kecil daripada nol ($NPV < 0$)

d. Profitability Index (PI)

Profitability index merupakan present value arus kas dibandingkan dengan nilai investasi. Dimana nilai profitability index diatas 100% maka investasi layak untuk diterima.

$$\text{Profitability Index} = \frac{\text{PV Arus kas}}{\text{Investasi}} \times 100\%$$

Atau dengan formula

$$\text{Profitability Index} = \frac{\text{PV of proceed}}{\text{PV of outlay}}$$

e. Analisis Internal Rate of Return (IRR)

Internal rate of return (IRR) ialah discount rate yang membuat NPV usaha Premium Coffee & Bike bernilai nol. IRR yaitu tingkat rata-rata keuntungan intern tahunan bagi perusahaan yang melakukan investasi dan dinyatakan dalam satuan persen. IRR dihitung dengan rumus menurut Hamdi Agustin(2015), yaitu:

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

Keterangan:

P1 = tingkat bunga ke 1

P2 = tingkat bunga ke 2

C1 = NPV ke 1

C2 = NPV ke 2

f. Profit Sharing

Hamdi Agustin (2015:100), dalam prinsip islam, investasi sebaiknya tidak menerapkan keuntungan diawal, tetapi di lakukan secara bagi hasil baik dalam situasi untung maupun rugi (*profit and loss sharing*). Prinsip ini sangat mengutamakan keadilan, dikarenakan hasil akhir suatu aktifitas bisnis sebenarnya tidaklah pasti. Bila keuntungan ditentukan dimuka, maka kemungkinan besar terjadi salah satu pihak akan mendapat kerugian, sedangkan islam menganjurkan dilaksanakannya perhitungan bagi hasil secara adil dan melibatkan penyedia dana maupun pelaku aktivitas usaha.

g. Gold Value Method (GVM) Syariah

Menurut Hamdi Agustin (2017:123-124) Penggunaan standar emas dalam perhitungan GVM didasarkan pendapat yang diajukan oleh Ibn Khaldun, menyatakan dua logam berupa emas serta perak, ialah ukuran nilai. Logam-logam ini diterima secara alamiah sebagai uang dimana nilainya tidak dipengaruhi oleh fluktuasi subjektif.

Rumus yang dapat digunakan untuk menghitung GVM adalah sebagai berikut:

$$GVn = \sum_t^n = (LB_t \times N_t) : (HE_t) - INV$$

LB_t = Laba Bersih (aliran kas masuk)

N_t = Nisbah bagi Hasil

HE_t = Laba Bersih (aliran kas masuk)

INV = Investasi Awal

n = umur proyek

t = suatu periode waktu

g. Metode Gold Index (GI) Syariah

Menurut Hamdi Agustin (2017:126) Metode Gold Index (GI) adalah rasio antara present value emas dari pengeluaran aliran kas. Metode ini dapat memberikan hasil yang konsisten dengan Gold Value Method.

Rumus metode GI ini dapat ditulis sebagai berikut, yaitu:

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

Jika nilai $GI > 1$, maka usaha layak untuk dijalankan.

h. Metode Investible Surplus Method (ISM)

Menurut Hamdi Agustin (2017:127-128) Investible Surplus Method (ISM) ialah berapa besar surplus investasi suatu usaha yang dijalankan selama jangka waktu berjalan, dengan menghitung jumlah tahun untuk surplus investasi setelah balik modal yang terus diraih perusahaan dengan peningkatan (surplus) keuangan. Tujuan metode ISM ini yaitu alternatif untuk mengganti metode NPV yang ada unsur bunga.

Perhitungan dengan menggunakan rumus, dapat dilihat sebagai berikut:

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

IS_n = Syrplus investasi setelah tahun ke-n

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

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

n = usia usaha

t = periode waktu

$B_t - C_t > 0$,menunjukkan perbedaan hanya positif yang terjadi dalam keuangan, berasumsi bahwa semua kas masuk berjalan sampai akhir periode.

BAB IV

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

4.1 Lokasi dan Sejarah Perusahaan

Premium Coffee & Bike ini awalnya mulai pada tahun 2019 yang bermula dari kesenangan pemilik terhadap coffee dan olahraga bersepeda, yang dimulai oleh Bapak Febri Hendri, awalnya ia suka menikmati minuman coffee dicoffee shop tertentu untuk bisa berkumpul bersama teman, partner bisnis, menghilangkan rasa penat atau jenuh karena menjalani aktifitas rutin, maupun karena masalah meeting dan lainnya, dan kesengan pemilik terhadap olahraga bersepeda.

Pada awal tahun 2019 Bapak Febri Hendri memulai membuka usaha coffe di Jl.Hangtuh no.20a pekanbaru, dengan menyewa dua ruko yang disengajakan dilantai atas berisi dengan beberapa jenis sepeda, karena kesukaanya terhadap olahraga bersepeda. Dengan tujuan untuk para pecinta atau komunitas bersepeda agar dapat bisa berkumpul di Premium Coffee & Bike dipekanbaru khususnya.

Usaha Premium Coffe & Bike juga menerapkan konsep “nongkrong hemat dan bermanfaat” tujuanya yaitu, agar menarik konsumen dari berbagai kalangan anak muda hingga orang dewasa yang mana dijamin sekarang sangat tingginya minat masyarakat bersepeda dari kalangan anak muda hingga orang dewasa, beberapa jenis sepeda juga bisa dilihat sambil menikmati secangkir coffee.

Premiu Coffee & Bike inipun juga menggunakan bahan-bahan berkualitas, maupun dari minuman coffeenya hingga minuman non-coffee yang bertujuan untuk mendapatkan kualitas rasa untuk membuat konsumen puas akan mengeluarkan uang untuk menikmati secangkir coffee, dan menikmati beberapa makanan ringan atau snack.

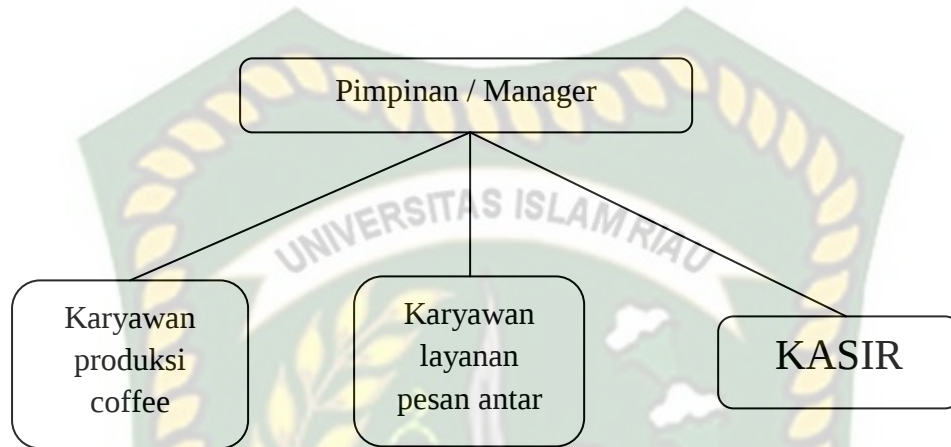
Tepatnya pada bulan april 2019 Premium Coffee & Bike ini dibuka, usahanya sangat meningkat dengan nama yang unik diciptakan oleh bapak Febri Hendri semua kalangan masyarakat terutama kaum anak muda menyukai minuman coffee maupun non-coffee dan beberapa snack yang disediakan. Dan beberapa jenis menu andalan yaitu es coffee premium signature yang sangat digemari anak muda dan coffeelatte atau espresso coffee yang sangat digemari oleh kaum dewasa.

Bisa dilihat dari masyarakat inggris yang mengonsumsi coffee untuk menambah stamina setelah dan sebelum melakukan olahraga bersepeda, coffee dan bersepeda adalah gaya hidup yang berdampingan di inggris. Dan sangat populer di kalangan masyarakatnya.

Dengan begitu pesatnya penjualan Premium Coffe & Bike, bapak Febri Hendri tertarik untuk melakukan pengembangan usaha Premium Coffe & Bike yang berlokasi di panam pekanbaru-riau. Dengan target konsumen yang ramai akan anak muda hingga masyarakat, sehingga Premium Coffee & Bike bisa dikenal oleh masyarakat pekanbaru dan meningkatnya keuntungan yang didapatkan.

4.2 Struktur Organisasi

Struktur organisasi usaha Premium Coffe & Bike ini masih sederhana seperti gambar berikut:



Gambar 4.1 Struktur Organisasi Usaha PremiumCoffee & Bike

Premium Coffee & Bike pimpinan usaha merupakan pemilik sekaligus manager, berperan sebagai mengatur kebijakan dan pemegang kendali perusahaan. Manager memiliki tugas rangkap, yaitu bertanggung jawab dalam mengawasi jalanya produksi, administrasi keuangan serta pemasaran. Untuk memperlancar jalanya kegiatan produksi, bapak Febri Hendri selaku pimpinan serta manager bekerja sama dengan seluruh anggota karyawannya untuk mencapai misi dan visi perusahaan yang ingin di capai.

Berikut adalah penjelasan gambar Coffee dan Premium Coffee & Bike:

Gambar 4.2 Coffeelatte



Coffeelatte yang artinya kopi susu yaitu espresso coffee yang dicampur dengan susu, susu yang disteam dengan uap suhu tertentu sehingga memiliki lapisan busa yang tipis di atasnya dan bisa dibentuk berbagai macam di atasnya sehingga membuat tampilan dan rasa coffeelatte menarik untuk dinikmati.

Gambar 4.3 Non-Coffee Strawberry Sweetness



Strawberry Sweetness yaitu minuman yang dibuat dengan sirup berry dan di atasnya ditambah dengan es krim vanilla sehingga rasanya segar dan tidak

bosan untuk dinikmati dan dihias dengan setengah buah strawberry di bagian atasnya untuk membuat tampilannya menarik dinikmati.

Gambar 4.4 Premium Coffe & Bike



Gambar diatas yaitu bentuk dalam Premium Coffee & Bike di dibentuk dengan nuansa yang santai sehingga terlihat nyaman dan tampilannya yang menarik, sengaja dibuat agar para konsumen bisa menikmati minuman dan makan maupun berkumpul bersama teman-teman, membuat acara ulang tahun dan bertemu rekan bisnis dengan sangat nyaman.

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1 Analisis Deskriptif Variabel Penelitian

Dalam analisis studi kelayakan pengembangan usaha Premium Coffee & Bike diperlukan adanya perhitungan dari segi non-financial yang dapat membantu berjalanya usaha ini agar berjalan dengan baik dan sebagaimana mestinya. Aspek non-financial juga berpengaruh terhadap kelangsungan berjalanya usaha Premium Coffee & Bike. Dalam pembahasan aspek non-finansial untuk studi kelayakan pengembangan usaha Premium Coffe & Bike ini terdiri dari aspek produksi, aspek sumber daya manusia dan aspek pemasaran tiga aspek ini yang diterapkan pemilik usaha kopi tersebut dari berbagai aspek non-financial lainnya karena beberapa aspek lainnya tidak efektif dan efisien dengan aspek yang sudah dijalankan. Usaha ini menggunakan transaksi konvensional yang diterapkan oleh pemilik. Dalam pembahasan aspek finansial usaha Premium Coffee & Bike ini berdasarkan yaitu *Payback Period (PP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Profitability index (PI)*, *Profit Sharing*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Gold Value Method (GVM)*, *Gold Index Method (GIM)*, *Investible Surplus Method (ISM)*.

5.2 Aspek Non-Finansial

Aspek non finansial untuk studi kelayakan pengembangan usaha terdiri dari aspek produksi, aspek sumber daya manusia, aspek pemasaran. Dibawah ini dijelaskan aspek non-finansial Premium Coffe & Bike Pekanbaru:

5.2.1 Aspek Pemasaran

Pemasaran merupakan salah satu kegiatan pokok selain produksi yang dilakukan oleh para pengusaha dalam mempertahankan kelangsungan usahanya dan mendapatkan laba. Usaha Premium Coffee & Bike memasarkan produknya melalui media sosial seperti *instagram* dan melalui mulut ke mulut yang dilakukan pelanggan atau kerabat dan teman-teman pemilik usaha. Pemasaran dari media sosial sangat berpengaruh, karena dilihat dengan zaman yang semakin canggih sehingga banyak orang-orang yang menggunakan media sosial untuk sarana informasi mau pun berbisnis. Premium Coffee & Bike juga menawarkan produknya dengan cara toko, bazar-bazar dan event-event yang ada. Berikut Tabel 5.1 menunjukkan jumlah kopi dan non kopi percup yang dipasarkan tahun 2020-2024.

Tabel 5.1

Kopi dan Non-kopi percup yang dipasarkan tahun 2020-2024.

Nama	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Coffee Frappuchino	7.555	8.311	9.142	10.056	11.062	46.126
Vietnam Drip	4.420	4.862	5.348	5.882	6.470	26.982
Hazelnut Latte	6.376	7.014	7.715	8.487	9.336	38.928
Cappucino	3.980	4.378	4.816	5.298	5.828	24.300
Mochaccino	3.648	4.013	4.414	4.855	5.341	22.271
Caramel Macchiato	6.354	6.989	7.688	8.457	9.303	38.791
Snow Lychee	6.860	7.546	8.301	9.131	10.044	41.882

Orange Sunset	7.354	8.089	8.898	9.788	10.767	44.896
Tutty Frutty	4.808	5.289	5.818	6.400	7.040	29.355

Sumber data: data olahan peneliti

Dari tabel diatas menyatakan bahwa permintaan produksi Kopi dan Non-kopi Premium Coffee & Bike sangat banyak peminatnya. Permintaan tersebut datang dari berbagai konsumen yaitu pelajar, mahasiswa, dan pekerja semua kalangan bisa menikmati produksi usaha ini. Pada umumnya usaha kopi di Pekanbaru-Riau setiap tahunnya semakin meningkat hal tersebut menunjukkan bahwa peluang membuka usaha kopi sangat besar dan layak untuk dilakukan.

5.2.1.1 Analisis Harga Jual

Setiap perusahaan selalu mengejar keuntungan guna kesinambungan produksi. Keuntungan yang diperoleh ditentukan pada penetapan harga yang ditawarkan. Harga suatu produk dan jasa ditentukan oleh modal produksi dan jasa karyawan yang telah bekerja untuk memproduksi makanan sehingga bisa untuk mencapai keuntungan yang diharapkan. Pada tabel berikut diketahui harga jual kopi dan non-kopi setiap periode produksi tahun 2020-2024.

Tabel 5.2

Harga Jual Kopi dan Non-kopi Periode Tahun 2020-2024

Nama	2020	2021	2022	2023	2024
Coffee Frappuchino	22.000	23.000	24.000	25.000	26.000
Vietnam Drip	22.000	23.000	24.000	25.000	26.000
Hazelnut Latte	22.000	23.000	24.000	25.000	26.000

Cappucino	20.000	21.000	22.000	23.000	24.000
Mochaccino	20.000	21.000	22.000	23.000	24.000
Orange Sunset	18.000	19.500	21.000	22.500	24.000
Snow Lychee	18.000	19.500	21.000	22.500	24.000
Caramel Macchiato	18.000	19.500	21.000	22.500	24.000
Tutty Frutty	18.000	19.500	21.000	22.500	24.000

Sumber data: data olahan peneliti

Berdasarkan tabel diatas diketahui bahwa tahun 2020 harga jual Kopi dan Non-kopi Rp.22.000,-/cup, Rp.20.000,-/cup, Rp.18.000,-/cup, selanjutnya pada tahun 2021 harga jual Kopi dan Non-kopi adalah Rp.23.000,-/cup, Rp.21.000,-/cup Rp.19.500,-/cup, tahun 2022 harga jual Kopi dan Non-kopi adalah Rp.24.000,-/cup, Rp.22.000,-/cup, Rp.21.000,-/cup, tahun 2023 harga jual Kopi dan Non-kopi adalah Rp.25.000,-/cup, Rp.23.000,-/cup, Rp.22.500,-/cup, dan pada tahun 2024 harga jual Kopi dan Non-kopi adalah Rp.26.000,-/cup, Rp.24.000,-/cup, 24.000,-/cup. Dari hasil penelitian harga jual Kopi mengalami peningkatan Rp.1000,- per tahunnya, dan Non-kopi mengalami peningkatan sebesar Rp. 1.500,- per tahunnya.

5.2.1.2 Analisis Penerimaan

Penerimaan adalah jumlah yang dijual dikalikan dengan harga jual (rasyaf,2002). Penerimaan yaitu jumlah uang yang diperoleh dari hasil penjualan hasil produksi Premium Coffee & Bike yaitu Kopi dan Non-kopi. Penerimaan adalah arus kas yang masuk dari usaha Premium Coffee & Bike. Penerimaan pada usaha Premium Coffee & Bike ini berasal dari penjualan Kopi dan Non-kopi.

Total penerimaan periode tahun 2020-2024 adalah Rp.1.013.060.000,-, Rp.1.114.366.000,-, Rp.1.225.802.600,-, Rp.1.348.382.860,-, Rp.1.483.221.146,-.

Rincian penerimaan Premium Coffee & Bike dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 5.3

Penerimaan Premium Coffee & Bike Periode Tahun 2020-2024

Rincian	2020	2021	2022	2023	2024
Penerimaan					
Penjualan Kopi dan Non-kopi	Rp.1.013.060.000	Rp.1.114.366.000	Rp.1.225.802.600	Rp.1.348.382.860	Rp.1.483.221.146
Total Penerimaan	Rp.1.013.060.000	Rp.1.114.366.000	Rp.1.225.802.600	Rp.1.348.382.860	Rp.1.483.221.146

Sumber data: data olahan peneliti

5.2.2 Aspek Produksi

Teori produksi merupakan analisa mengenai bagaimana seharusnya seorang pengusaha atau produsen, dalam teknologi tertentu memilih memilih dan mengkombinasikan berbagai macam faktor produksi untuk menghasilkan sejumlah produksi tertentu, seefisien mungkin (Suherman, 2000). Produksi adalah suatu proses mengubah *input* menjadi *output*, sehingga nilai barang tersebut bertambah. Penentuan kombinasi faktor-faktor produksi yang digunakan dalam proses produksi sangatlah penting agar proses produksi yang dilaksanakan dapat efisien dan hasil produksi yang didapat menjadi optimal.

Setiap faktor produksi yang terdapat dalam perekonomian adalah dimiliki oleh seseorang. Pemiliknya menjual faktor produksi tersebut kepada pengusaha dan sebagai balas jasanya mereka akan memperoleh pendapatan. Tenaga kerja

mendapat gaji dan upah, tanah memperoleh sewa, modal memperoleh bunga dan keahlian keusahawanan memperoleh keuntungan. Pendapatan yang diperoleh masing-masing jenis faktor produksi tersebut tergantung kepada harga dan jumlah masing-masing faktor produksi yang digunakan. Jumlah pendapatan yang diperoleh berbagai faktor produksi yang digunakan untuk menghasilkan sesuatu barang adalah sama dengan harga dari barang tersebut (Sukirno,2002).

5.2.2.1 Analisis Produksi Premium Coffee & Bike

Tabel 5.4

Produksi Kopi dan Non-kopi Percup Premium Coffee & Bike

Tahun 2020-2024

Nama	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Coffee Frappuchino	7.555	8.311	9.142	10.056	11.062	46.126
Vietnam Drip	4.420	4.862	5.348	5.882	6.470	26.982
Hazelnut Latte	6.376	7.014	7.715	8.487	9.336	38.928
Cappuccino	3.980	4.378	4.816	5.298	5.828	24.300
Mochaccino	3.648	4.013	4.414	4.855	5.341	22.271
Caramel Macchiato	6.354	6.989	7.688	8.457	9.303	38.791
Snow Lychee	6.860	7.546	8.301	9.131	10.044	41.882
Orange Sunset	7.354	8.089	8.898	9.788	10.767	44.896
Tutty Frutty	4.808	5.289	5.818	6.400	7.040	29.355

Sumber data: data olahan peneliti

Berdasarkan Tabel 5.4 diketahui bahwa produksi Kopi dan Non-kopi tahun 2020-2024 adalah sejumlah Coffee Frappucino 46.126 cup, Vietnam Drip 26.982 cup, Hazelnut Latte 38.928 cup, Cappuccino 24.300 cup, Mochaccino 22.271 cup, Caramel Macchiato 38.791 cup, Snow Lychee 41.882 cup, Orange Sunset 44.896 cup, Tutty Frutty 29.355 cup. Setiap tahunnya produksi Premium Coffee & Bike mengalami kenaikan 10%.

Berdasarkan Tabel 5.4 diketahui bahwa produksi kopi non-kopi pada tahun 2020-2024 terus mengalami peningkatan. Usaha Premium Coffee & Bike ini terus dijaga hasil produksinya dan kualitasnya agar terus meningkat hal ini diguga disebabkan minat masyarakat untuk mengonsumsi minuman Kopi maupun Non-kopi ini semakin meningkat. Dengan semakin meningkatnya permintaan Kopi dan Non-kopi yang bisa dibuat sesuai oleh permintaan pelanggan, maka perusahaan Premium Coffee & Bike ini terus meningkatkan inovasi yang berkualitas dan menjaga produksi agar bisa mencapai tingkat pendapatan yang tinggi atau positif.

Berikut penggunaan gramasi bahan-bahan Kopi dan Non-kopi yang digunakan untuk membuat produk Premium Coffee & Bike, adalah:

1. Coffee Frappuchino yaitu 18 gram biji kopi yg sudah dihaluskan, 1 sampai 2 shot (44 sampai 88 ml) kopi esspreso, 80 ml atau 200gram susu, 15 gram gula, 150 gram es batu, 30 ml sirup coklat atau sirup rasa lain sesuai yang di inginkan.

2. Vietnam Drip yaitu 17 sampai 20 gram biji kopi yang sudah dihaluskan, 15 gram susu kental manis, 88 derajat celcius ari panas, es batu sesuai yang diinginkan jika diminum dingin.
3. Hazelnut Latte yaitu 18 gram biji kopi yang sudah dihaluskan, 30 gram kopi espresso, 400ml air mendidih, 250 ml susu cari, 90 gr sirup hazelnut atau sirup yang diinginkan, tambahkan es batu secukupnya jika diminum dingin.
4. Cappucino yaitu 18 gram biji kopi yang sudah dihaluskan, 18 gram atau 36 gram kopi espresso sesuai permintaan, 150 gram susu cair.
5. Mochaccino yaitu 18 gram biji kopi yang sudah dihaluskan, 18 gram atau 36 gram kopi espresso sesuai permintaan, 150 gram susu cair, 10 gram bubuk coklat.
6. Caramel Macchiato yaitu 18 gram biji kopi yang sudah dihaluskan, 18 gram atau 36 gram kopi espresso sesuai permintaan, 175 ml susu cair, 25 ml sirup vanilla, 25 ml sirup caramel, ditambah topping bubuk coklat atau whip cream sesuai permintaan, es batu secukupnya jika diminum dingin.
7. Snow Lychee yaitu 50 ml sirup leci, 100 ml air soda, 1 botol yakult, 20 gram natadikoko, es secukupnya.
8. Orange Sunset yaitu 50 ml sirup jeruk, 100 ml air soda, 1 botol yakult, 20 gram natadikoko, es secukupnya.
9. Tutty Frutty yaitu 50 ml sirup jeruk dan sirup nanas atau sirup sesuai permintaan, 100 ml air soda, 1 botol yakult, 20 gram natadikoko, es secukupnya.

5.2.2.2 Analisis Biaya Produksi

a. Tempat Produksi

Usaha toko kopi Premium Coffee & Bike ini menggunakan dua ruko sebagai tempat untuk menjual aneka minuman kopinya dan bertempat sebagai rumah produksi. Dengan luas 14 m x 8 m. Bagian depan untuk meletakkan meja dan kursi untuk para pelanggan, disebelah belakang adalah dapur, disebelah kiri terdapat bar untuk pembuatan kopi dan beberapa kursi sehingga pembeli dapat melihat langsung cara pembuatan kopi tersebut, dibagian luar menyediakan lahan parkir yang cukup luas, memiliki pintu kaca didepan dan dibagian kanan,. Biaya yang dikeluarkan untuk menyewa dua ruko pertahun adalah Rp.130.000.000,-.

b. Peralatan Produksi

Adapun total biaya yang dikeluarkan untuk perlatan adalah sebesar Rp. 289.780.000,-. Sementara itu rincian peralatan memasak dan jumlah yang digunakan pada usaha Premium Coffee & Bike adalah:

1. interior yang dimaksud yaitu pembuatan lampu, bar, meja, kursi, desain tempat, cat dan melukis dinding semenarik mungkin, dilakukan dengan cara borongan total biayanya adalah Rp. 175.000.000,-.
2. Mesin kopi yang digunakan untuk memasak biji kopi yang telah dihancurkan dengan tekanan suhu air tertentu dan (*steam milk*) membuat susu cair menguap sehingga menghasilkan busa (*foam*) yang dituangkan diatas kopi dan dibentuk beragam. Premium Coffee & Bike memiliki 1 unit dengan biaya Rp. 75.000.000,-.

3. Grinder espresso digunakan untuk menghancurkan biji kopi untuk pembuatan kopi espresso, dengan tingkat kehalusan yang sesuai dimiliki alat tersebut. Premium Coffee & Bike memiliki 1 unit dengan biaya Rp. 2.550.000,-.
4. Grinder manual yaitu digunakan untuk menghancurkan biji kopi untuk pembuatan biji kopi tertentu, dengan tingkat kehalusan yang sesuai dimiliki alat tersebut. Premium Coffee & Bike memiliki 1 unit dengan biaya Rp. 2.500.000,-.
5. Alat seduh yaitu merupakan alat ukur seperti gelas ukur air, cangkir untuk menyedu kopi, dan teko untuk pembuatan kopi yang manual, Premium Coffee & Bike memiliki 1 set dengan biaya Rp. 1.250.000,-.
6. Shokes yang digunakan untuk tempat penyimpanan bahan-bahan produksi olahan agar bisa bertahan dengan waktu yang telah ditentukan. Premium Coffee & Bike memiliki 1 unit dengan biaya Rp. 3.280.000,-.
7. Gelas digunakan sebagai tempat kopi untuk pelanggan yang minum ditempat. Harga 1 lusin gelas yaitu Rp. 350.000,- Premium Coffee & Bike memiliki 4 lusin gelas harga totalnya yaitu Rp.1.400.000,-.
8. Perlengkapan bar berupa timbangan digital dan alat press cup minuman. Premium Coffee & Bike memiliki 1 set dengan biaya Rp.1.100.000,-.
9. Kompor gas yang digunakan untuk memanaskan air, melelehkan coklat dan sebagainya. Harga satu unitnya yaitu Rp. 400.000,- Premium Coffee & Bike memiliki 2 unit dengan total biaya Rp. 800.000,-.

10. Kulkas digunakan untuk tempat penyimpanan bahan-bahan produksi olahan agat bisa tahan sampai waktu yang ditentukan. Premium Coffee & Bike memiliki 1 unit dengan biaya Rp. 1.520.000,-.
11. Frezer digunakan untuk tempat penyimpanan bahan-bahan produksi olahan agat bisa tahan sampai waktu yang ditentukan. Premium Coffee & Bike memiliki 1 unit dengan biaya Rp. 3.100.000,-.
12. Echaust fan dapur digunakan untuk membuang hawa panas atau aroma ketika memasak sesuatu. Harga satu unitnya yaitu Rp. 720.000,- Premium Coffee & Bike memiliki 2 unit dengan total harga Rp. 1.440.000,-.
13. Stabilizer listrik & instalasi digunakan untuk mengatur kelistrikan toko. Premium Coffee & Bike memiliki 1 unit dengan harga Rp. 15.000.000,-.
14. Mangkok digunakan untuk menghidangkan makanan. Harga 1 lusinya yaitu Rp. 420.000,-, Premium Coffee & Bike memiliki 4 lusin dengan total biaya Rp. 1.680.000,-.
15. Piring digunakan untuk menghidangkan sesuatu. Harga 1 lusinya yaitu Rp. 540.000,-, Premium Coffee & Bike memiliki 4 lusin dengan total biaya Rp. 2.160.000,-.
16. Sendok dan garpu digunakan sebagai alat bantu untuk menikmati makanan maupun minuman. Harga 1 lusinnya yaitu Rp. 200.000,-, Premium Coffee & Bike memiliki 10 lusin dengan total harga Rp.2.000.000,-.

5.2.3 Aspek Sumber Daya Manusia

Tenaga kerja di Premium Coffee & Bike terdiri dari 6 orang karyawan dengan upah bulanan sebesar Rp.1.500.000,-. Tugas karyawan yaitu dua orang yang membuat pesanan, dua orang yang menerima pesanan dan melayani konsumen dan dua orang bertugas sebagai kasir. secara bergantian sesuai jam kerja yang telah di atur oleh pemilik Premium Coffee & Bike.

Manajemen dapat didefinisikan sebagai bekerja dengan orang-orang untuk menentukan, menginterpretasikan dan mencapai tujuan organisasi dengan pelaksanaan fungsi perencanaan (*planning*), pengorganisasian (*organizing*), dan penyusunan personalia atau kepegawaian (*staffing*), pengarahan dan kepemimpinan (*leading*) dan pengawasan (*controlling*). Dalam pelaksanaan manajemen perusahaan yang diterapkan Premium Coffee & Bike dengan sistem kekeluargaan dengan standarisasi tersendiri yang ditentukan oleh pemilik usaha Premium Coffee & Bike.

5.3 Analisis Penilaian Kelayakan Pengembangan Usaha Finansial

Aspek finansial berperan penting dalam menentukan layak atau tidaknya suatu usaha dapat dijalankan. Dalam metode ini terdapat dua jenis metode yaitu aspek finansial konvensional dan aspek finansial syariah. Dari kedua metode ini akan didapatkan hasil yang bisa menentukan apakah sebuah usaha layak atau tidak untuk dijalankan kedepannya.

- Arus Manfaat (*Inflow*)

Arus manfaat (*Inflow*) dapat meningkatkan pendapatn usaha yang dijalankan. Dalam pengembangan usaha Premium Coffee & Bike, inflow didapat dari pendapatan penjualan. Berikut ini adalah jumlah pendapatan Premium Coffee & Bike selama tahun 2019:

Tabel 5.5

Pendapat Premium Coffee & Bike

Bulan	Jumlah
Mei	Rp. 83.700.000
Juni	Rp. 87.885.000
Juli	Rp. 92.280.000
Agustus	Rp. 89.973.000
September	Rp. 87.724.000
Oktober	Rp. 89.917.000
November	Rp. 94.413.000
Desember	Rp. 99.134.000
Januari	Rp. 96.656.000
Febuari	Rp. 86.990.000
Maret	Rp. 69.592.000
April	Rp. 34.796.000
TOTAL	Rp. 1.013.060.000

Sumber data: data olahan peneliti

- Investasi awal

Investasi awal usaha Premium Coffee & Bike ini didapat dari modal sendiri pemilik Premium Coffee & Bike, berikut dibawah adalah rincian investasi awal usaha Premium Coffee & Bike Pekanbaru.

Tabel 5.6

Investasi Awal

No.	Uraian	Jumlah	Total Biaya
1.	Interior	2 ruko	175.000.000
2.	Mesin kopi	1 pcs	75.000.000
3.	Grinder esspreso	1 pcs	2.550.000
4.	Grinder manual	1 pcs	2.500.000
5.	Alat seduh	1 set	1.250.000
6.	Shokes	1 pcs	3.280.000
7.	Gelas	4 lusin	1.400.000
8.	Perlengkapan bar	1 set	1.100.000
9.	Kompore	2 pcs	800.000
10.	Kulkas	1 pcs	1.520.000
11.	Frezer	1 pcs	3.100.000
12.	Echaust fan dapur	2 pcs	1.440.000
13.	Stabilizer listrik & instalasi	1 set	15.000.000
14.	Mangkok	4 lusin	1.680.000
15.	Piring	4 lusin	2.160.000
16.	Sendok dan garpu	10 lusin	2.000.000
17.	Sewa ruko	2 pintu	130.000.000
	TOTAL		419.780.000

Sumber: data olahan peneliti

- Biaya Tetap

Biaya tetap yang harus dikeluarkan usaha Premium Coffee & Bike ini yaitu sewa ruko, pajak caffe & restoran, listrik, gaji karyawan dan gas. Berikut adalah jumlah biaya tetap pertahun priode 2019-2024.

Tabel 5.7 Biaya Tetap Pertahun

No.	Jenis Pengeluaran	Jumlah	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Sewa Ruko	2 pintu	130.000.000	130.000.000	130.000.000	130.000.000	130.000.000
2.	Pajak Caffe & Restoran 10%	-	43.042.800	46.895.900	50.015.800	54.385.180	59.626.118
3.	Listrik	-	31.800.000	34.980.000	38.478.000	42.325.800	46.558.380
4.	Gaji Karyawan	6 orang	108.000.000	118.800.000	130.680.000	143.748.000	158.122.800

Sumber: Data Olahan Peneliti

Tabel 5.8 Biaya Tetap Gas Pertahun

No.	Tahun	Jumlah	Total Biaya
1.	2020	24 tabung	3.720.000
2.	2021	26 tabung	4.290.000
3.	2022	28 tabung	4.900.000
4.	2023	30tabung	5.180.000
5.	2024	32tabung	6.240.000
	TOTAL		24.330.000

Sumber: data olahan peneliti

- Biaya Penyusutan

Biaya penyusutan yang harus disisihkan oleh Premium Coffee & Bike untuk keperluan pengeluaran hal-hal yang tidak di inginkan atau tidak terduga, berikut tabel biaya penyusutan.

Tabel 5.9 Biaya Penyusutan

No.	Uraian	Umur Ekonomis	Jumlah	Biaya	Penyusutan
1.	Mesin Kopi	5	1	75.000.000	15.000.000
2.	Grinder esspreso	5	1	2.550.000	510.000
3.	Grinder manual	5	1	2.500.000	500.000
4.	Shokes	5	1	3.280.000	656.000
5.	Kompor	5	2	800.000	160.000
6.	Kulkas	5	1	1.520.000	304.000
7.	Frezer	5	1	3.100.000	620.000
8.	Echaust fan dapur	5	2	1.440.000	288.000
9.	TOTAL			90.190.000	18.038.000

Sumber: data oalahan peneliti

- Biaya Variabel

Biaya yang diperlukan dalam pembuatan produksi usaha Premium Coffee & Bike yang berupa bahan pokok dan lain-lain setiap bulan, berikut adalah jumlah biaya variabel pertahun periode 2019-2024.

Tabel 5.10 Biaya Variabel Pertahun

No.	URAIAN	2020	
		JUMLAH	BIAYA
1.	biji arabica	36kg	9.720.000
2.	biji bland	72kg	13.320.000
3.	biji rebusta	36kg	4.680.000
4.	fresh milk	3.600kotak	68.400.000
5.	uht milk	2.880kotak	46.080.000
6.	sirup toffin vanila	12 botol	1.440.000
7.	sirup toffin hazelnut	12 botol	1.440.000
8.	sirup toffin caramel	12 botol	1.440.000
9.	sirup jeruk	480 botol	6.480.000
10.	sirup nanas	480 botol	6.480.000
11.	sirup leci	480 botol	6.480.000
12.	Yakult	1.440 pack	12.960.000
13.	powder crimer	72kg	4.320.000
14.	gula aren	180 liter	12.420.000
15.	gula cair	360 liter	8.640.000
16.	cup take away	288pack	12.960.000
17.	Sedotan	756pack	22.680.000
18.	susu kental manis	432 kaleng	3.888.000
19.	susu evaporasi	720 kaleng	11.520.000
20.	bubuk coklat	144kg	15.552.000
21.	bubuk thaitea	90pack	5.760.000
22.	Greentea	12pack	768.000
23.	papper filter kopi	6000pcs	6.000.000
24.	Natadikoko	120kg	3.480.000
	TOTAL		286.908.000

No.	URAIAN	2021	
		JUMLAH	BIAYA
1.	biji arabica	40kg	10.800.000
2.	biji bland	80kg	14.800.000
3.	biji rebusta	40kg	5.200.000
4.	fresh milk	3.800kotak	72.200.000
5.	uht milk	3.168kotak	50.688.000
6.	sirup toffin vanilla	14 botol	1.680.000
7.	sirup toffin hazelnut	14 botol	1.680.000
8.	sirup toffin caramel	14 botol	1.680.000
9.	sirup jeruk	510 botol	6.885.000
10.	sirup nanas	510 botol	6.885.000
11.	sirup leci	510 botol	6.885.000
12.	Yakult	1.500 pack	13.500.000
13.	powder crimer	80kg	4.800.000
14.	gula aren	198 liter	13.662.000
15.	gula cair	396 liter	9.504.000
16.	cup take away	316pack	14.220.000
17.	Sedotan	831pack	24.930.000
18.	susu kental manis	476 kaleng	4.284.000
19.	susu evaporasi	792 kaleng	12.672.000
20.	bubuk coklat	159kg	17.172.000
21.	bubuk thaitea	92pack	5.888.000
22.	Greentea	14pack	896.000
23.	papper filter kopi	6.600pcs	6.600.000
24.	Natadikoko	132kg	3.828.000
	TOTAL		311.339.000

No.	URAIAN	2022	
		JUMLAH	BIAYA
1.	biji arabica	44kg	11.880.000
2.	biji bland	84kg	15.540.000
3.	biji rebusta	44kg	5.720.000
4.	fresh milk	4.000kotak	76.000.000
5.	uht milk	3.220kotak	51.520.000
6.	sirup toffin vanilla	15 botol	1.800.000
7.	sirup toffin hazelnut	15 botol	1.800.000
8.	sirup toffin caramel	15 botol	1.800.000
9.	sirup jeruk	540 botol	7.290.000
10.	sirup nanas	540 botol	7.290.000
11.	sirup leci	540 botol	7.290.000
12.	Yakult	1.600 pack	14.400.000
13.	powder crimer	86kg	5.160.000
14.	gula aren	220 liter	15.180.000
15.	gula cair	420 liter	10.080.000
16.	cup take away	330pack	14.850.000
17.	Sedotan	850pack	25.500.000
18.	susu kental manis	496 kaleng	4.464.000
19.	susu evaporasi	810 kaleng	12.960.000
20.	bubuk coklat	170kg	18.360.000
21.	bubuk thaitea	96pack	6.144.000
22.	Greentea	18pack	1.152.000
23.	papper filter kopi	6.800pcs	6.800.000
24.	Natadikoko	140kg	4.060.000
	TOTAL		327.040.000

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

No.	URAIAN	2023	
		JUMLAH	BIAYA
1.	biji arabica	48kg	12.960.000
2.	biji bland	88kg	16.280.000
3.	biji rebusta	48kg	6.240.000
4.	fresh milk	4.200kotak	79.800.000
5.	uht milk	3.420kotak	54.720.000
6.	sirup toffin vanila	16 botol	1.920.000
7.	sirup toffin hazelnut	16 botol	1.920.000
8.	sirup toffin caramel	16 botol	1.920.000
9.	sirup jeruk	560 botol	7.560.000
10.	sirup nanas	560 botol	7.560.000
11.	sirup leci	560 botol	7.560.000
12.	Yakult	1.800 pack	16.200.000
13.	powder crimer	90kg	5.400.000
14.	gula aren	280 liter	19.320.000
15.	gula cair	480 liter	11.520.000
16.	cup take away	390pack	17.550.000
17.	Sedotan	890pack	26.700.000
18.	susu kental manis	520 kaleng	4.680.000
19.	susu evaporasi	830 kaleng	13.280.000
20.	bubuk coklat	190kg	20.520.000
21.	bubuk thaitea	110pack	7.040.000
22.	Greentea	22pack	1.408.000
23.	papper filter kopi	7.000pcs	7.000.000
24.	Natadikoko	160kg	4.640.000
	TOTAL		353.698.000

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

No.	URAIAN	2024	
		JUMLAH	BIAYA
1.	biji arabica	52kg	14.040.000
2.	biji bland	92kg	17.020.000
3.	biji rebusta	52kg	6.760.000
4.	fresh milk	4.500kotak	85.500.000
5.	uht milk	3.520kotak	56.320.000
6.	sirup toffin vanila	17 botol	2.040.000
7.	sirup toffin hazelnut	17 botol	2.040.000
8.	sirup toffin caramel	17 botol	2.040.000
9.	sirup jeruk	600 botol	8.100.000
10.	sirup nanas	600 botol	8.100.000
11.	sirup leci	600 botol	8.100.000
12.	Yakult	2.000 pack	18.000.000
13.	powder crimer	95kg	5.700.000
14.	gula aren	320 liter	22.080.000
15.	gula cair	520 liter	12.480.000
16.	cup take away	420pack	18.900.000
17.	Sedotan	920pack	27.600.000
18.	susu kental manis	560 kaleng	5.040.000
19.	susu evaporasi	870 kaleng	13.920.000
20.	bubuk coklat	210kg	22.680.000
21.	bubuk thaitea	130pack	8.320.000
22.	Greentea	150pack	9.600.000
23.	papper filter kopi	7.200pcs	7.200.000
24.	Natadikoko	200kg	5.800.000
	TOTAL		387.380.000

Sumber: data olahan peneliti

- Analisis Cash Flow

Analisis cash flow sangat penting bagi perusahaan. Analisis cash flow berguna untuk mengetahui jalannya suatu perusahaan serta dijadikan salah satu dasar untuk kebijakan usaha. Analisis cash flow terbagi dua ialah *cash outflow* (kas keluar) yang bisa digunakan diawal suatu usaha. Dan *cash inflow* (kas masuk) merupakan dana masuk selama usaha berjalan serta sumber keuntungan perusahaan. Berikut dibawah ini adalah tabel analisis cash inflow Premium Coffee & Bike Pekanbaru periode 2019-2024.

Tabel 5.11 Arus Kas (Cash Flow)

Rincian	2020	2021	2022	2023	2024
Penerimaan					
Penjualan Premium Coffee & Bike	1.013.060.000	1.114.366.000	1.225.802.600	1.348.382.860	1.483.221.146
Total Penerimaan	1.013.060.000	1.114.366.000	1.225.802.600	1.348.382.860	1.483.221.146
HPP					
bahan baku	286.908.000	311.339.000	327.040.000	353.698.000	387.380.000
Gas	3.720.000	3.840.000	3.960.000	4.080.000	4.200.000
Listrik	31.800.000	34.980.000	38.478.000	42.325.800	46.558.380
gaji karyawan	108.000.000	118.800.000	130.680.000	143.748.000	158.122.800
TOTAL HPP	430.428.000	468.959.000	500.158.000	543.851.800	596.261.180
LABA KOTOR	582.632.000	645.407.000	725.644.600	804.531.060	886.959.966
Biaya-biaya					
Sewa ruko	130.000.000	130.000.000	130.000.000	130.000.000	130.000.000
Pajak Cafe dan Restaurant 10%	43.042.800	46.895.900	50.015.800	54.385.180	59.626.118
Penyusutan	18.038.000	18.038.000	18.038.000	18.038.000	18.038.000
Total Biaya-biaya	191.080.800	194.933.900	198.053.800	202.423.180	207.664.118
Laba sebelum pajak	391.551.200	450.473.100	527.590.800	602.107.880	679.295.848
Pajak Penghasilan 15%	58.732.680	67.570.965	79.138.620	90.316.182	101.894.377
Laba Bersih	332.818.520	382.902.135	448.452.180	551.791.698	577.401.471
Cash inflow	350.856.520	400.940.135	466.490.180	529.829.698	595.439.471

Arus kas Premium Coffee & Bike adalah:

$$CF = \text{Arus Kas}$$

$$NI = \text{Laba Bersih}$$

$$CF = \text{Laba Bersih} + \text{Penyusutan}$$

$$\begin{aligned}\text{Arus kas tahun ke-1} &= 332.818.520 + 18.038.000 \\ &= 350.856.520\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Arus kas tahun ke-2} &= 382.902.135 + 18.038.000 \\ &= 400.940.135\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Arus kas tahun ke-3} &= 448.452.180 + 18.038.000 \\ &= 466.490.180\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Arus kas tahun ke-4} &= 551.791.698 + 18.038.000 \\ &= 569.829.698\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Arus kas tahun ke-5} &= 577.401.471 + 18.038.000 \\ &= 595.439.471\end{aligned}$$

5.3.1 Aspek Finansial Konvensional

5.3.1.1 Metode Payback Period (PP)

Payback period ialah sebuah metode mengenai berapa lama investasi akan kembali atau periode yang digunakan untuk menutup kembali pengeluaran investasi (*initial cash investment*) dengan menggunakan alirankas, dengan kata lain payback period merupakan rasio antara *initial cash investment* dengan cash flow yang hasilnya merupakan satuan waktu. Menurut hasil analisa investasi, maka usaha Premium Coffee & Bike dapat menutup kembali semua biaya yang dikeluarkan dalam investasi usaha, yaitu dapat dilihat dibawah ini.

Untuk perhitungan *Payback Period* dapat dilihat sebagai berikut, yaitu:

Investasi	419.780.000
Arus Kas tahun (1)	350.856.520
	68.923.480
Arus kas tahun (2)	68.923.480
	400.940.135
	= $0.17 \times 12 \text{ bulan} = 2.04$
	= $0.04 \times 30 \text{ hari} = 1.2$

Jadi *payback period* = 1 tahun 2 bulan 1 hari

5.3.1.2 Metode Net Present Value (NPV)

Untuk menghitung NPV ini mulanya harus diketahui Present Value dari benefit tiap tahunnya, selanjutnya dikurang dengan biaya tiap tahunnya. Metode ini bertujuan melihat selisih antara nilai sekarang dari aliran kas bersih dan nilai sekarang dari total investasi awal. Seperti perhitungan dibawah ini, sebagai berikut:

Tabel 5.12 Net Present Value (NPV) (dalam Rupiah)

Tahun	Arus Kas	DF 11,95%	Present Value (PV)
2020	350.856.520	0,8932	Rp. 313.385.045
2021	400.940.135	0,7979	Rp. 319.910.134
2022	466.490.180	0,7127	Rp. 332.467.551
2023	529.829.698	0,6366	Rp. 337.289.586
2024	595.439.471	0,5686	Rp. 338.566.883
Arus Kas Bersih			Rp. 1.641.619.199
Investasi			Rp. 419.780.000
NPV			Rp. 1.221.839.199

Sumber: data olahan peneliti

Dilihat dari pergitungan tabel NPV diatas diperoleh nilai Net Present Value positif (+) yaitu Rp. 1.221.839.199 dapat disimpulkan bahwa pengembangan usaha ini layak untuk dilaksanakan.

5.3.1.3 Metode Profitabilitas Index (PI)

Profitabilitas index yaitu present value arus kas dibandingkan dengan nilai investasi. Apabila nilai prifitabilitas index diatas 1 maka nilai investasi layak untuk diterima.

Nilai saat ini aliran kas bersih = Rp. 1.221.839.199

Investasi awal = Rp. 419.780.000

$$\begin{aligned}
 \text{Profitabilitas Index} &= \frac{\text{PV Arus Kas}}{\text{Investasi}} \times 100 \\
 &= \frac{1.221.839.199}{419.780.000} \times 100 \\
 &= 2,91 \times 100 \\
 &= 291
 \end{aligned}$$

Data hasil perhitungan PI menunjukkan bahwa usaha Premium Coffee & Bike layak untuk dikembangkan karena hasil PI lebih dari 1 atau 100.

5.3.1.4 Metode Internal Rate of Return (IRR)

Metode ini bermanfaat untuk mencari tingkat yang digunakan untuk mendiskonto aliran kas bersih yang akan diperoleh di masa yang akan datang sehingga jumlahnya sama besar dengan investasi awal. Berdasarkan kriteria, jika IRR lebih besar dari pada investasi awal, maka investasi dapat dikatakan layak. Perhitungan untuk mendapatkan IRR dilakukan coba-coba. Dalam melakukan pendekatan akan digunakan tingkat bunga 18%. Seperti tabel dibawah ini:

Tabel 5.13 Internal Rate of Return (IRR) (dalam Rupiah)

Tahun	Arus Kas	DF (11,95%)	PV	DF (18%)	PV TC
2020	350.856.520	0,8932	313.385.045	0,555	173.928.670
2021	400.940.135	0,7979	319.910.134	0,309	98.852.231
2022	466.490.180	0,7127	332.467.551	0,171	56.851.951
2023	529.829.698	0,6366	337.289.586	0,95	32.042.510
2023	595.439.471	0,5658	338.566.883	0,52	17.605.477
PV Arus Kas Bersih			1.641.619.199		379.280.839
Investasi			419.780.000		419.780.000
NPV			1.221.839.199		(40.499.161)

Sumber: data olahan peneliti

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

$$IRR = 11,95\% - 419.780.000 + \left[\frac{18\% - 11,95\%}{-40.499.161 - 419.780.000} \right] \times 1\%$$

$$IRR = 11,95\% + \left[\frac{6,05\% (419.780.000)}{-460.279.161} \right] \times 1\%$$

$$IRR = 11,95\% + 5,51\%$$

$$IRR = 17,46\%$$

Dari hasil diatas, artinya modal yang di investasikan sebesar Rp. 419.780.000,- apabila dibandingkan dengan biaya modal atau bunga yang di isyaratkan sebesar 11,95% diperoleh IRR lebih tinggi yaitu 17,46% maka usaha Premium Coffee & Bike layak dikembangkan.

5.3.2 Aspek Finansial Syariah

5.3.2.1 Profit Sharing

Investasi yang seharusnya tidak menentukan keuntungan dimuka, tetapi ditentukan melalui bagi hasil baik dalam situasi untung maupun dalam tidak untung (*profit and loss sharing*). Islam menghendaki dilakukanya perhitungan bagi hasil antara pemilik dana dan pelaku yang menjalankan usaha. Jika dilakukan pembagian keuntungan maka diasumsikan pembagian sebesar 70:30 antara pemilik dana dan pelaku usaha.

Tabel 5.14 Profit Sharing

Tahun	Laba Bersih	Nisbah Bagi Hasil 70%	Profit Sharing
2020	332.818.520	0,7	232.972.964
2021	382.902.135	0,7	268.031.495
2022	448.452.180	0,7	313.916.526
2023	551.791.698	0,7	386.254.189
2024	577.401.471	0,7	404.181.030
Total Profit			1.605.356.204
Jumlah Investasi			419.780.000
Profit Sharing			1.185.576.204

Sumber: data olahan peneliti

Berdasarkan analisis Profit Sharing dengan nisbah 70:30 didapat nilai Rp.1.185.576.204. Oleh karena itu usaha ini layak untuk dijalankan karena nilai profit sharig lebih besar dari pada jumlah investasi awal yang ditanamkan.

5.3.2.2 Gold Value Method (GVM)

Untuk menilai kelayakan investasi menggunakan NPV, yang memperoleh analisis finansial, tentu akan menolak usaha yang investasi dengan nilai cash flow bersih lebih kecil dari modal. Akan tetapi dalam prinsip islam, investasi seharusnya dilaksanakan secara bagi hasil baik situasi keadaan untung serta rugi (*profit and loss sharing*). Dalam pengukuran menggunakan metode GVM ini menggunakan emas sebagai satuan ukur. Berikut tabel dibawah ini perhitungan menggunakan metode GVM:

Tabel 5.15 Gold Value Method

Tahun	Laba Bersih	Nisbah Bagi Hasil 70%	Pendapatan	Harga Emas (Per gram)	Nilai Pendapatan Setelah di Jadikan Emas
2020	332.818.520	0,7	232.972.964	806.000	289,04
2021	382.902.135	0,7	268.031.495	926.900	289,16
2022	448.452.180	0,7	313.916.526	1.065.935	294,49
2023	551.791.698	0,7	386.254.189	1.225.825	315.09
2024	577.401.471	0,7	390.181.030	1.409.699	276.78
Total Pendapatan Emas (gram)					1464.56
Jumlah Investasi Awal (gram)					520.81
Nilai Pendapatan Emas (gram)					943.75

Sumber: data olahan peneliti

Berdasarkan analisis Profit sharing dengan nisbah 70:30 dengan harga emas diasumsikan naik 15% setiap tahunnya, jumlah nilai emas yang didapat ialah

943.75 gram. Artinya, jika usaha Premium Coffee & Bike ini dilaksanakan maka pengelola dana mendapatkan keuntungan sebesar 943,75 gram emas. Maka sebaiknya investasi ini diterima.

5.3.2.3 Gold Index Method (GIM)

Gold index atau GI ialah rasio antara Present Value emas dari pengeluaran aliran kas. Metode ini memberikan hasil yang konsisten dengan Gold Value Method. Perhitungan Gold Index Method dihitung sebagai berikut:

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

$$\text{GIM} = \frac{1464.56}{520.81}$$

$$\text{GIM} = 2.81$$

Karena nilai GI lebih dari 1 maka usaha Premium Coffee & Bike layak untuk dikembangkan.

5.3.2.4 Investible Surplus Method (ISM)

Metode ISM ialah seberapa besar surplus investasi usaha yang dilaksanakan selama waktu berjalan, dengan menghitung sejumlah tahun untuk investasi (setelah balik modal) yang terus dicapai perusahaan dengan peningkatan surplus keuangan. Berikut dibawah tabel perhitungan ISM usaha Premium Coffee & Bike:

Tabel 5.12 Investible Surplus Method

Periode	Bt	Ct	(Ct + Bt = IS)	n-t	IS × (n-t)	ISn
0		419.780.000	-419.780.000			
2020	350.856.520	-	-68.923.480			
2021	400.940.135	-	332.016.655	3	$332.016.655 \times 3$	996.049.965
2022	466.490.180	-	134.473.525	2	$134.473.525 \times 2$	268.947.050
2023	529.829.698	-	395.356.173	1	$395.356.173 \times 1$	395.356.173
2024	595.439.471	-	200.083.298	0	$200.083.298 \times 0$	0
ISn						1.660.353.188

Sumber: data olahan peneliti

$$\text{ISn} = 1.660.353.188$$

$$\text{Ct} = 419.780.000$$

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

$$(\text{Ct}) (n-t_1) = 419.780.000 \times 5 = 2.098.900.000$$

$$\text{ISR} = \frac{1.660.353.188}{2.098.900.000} \times 100\% = 79\%$$

Hasil diatas menunjukan bahwa surplus investasi selama 5 tahun sebesar 79%.

5.4 Pembahasan

Dari perhitungan analisis kelayakan pengembangan usaha dilihat dari aspek finansial maka didapat hasil sebagai berikut:

Tabel 5.17

Rekapitulasi Perhitungan Kelayakan Usaha

No.	Indikator	Hasil	Keputusan
1.	Payback Period (PP)	1 tahun 2bulan 4 hari	Layak
2.	Net Present Value (NPV)	1.221.839.199 (positif)	Layak
3.	Profitabilitas index (PI)	291 nilai PI lebih dari satu	Layak
4.	Internal Rate of Return (IRR)	17,46% nilai lebih besar dari nilai bunga yang diisyaratkan	Layak
5.	Profit Sharing	1.185.576.204 lebih besar dari investasi awal yang ditanamkan	Layak
6.	Gold Value Method (GVM)	943.75 jumlah nilai emas yang didapatkan	Layak
7.	Gold Index Method	2.81 nilai GI lebih dari satu	Layak
8.	Investible Surplus Method (ISM)	79% nilai surplus selama 5 tahun	Layak

Sumber: data olahan peneliti

Dari tabel rekapitulasi diatas perhitungan kelayakan pengembangan usaha didapat pembahasan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil analisis finansial dengan metode *Payback Period* (PP) didapat 1 tahun 2 bulan 4 hari, dimana pengembalian investasi lebih cepat dibanding umur ekonomis usaha yaitu 5 tahun. Berdasarkan hasil tersebut maka usaha Premium Coffee & Bike layak untuk dikembangkan.
2. Berdasarkan hasil analisis finansial dengan metode *Net Present Value* (NPV) didapat hasil perhitungan yaitu Rp. 1.221.839.199 berdasarkan hasil perhitungan usaha Premium Coffee & Bike layak untuk dikembangkan karena mendapat nilai yang positif (+) dengan tingkat bunga 11,95%.
3. Berdasarkan hasil analisis finansial dengan metode *Profitabilitas Index* (PI) didapat hasil perhitungan 291. Berdasarkan hasil perhitungan usaha Premium Coffee & Bike layak dikembangkan karena mendapat nilai PI yang lebih besar dari 1.
4. Berdasarkan hasil analisis finansial dengan metode *Internal Rate of Return* (IRR) menggunakan 2 tingkat pengembalian yaitu 11,95% dan 18%. Dengan tingkat pengembalian 11,95% didapat Net Present Value (NPV) sebesar 1.221.839.199 dimana nilai ini bernilai positif. Berdasarkan dengan tingkat pembelian 18% didapat hasil -40.499.161 dimana nilai ini bernilai negatif. Dan dari hasil perhitungan IRR didapat hasil 17,46% maka usaha Premium Coffee & Bike layak dikembangkan karena hasil IRR lebih besar dari bunga yang diisyaratkan.
5. Berdasarkan hasil analisis finansial dengan metode *Profit Sharing* didapat hasil 1.185.576.204 dimana nilai ini lebih besar dari pada investasi awal

yang ditanamkan sebesar 419.780.000. Berdasarkan hasil tersebut maka usaha Premium Coffee & Bike ini layak untuk dikembangkan.

6. Berdasarkan hasil analisis finansial dengan metode *Gold Value Method* (GVM) didapat hasil perhitungan 943.75 dengan nisbah 70:30, dapat disimpulkan jika usaha ini berjalan maka akan mendapatkan keuntungan sebesar 943.75 gram emas. Berdasarkan hasil perhitungan usaha Premium Coffee & Bike ini layak untuk dikembangkan.
7. Berdasarkan hasil analisis finansial dengan metode *Gold Index Method* (GIM) didapat hasil perhitungan 2.81. Berdasarkan hasil perhitungan usaha Premium Coffee & Bike layak untuk dikembangkan karena nilai GIM besar dari 1.
8. Berdasarkan hasil analisis finansial dengan metode *Investible Surplus Method* (ISM) didapat hasil 79% dimana nilai ini adalah nilai surplus yang akan diperoleh apabila usaha ini dikembangkan. Dan dari hasil tersebut maka usaha Premium Coffee & Bike ini layak untuk dikembangkan.

Dari pembahasan diatas dan dikarenakan musibah COVID-19 strategi pemasaran yang dilakukan Premium Coffee & Bike cenderung memperbanyak promosi di media sosial dari pada sebelumnya. Sebelum ada musibah COVID-19 konsumen sudah bisa membeli produk melalui aplikasi online seperti gofood dan grabfood. Dalam musibah COVID-19 Premium Coffee & Bike tetap melakukan penjualan dengan cara *take away* dan para konsumen juga bisa membeli produk Premium Coffee & Bike melalui aplikasi online tersebut, Selain itu juga banyak

mengadakan promosi menarik, seperti membeli dua minuman kopi dapat satu minuman non kopi gratis dan banyak promosi lainnya. Dengan menerapkan promosi-promosi maka penjualan Premium Coffee & Bike tidak mengalami penurunan yang pesat.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian perkembangan usaha Premium Coffee & Bike maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Dengan menggunakan metode *Payback Period* (PP) dimana dihitung berapa lama suatu investasi melalui kas masuk dan mencapai modal awal investasi, didapatkan bahwa usaha Premium Coffee & Bike adalah layak, karena waktu pengembalian investasinya adalah 1 tahun 2 bulan 4 hari.
2. Dalam perhitungan *Net Present Value* (NPV) menyimpulkan bahwa usaha Premium Coffee & Bike adalah layak karena dengan penggunaan tingkat diskonto biaya modal 11,95% dapat menghasilkan *Net Present Value* bernilai positif yaitu 1.221.839.199 ini berarti usaha Premium Coffee & Bike layak untuk dilaksanakan.
3. Penggunaan metode *Profitability index* (PI) didapati bahwa nilai sekarang dari arus kas bersih dengan penanaman investasi menghasilkan nilai positif yaitu sebesar 291 dimana nilai ini memenuhi syarat kelayakan *profitability index* karena melebihi nilai 1 atau 100. Ini berarti bahwa usaha Premium Coffee & Bike adalah layak.
4. Dengan menggunakan analisis dari *Internal Rate of Return* (IRR) yang dicari dengan metode coba-coba (*trial and error*) dan mencari 2 tingkat pengembalian 11,95% didapat *Net Present Value* (NPV) sebesar

1.221.839.199 dimana nilai ini bernilai positif dan pada tingkat pengembalian 18% didapat hasil *Net Present Value* (NPV) yang bernilai negative yaitu -40.499.161. setelah dihitung dengan menggunakan kedua tingkat pengembalian maka IRR diketahui sebesar 17,46% maka usaha Premium Coffee & Bike layak dikembangkan karena hasil IRR lebih besar dari bunga yang diisyaratkan.

5. Berdasarkan analisis *Profit Sharing* dengan nisbah 70:30, usaha tersebut sebaiknya diterima, karena jumlah *Profit Sharing* lebih besar dari jumlah investasi. Artinya dana sebesar 419.790.000 dapat menghasilkan *Profit Sharing* sebesar Rp. 1.185.576.204,-.
6. Berdasarkan metode *Gold Value Method* (GVM) didapat hasil perhitungan 943.75 dengan nisbah 70:30. Artinya jika usaha ini berjalan maka akan mendapatkan keuntungan sebesar 943.75 gram emas. Hasil perhitungan usaha Premium Coffee & Bike ini layak dikembangkan.
7. Berdasarkan metode *Gold Index Method* (GIM) didapat hasil perhitungan 2.81. Berdasarkan hasil perhitungan usaha Premium Coffee & Bike layak untuk dikembangkan karena nilai GIM besar dari 1.
8. Berdasarkan hasil finansial metode *Investible Surplus Method* (ISM) menunjukan bahwa surplus investasi selama lima tahun sebesar 79%.

Dapat disimpulkan bahwa pengembangan usaha yang akan dilakukan Premium Coffee & Bike adalah layak, dari kedelapan kriteria analisis menunjukkan hasil yang layak sesuai dengan kriteria masing-masing metode analisis.

6.2 Saran

Setelah melakukan analisis dan pembahasan pada pengembangan investasi usaha Premium Coffee & Bike Pekanbaru, Riau, terhadap beberapa masalah yang dihadapi, maka penulis mempunyai saran-saran yang mungkin berguna, diantaranya:

1. Setelah melakukan analisis dengan menggunakan analisis finansial, pengembangan Premium Coffee & Bike layak untuk dijalankan. Usaha ini sebaiknya selain menggunakan analisis finansial juga harus memperhatikan aspek-aspek lain yang dapat mendukung kelancaran usaha.
2. Usaha Premium Coffee & Bike ini sebaiknya sangat memperhatikan kualitas bahan baku, kebersihan dan keinginan pelanggan terhadap inovasi dan juga harga yang ditawarkan.
3. Menjalankan usaha Premium Coffee & Bike ini sebaiknya tidak hanya memiliki toko di daerah pusat kota saja, melainkan dibuka di lokasi strategis lainnya seperti Panam dan Marpoyan Pekanbaru, Riau.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustin, Hamdi. 2015. *Studi Kelayakan Bisnis Syariah*. Pekanbaru: UIR Press.
- Agustin, Hamdi. 2016. *Studi Kelayakan Bisnis Syariah*. Pekanbaru: UIR Press.
- Agustin, Hamdi. 2017. *Studi Kelayakan Bisnis Syariah*. Depok: Raja Grafindo Persada.
- Agustin, Hamdi. 2004. *Studi Kelayakan Bisnis*. Pekanbaru: UIR Press.
- Atmaja, L. S. 2008. *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: Cv Andi Offset.
- Abdul, Halim. 2005. *Manajemen investasi*. Jakarta: Salemba Empat.
- Darsono dan Ashari. 2004. *Pedoman Peraktis Memahami Laporan Keuangan*. Yogyakarta: Cv Andi Press.
- Danang, Sunyoto. 2014. *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: Center Of Academic Publishing Service.
- Johan, Suwinto. 2011. *Studi Kelayakan Pengembangan Bisnis*. Graha Ilmu. Jakarta.
- Kasmir dan Jakfar. 2012. *Studi Kelayakan Bisnis Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Novianita Herman, Charisma Ayu Pramuditha. 2016. *O'Rangee Cupcake (Perencanaan Pendirian Usaha Kue Mangkok Jeruk)*. Palembang: Manajemen STIE Multi Data Palembang.

Rini Anasti. 2018. *Analisis kelayakan usaha PISANG MOLEN COKLAT UDEEP BAHGIA GAMPONG PULO ARA KECAMATAN KOTA JUANG KABUPATEN BIREUEN*. Bireuen: UniversitasAlmuslim.

Wahyu Iskandar, Yuniar, Alex Saleh. 2015. *Analisis kelayakan usaha STEAK CAFE di kota pekanbaru*. Bandung: Institut Teknologi Nasional (Itenas).

<https://id.wikipedia.org/wiki/Makanan>

<https://www.suara.com/yoursay/2019/10/25/065000/kedai-kopi-bisnis-masa-kini-menjanjikan-di-masa-depan>

<https://www.ukmriau.com/peluang-usaha/peluang-bisnis-kopi-pekanbaru/>