

ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL USAHA ROTI PADA INDUSTRI RUMAH TANGGA ZAHRA BAKERY DI KOTA PALU

Financial Feasibility Analysis of Bread Business in the Industry Zahra Bakery's Household in Palu City

Siti Maimuna Korompot¹⁾, Abdul Rahim²⁾, Arifuddin Lamusa²⁾

¹⁾Mahasiswa Program Studi Agribisnis Fakultas Pertanian Universitas Tadulako, Palu

²⁾Dosen Program Studi Agribisnis Fakultas Pertanian Universitas Tadulako, Palu

E-mail : munakrmp@gmail.com, a_pahira@yahoo.com, Lamusa.arif@yahoo.com

submit: 26 February 2024, Revised: 14 March 2024, Accepted: April 2024

DOI : <https://doi.org/10.22487/agrotekbis.v12i2.2092>

ABSTRACT

This study aims to determine the amount of income and feasibility of Zahra Bakery Home Industry, address at Jalan Angkasa Komplek RM Satya Bali, North Birobuli, will be held from April to June 2022. Respondents were selected as many as 3 people (purposive). The analysis used is an analysis of investment criteria by calculating Net Present Value (NPV), Net Benefit Cost Ratio (Net B/C Ratio), Internal Rate of Return (IRR), and Payback Period (PP). The average production is 576,000 packages/year with an average revenue of Rp. 883,200,000. The average cost incurred Rp. 1,094,400,000, so the profit earned is IDR 91,169,800 with a net cash inflow of IDR 86,245,423. Based on the results of the financial feasibility analysis, the Net Present Value (NPV) is 43,794,126, the Net Benefit Cost Ratio (Net B/C Ratio) is 1.24, the Internal Rate of Return (IRR) is 25.67%, and Payback Period (PP) for 2 years 7 months and last year's net income of Rp. 6,610,158 every month. The conclusion from the calculation results of the Bread Business in the Zahra Bakery Industry in Palu City is financially feasible to develop and run.

Keywords : Financial, Eligibility, Income, Bread, Wheat Flour.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui besarnya pendapatan dan kelayakan Industri Rumah Tangga Zahra Bakery, beralamat di jalan Angkasa Kompleks RM Satya Bali, Birobuli Utara, dilaksanakan pada bulan April sampai bulan Juni 2022. Responden dipilih sebanyak 3 orang secara (*purposive*). Analisis yang digunakan adalah analisis kriteria investasi dengan menghitung *Net Present Value* (NPV), *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C Ratio), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP). Rata-rata produksi yaitu 576.000 kemasan/tahun dengan penerimaan rata-rata sebesar Rp. 883.200.000. Adapun biaya rata-rata yang dikeluarkan Rp. 1.094.400.000, sehingga keuntungan yang diperoleh Rp.91.169.800 dengan nilai kas masuk bersih sebesar Rp 86.245.423. Berdasarkan hasil analisis kelayakan finansial, maka diperoleh *Net Present Value* (NPV) yaitu sebesar 43.794.126, *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C Ratio) sebesar 1,24, *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 25,67 %, dan *Payback Period* (PP) selama 2 tahun 7 bulan dan pendapatan bersih tahun terakhir Rp. 6.610.158 setiap bulan. Kesimpulan dari hasil perhitungan Usaha Roti pada Industri Zahra Bakery di Kota Palu secara finansial layak untuk dikembangkan dan dijalankan.

Kata Kunci : Finansial, Pendapatan, Roti, Tepung Terigu.

PENDAHULUAN

Industri kecil mempunyai peranan yang sangat besar terhadap roda perekonomian suatu negara. Peranan usaha kecil itu dapat meningkatkan ekspor non migas, penyerapan tenaga kerja, meningkatkan kualitas sumber daya manusia, dan berkontribusi terhadap Produk Domestik Bruto hal ini menjadi tantangan bagi para pengusaha kecil untuk meningkatkan usahanya. Industri kecil yang mengolah hasil-hasil pertanian (agroindustri) tahan terhadap dampak krisis ekonomi bersifat padat karya merupakan salah satu alternatif dalam membangun kembali perekonomian Indonesia saat ini, selain dapat menciptakan lapangan kerja bagi masyarakat sekitar perusahaan, juga dapat menciptakan nilai tambah bagi produk pertanian khususnya pangan (Anoraga dan Sudantoko, 2002).

Agroindustri mempunyai peranan yang sangat besar dalam pembangunan pertanian di Indonesia, dalam rangka transformasi struktur perekonomian dari sector perekonomian ke sektor agroindustri. Sektor pertanian akan lebih berperan jika pengembangan ini dilakukan dengan melalui pendekatan agroindustri atau agribisnis (Nasution, 2012).

Perubahan pola konsumsi masyarakat saat ini dipicu dengan adanya perubahan gaya hidup. Semakin bertambahnya waktu kerja dan dorongan akan kebutuhan pangan yang serba praktis menyebabkan masyarakat memilih pangan dengan penyajian yang lebih praktis dan beragam. Selain itu, kemajuan teknologi dan informasi juga telah banyak mengubah pola hidup masyarakat, termasuk pola makan dan minum masyarakat yang praktis. Peningkatan konsumsi makanan praktis mengakibatkan perkembangan pola konsumsi makanan dengan cepat menjalar ke masyarakat menengah ke atas bahkan masyarakat menengah ke bawah, maka hal ini menjadi peluang yang sangat baik bagi pelaku bisnis pengolahan makanan dalam memasarkan produknya untuk lebih

mengembangkan usahanya dan membuat produk yang berkualitas dengan harga yang terjangkau bagi masyarakat. Salah satu industri makanan yang mengolah hasil pertanian yang menggunakan terigu adalah industri roti. Prospek industri roti di Kota Palu cukup menguntungkan.

Hal ini tidak terlepas dari semakin populernya roti di kalangan masyarakat dan didukung oleh pendapatan masyarakat yang semakin meningkat. Mengonsumsi roti juga dianggap dapat meningkatkan gengsi dengan harga yang terjangkau. Roti adalah makanan yang praktis, tidak memerlukan persiapan yang lama. Selain itu, roti tidak mudah basi (bertahan 3-5 hari) dan mudah didapatkan. Semakin tinggi kesibukan masyarakat menyebabkan kebutuhan roti semakin tinggi.

Roti adalah produk makanan yang terbuat dari tepung terigu yang difermentasikan dengan ragi roti, air dan atau tanpa penambahan makanan lain yang diolah dengan cara dipanggang. Industri roti ini melakukan proses produksi dengan mengelolah tepung terigu, gula, telur, mentega atau margarin, ragi roti dan garam menjadi produk dengan nilai tambah dan siap dikonsumsi dengan kandungan gizi yang baik. Besar atau kecilnya sebuah bisnis ditentukan oleh bagaimana pengaturan manajemen dari bisnis tersebut, meliputi perencanaan, pengorganisasian dalam perusahaan atau bisnis tersebut, penggerakan karyawan atau tenaga kerja pada bisnis tersebut serta mengontrol dan mengevaluasi kesalahan yang terjadi. Selain manajemen yang baik, dalam sebuah bisnis juga perlu dipertimbangkan tentang aspek finansialnya dari situ maka akan dapat dilihat apakah secara finansial bisnis atau usaha tersebut layak untuk dikembangkan atau tidak (Panggabean, 2015).

Analisis kelayakan finansial adalah landasan untuk menentukan sumberdaya finansial yang diperlukan untuk tingkat kegiatan tertentu dan laba yang bisa diharapkan. Kebutuhan finansial dan pengembalian (*return*) bisa sangat berbeda, tergantung pada pemilihan alternatif

yang ada bagi sebagian besar usaha baru (Yeliza, 2010).

Analisis keuangan dilakukan dengan tujuan membantu pembenahan masalah keuangan dalam sebuah bisnis. Proboningrum & Sutanto, (2020) dalam penelitiannya menggunakan metode analisis finansial yaitu Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Payback Period (PP). Berbeda dengan Makmur et al., (2020) didalam penelitiannya menganalisis dengan metode NPV, R/C ratio, dan IRR. Penggunaan metode penelitian yang digunakan setiap peneliti berbeda sesuai dengan tujuan penelitian yang akan diteliti.

Tujuan melakukan studi kelayakan bisnis adalah untuk mengetahui apakah suatu proyek akan mendatangkan keuntungan atau kerugian, tingkat risiko kerugian dapat diminimalisir dan dipastikan bahwa investasi yang akan dilakukan akan menguntungkan. Fungsi studi kelayakan bagi suatu investasi, yaitu untuk mendeteksi keadaan proyek sebelum melaksanakan investasi serta memproyeksi dan mengestimasi keadaan proyek atau bisnis dimasa yang akan datang (Subagyo, 2007).

Berkembangnya industri-industri roti di Kota Palu memiliki dampak yang sangat positif karena dengan banyaknya industri maka dapat membuka lapangan kerja baru dengan kata lain dapat mengurangi pengangguran. Industri Rumah Tangga Zahra Bakery salah satu industri berskala rumah tangga yang mengolah produk-produk olahan roti di Kota Palu yang telah berjalan tiga tahun, yang bertujuan tentunya untuk mendapatkan keuntungan dan kegiatan usahanya dapat terus berjalan dan layak diusahakan, akan tetapi tidak bisa dipungkiri bahawa dalam setiap bisnis tentunya terdapat beberapa permasalahan, begitupun dengan bisnis rumah tangga, seperti fluktuasi harga bahan baku pembuatan produk, kemudian banyaknya industri yang mengolah produk roti di Kota Palu menjadikan persaingan produk yang semakin sulit, dan dapat mempengaruhi pendapatan dari bisnis tersebut, maka dari itu perlu dilakukan

penelitian mengenai analisis kelayakan finansial suatu usaha.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan pada Industri Rumah Tangga Zahra Bakery di jalan Angkasa Kompleks RM Satya Bali, Birobuli Utara, Palu Selatan, Sulawesi Tengah. Lokasi ini dipilih secara sengaja (purposive) dengan pertimbangan bahwa Zahra Bakery adalah salah satu Industri Rumah Tangga usaha roti di Kota Palu, Penelitian ini dilaksanakan pada bulan April sampai bulan Juni 2022.

Responden pada penelitian ini dilakukan dengan metode purposive sampling ialah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan bahwa responden memiliki informasi yang dibutuhkan terkait penelitian sehingga responden yang menjadi sampel adalah 3 orang yaitu pemilik, 1 karyawan produksi dan 1 karyawan pemasaran.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, data primer diperoleh dengan cara observasi yaitu dengan mengamati secara langsung objek penelitian sehingga diperoleh gambaran yang nyata dari keadaan industri, wawancara dengan melakukan tanya jawab langsung dengan pemilik usaha dan karyawan yang memiliki informasi yang diperlukan. Data sekunder diperoleh dengan cara membaca penelitian terdahulu, mempelajari dan mengambil keterangan yang diperlukan dari buku, serta sumber-sumber data lainnya yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

Menurut Proboningrum & Sutanto (2020), Kriteria kelayakan finansial digunakan untuk mengukur kelayakan suatu usaha atau bisnis dalam penelitiannya menggunakan metode analisis finansial yaitu Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Payback Period (PP). Berbeda dengan Makmur et al (2020), didalam penelitiannya menganalisis dengan metode NPV, R/C ratio, dan IRR. Penggunaan metode penelitian yang digunakan setiap peneliti berbeda sesuai dengan tujuan penelitian yang akan diteliti.

Ibrahim (2009) tujuan dari analisis kelayakan untuk mengetahui apakah suatu usaha akan mendatangkan keuntungan atau kerugian, tingkat risiko kerugian dapat diminimalisir dan dipastikan bahwa investasi atau usaha yang akan dilakukan akan menguntungkan atau tidak dimasa yang akan datang, analisis data yang digunakan yaitu:

Analisis Data

Analisis Pendapatan. Soekartawi (2005) menyatakan bahwa pendapatan adalah selisih antar penerimaan Total Revenue (TR) dan semua biaya Total Cost (TC), dimana penerimaan usahatani ialah perkalian antara jumlah produksi dan harga jual, sedangkan biaya adalah semua pengeluaran uang yang digunakan dalam rumus Pendapatan dapat ditulis sebagai berikut :

$$\pi = TR - TC$$

Keterangan :

π =Pendapatan (Rp)
 TR =Total Revenue atau Total Penerimaan (Rp)
 TC = Total Cost atau Total Biaya (Rp)

Untuk menghitung total penerimaan, digunakan rumus :

$$TR = P \times Q$$

Keterangan :

TR =Total Revenue atau Total Penerimaan
 P = Price atau harga roti
 Q = Quantity atau jumlah produk roti

Sedangkan menghitung total biaya digunakan rumus :

$$TC = FC + VC$$

Keterangan :

TC = Total Cost atau Total Biaya
 FC = Fix Cost atau Biaya Tetap
 VC = Variable Cost atau Biaya Variabel

Penetapan asumsi dilakukan untuk membantu pengolahan data, penetapan harga pokok produksi dan pembuatan cashflow. Asumsi yang ditetapkan meliputi jumlah hari kerja karyawan, harga jual

produk, peningkatan kapasitas produksi yang diharapkan, peningkatan harga bahan baku, umur usaha (Idham et al., 2011).

Net Present Value (NPV). Abidatul. (2015) mengemukakan bahwa Net Present Value (NPV) atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara PV kas bersih denfan PV investasi selama umur investasi. Sedangkan mengemukakan bahwa Net Present Value (NPV) Umar (2003), untuk menghitung nilai sekarang perlu ditentukan tingkat bunga yang relevan. Rumus yang digunakan dalam perhitungan NPV adalah sebagai berikut:

$$NPV = \text{Total Kas Bersih} - T \text{ PV Investasi}$$

Keterangan :

NPV = Net Present Value
 PV = Present Value

Net B/C Ratio (Net Benefit Cost Ratio) atau PI (Provitability Index). Menurut Ibrahim (2009) Net B/C Ratio atau biasa disebut dengan Profitability Index (PI) adalah perbandingan antara jumlah PV net benefit yang positif dengan jumlah PV net benefit yang negatif. Jumlah Present value positif sebagai pembilang dan jumlah present value negatif sebagai penyebut. Net B/C ini menunjukkan gambaran berapa kali lipat manfaat (benefit) yang diperoleh dari biaya (cost) yang dikeluarkan. Apabila net B/C > 1, maka proyek atau gagasan usaha yang akan didirikan layak untuk dilaksanakan. Demikian pula sebaliknya, apabila net B/C < 1, maka proyek atau gagasan usaha yang akan didirikan tidak layak untuk dilaksanakan. Net B/C ratio merupakan manfaat bersih tambahan yg diterima proyek dari setiap 1 satuan biaya yg dikeluarkan. Untuk menghitung Net B/C Ratio yaitu membagi jumlah nilai sekarang aliran kas manfaat bersih positif dengan jumlah nilai sekarannng aliran kas manfaat bersih negatif pada tahun-tahun awal proyek. Secara matematis rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$PI = \frac{\sum PV \text{ Kas Bersih}}{\sum PV \text{ Investasi}}$$

Kriteria penilaian :

Jika $PI > 1$, maka investasi diterima Jika $PI < 1$, maka investasi ditolak

Internal Rate of Return. Menurut Alwi (2001) adalah discount rate yang menyamakan nilai sekarang (present value) dari arus kas masuk dan nilai investasi suatu usaha, dengan kata lain IRR adalah discount rate yang menghasilkan $NPV = 0$. Jika biaya modal suatu usaha lebih besar dari IRR, maka NPV menjadi negatif, sehingga usaha tsb tidak layak untuk diambil. Jadi, semakin tinggi IRR dibandingkan dengan biaya modalnya semakin baik usaha tersebut untuk dipilih. Sebaliknya, jika IRR lebih kecil daripada biaya modalnya.

Secara sistematis, Internal Rate of Return dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$IRR = i1 + \frac{NPV1}{NPV1 + NPV2} + (i1 - i2)$$

Keterangan :

IRR = Internal rate of Return

NPV1 = Net Present Value Pertama

NPV2 = Net Present Value Kedua

i1 = Discount Faktor (Tingkat Bunga) pertama dimana diperoleh NPV 1.

i2 = Discount Faktor (Tingkat, Bunga) pertama dimana diperoleh NPV 2

Payback Period (PP). Menurut Kasmir dan Jakfar (2004), metode Payback Period (PP) merupakan teknik penilain terhadap jangka waktu (periode) pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitunghan kas bersih (proceed) yang diperoleh setiap tahun. Nilai kas bersih merupakan penjumlahan laba setelah pajak ditambah dengan penyusutan. Secara matematis, Payback Period dihitung dengan rumus :

$$Payback\ Period = \frac{(Investasi\ Awal) \times 12}{(Kas\ Bersih/ Tahun)}$$

HASIL DAN PEMBAHASAN

Potensi dalam membuat perencanaan keuangan tidak bisa dilepaskan dari aktivitas investasi. Pasalnya, investasi merupakan alat untuk mencapai tujuan finansial dan bukan merupakan tujuan itu sendiri, setiap aset memiliki karakteristik potensi keuangan dan rseiko yang berbeda-beda. Investasi adalah suatu aktivitas menempatkan dana pada satu periode tertentu dengan harapan penggunaan dana tersebut bisa menghasilkan keuntungan dan atau peningkatan nilai investasi.

Pengertian lain investasi adalah pengeluaran pada masa sekarang untuk pembelian aktiva riil (properti, kendaraan, dan lainnya) atau juga aktiva keuangan dengan tujuan untuk mendapatkan hasil yang lebih besar di masa depan. Investasi sangat erat kaitannya dengan aktivitas penarikan sumber-sumber dana yang digunakan untuk pengadaan barang modal saat sekarang, dengan barang modal tersebut diharapkan akan menghasilkan aliran produk baru di masa depan (Haming dan Basalamah (2003).

Keputusan untuk berinvestasi dapat dilakukan baik sebelum memulai usaha baru maupun di tengah-tengah usaha yang sedang berjalan, misalnya dengan membeli mesin dan peralatan baru untuk pengembangan usaha. Keputusan berinvestasi juga dapat dilakukan baik oleh perorangan maupun oleh suatu perusahaan. Pengeluaran investasi pada Industri Rumah Tangga Zahra Bakery yaitu berupa bangunan (gudang bahan baku, dapur produksi) Pengeluaran investasi awal industri Zahra Bakery dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Investasi Awal pada Industri Rumah Tangga Zahra Bakery.

No	Jenis Pengeluaran	Nilai (Rp)
1	Kendaraan	150.000.000
2	Alat dan Bahan	33.795.000
Total Investasi Awal		183.795.000

Sumber: Data primer setelah diolah, 2022.

Tabel 1 menunjukkan bahwa pengeluaran investasi awal usaha roti Industri Rumah Tangga Zahra Bakery senilai Rp 183.795.000 Investasi terbesar terdapat pada kendaraan dengan total pengeluaran senilai Rp 150.000.000 dan sisa nya terdapat pada alat dan bahan produksi senilai Rp. 33.795.000.

Produksi dan Penerimaan Usaha Roti
Proses produksi yang dilakukan oleh seorang produsen akan menghasilkan sejumlah barang atau produk, yang akan dijual dan hasilnya merupakan jumlah penerimaan bagi seorang produsen atau pemilik usaha. Sektor penerimaan usaha roti pada Industri Rumah Tangga Zahra Bakery berupa sejumlah uang yang diterima atas penjualan produk olahan roti tiap kemasannya.

Hasil produksi olahan roti sebagian dibeli langsung oleh konsumen dengan mendatangi pabrik produksi dan juga pelanggan tetap yang telah memesan produk roti pada Industri Rumah Tangga Zahra Bakery. Jumlah produksi roti memiliki nilai yang terbilang tetap setiap tahunnya, namun harga produk dapat berubah mengikuti kenaikan biaya yang dikeluarkan, Produksi dan penerimaan Industri Rumah Tangga Zahra Bakery dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2 menunjukkan proses produksi roti yang dilakukan Industri Rumah Tangga Zahra Bakery, terlihat bahwa produksi tiap tahunnya memiliki jumlah yang tetap, hal ini dikarenakan Industri Rumah Tangga Zahra Bakery menggunakan jumlah bahan baku yang sama yaitu 150 kg tepung terigu tiap produksi, dilakukan sebanyak 6 kali dalam 1 minggu atau dalam 1 bulan 24 kali produksi, jumlah bahan baku yang digunakan setiap satu kali produksinya 150 kg tepung terigu akan menghasilkan 2000 roti yang dikemas, maka pertahunnya satu tahun produksi yaitu 43.200 kg tepung terigu mengasilkan roti sebanyak 48.000 kemasan/bulan maka 576.000 bungkus per tahun.

Tabel 2. Produksi dan Penerimaan Usaha Roti IRT Zahra Bakery.

Tahun	Produksi (pcs)	Harga (Rp)	Penerimaan (Rp)
2019	576.000	20.400	979.200.000
2020	576.000	20.400	979.200.000
2021	576.000	22.800	1.094.400.000

Sumber: Data primer setelah diolah, 2022.

Penjualan produk roti pada Industri Zahra Bakery tergolong sangat baik, bahkan kemasan yang di produksi perbulannya hampir selalu terjual habis sehingga jika Industri Zahra Bakery menaikkan jumlah harganya maka kemungkinan besar dapat menambah jumlah penerimaan atau benefit dari penjualan produk roti tersebut. Hal ini dikarenakan harga produk yang mengalami kenaikan yang dipicu oleh naiknya harga bahan baku dan bahan tambahan tiap tahunnya, akan tetapi Industri Zahra Bakery ini dalam tiga tahun hanya satu kali menaikkan harga penjualan karena sehingga pemilik usaha mendapatkan keuntungan agak menurun

Biaya Tetap. Biaya tetap merupakan biaya yang besarnya tidak dipengaruhi oleh perubahan volume produksi. Termaksud dalam biaya tetap meliputi biaya pajak bumi dan bangunan, penyustuan, serta biaya listrik/air. Jumlah biaya tetap yang dikeluarkan oleh Industri Rumah Tangga Zahra Bakery dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3 menunjukkan bahwa biaya yang dikeluarkan sama tiap tahunnya dengan total biaya Rp. 10.451.000. Pajak bangunan Rp.378.000 sedangkan listrik dan air sebesar Rp. 3.600.000 biaya terbesar yaitu penyusutan alat senilai Rp.6.473.000 Perhitungan biaya bersama tersebut dilakukan untuk mengetahui biaya yang dikeluarkan hanya untuk satu produk saja, yaitu produk roti.

Biaya Variabel. Biaya variabel merupakan biaya yang besar kecilnya dipengaruhi volume produksi. Biaya variabel usaha roti pada Industri Rumah Tangga Zahra

Bakery meliputi pembelian bahan baku, tabung gas, bahan tambahan dan gaji karyawan tidak tetap. Biaya variabel usaha roti pada Industri Rumah Tangga Zahra Bakery dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4 menunjukkan biaya variabel yang dikeluarkan Industri Rumah Tangga Zahra Bakery untuk memproduksi roti meingkat setiap tahunnya yaitu Rp.775.936.000 pada tahun 2019, tahun 2020 Rp.842.032.000 dan meningkat hingga mencapai Rp.933.832.000 pada tahun 2021. Peningkatan biaya ini disebabkan oleh naiknya harga bahan baku dan biaya bahan tambahan dan tabung gas tiap tahunnya sehingga mempengaruhi biaya yang harus dikeluarkan.

Laba. Laba merupakan keuntungan yang diterima oleh suatu perusahaan dan merupakan selisih antara penerimaan dengan biaya-biaya yang dikeluarkan. Perhitungan laba dalam suatu usaha dilakukan dengan analisis pendapatan,

begitupun dengan Industri Rumah Tangga Zahra Bakery. Analisis pendapatan bertujuan untuk mengetahui tingkat keuntungan pertahun yang dihasilkan dari produksi roti tepung terigu. Tingkat keuntungan yang diperoleh Industri Rumah Tangga Zahra Bakery dari produksi roti dapat dilihat pada Tabel 5.

Tabel 5 menunjukkan jumlah pendapatan pertahun usaha roti sebelum dikurangi pajak atau dapat dikatakan pendapatan kotor, atau dengan kata lain nilai tersebut merupakan selisih nilai positif antara total penerimaan dengan total biaya dalam suatu periode tertentu sebelum dikurangi pajak. Terlihat bahwa pendapatan usaha roti pada Industri Rumah Tangga Zahra Bakery mengalami fluktuasi, dengan nilai yaitu Rp 142.565.000 pada tahun 2019, lalu menjadi Rp.86.929.000 pada tahun 2020 menjadi Rp. 91.169.800 pada tahun 2021, itu merupakan pendapatan usaha roti sebelum dikurangi dengan pajak.

Tabel 3. Biaya Tetap Usaha Roti pada Industri Rumah Tangga Zahra Bakery Pada Tahun 2019-2021.

No	Jenis Biaya	Biaya Tetap (Rp)		
		Tahun 2019 (Rp)	Tahun 2020 (Rp)	Tahun 2021 (Rp)
1	PBB	378.000	378.000	378.000
2	Listrik/air	3.600.000	3.600.000	3.600.000
3	Penyusutan alat	6.473.000	6.473.000	6.473.000
	Jumlah	10.451.000	10.451.000	10.451.000

Sumber: Data primer setelah diolah, 2022.

Tabel 4. Biaya Variabel Usaha Roti Industri Rumah Tangga Zahra Bakery.

No	Jenis Biaya	Biaya (Rp)		
		Tahun 2019	Tahun 2020	Tahun 2021
1	Bahan baku	164.160.000	172.800.000	187.200.000
3	Tabung gas	44.640.000	51.840.000	59.040.000
4	Bahan tambahan	341.136.000	389.232.000	455.256.000
5	Upah Tenagakerja	190.080.000	190.080.000	190.080.000
6	Biaya Kemasan	25.920.000	28.224.000	32.256.000
7	Sewa Tempat	10.000.000	10.000.000	10.000.000
	Jumlah	775.936.000	842.032.000	933.832.000

Sumber: Data primer setelah diolah, 2022.

Tabel 5. Pendapatan usaha roti pada IRT Zahra Bakery Tahun 2019-2021.

Tahun	Penerimaan/tahun (Rp)	Total biaya / tahun (Rp)	Pendapatan / tahun (Rp)
2019	979.200.000	836.635.000	142.565.000
2020	979.200.000	892.271.000	86.929.000
2021	1.094.400.000	1.003.230.000	91.169.800

Sumber: Data primer setelah diolah, 2022.

Tabel 6. Aliran Kas Bersih IRT Zahra Bakery Periode Tahun 2019-2021.

Tahun	EAT	Penyusutan	Kas Bersih (<i>Proceed</i>)
2019	124.205.550.	6.473.000	117.723.550
2020	121.788.423	6.473.000	115.315.423
2021	92.718.423	6.473.000	86.245.423

Sumber: Data primer setelah diolah, 2022.

Arus Kas. Menurut Umar (2003). Arus kas merupakan jumlah uang yang masuk dan keluar dalam suatu perusahaan mulai dari investasi dilakukan sampai dengan berakhirnya investasi tersebut. Analisa suatu investasi, terdapat dua aliran kas yaitu aliran kas keluar (*Cash Outflow*) yang terjadi karena pengeluaran untuk biaya investasi, dan aliran kas masuk (*Cash Inflow*) yang terjadi akibat manfaat yang dihasilkan dari suatu investasi. Aliran kas masuk (*Proceed*) merupakan keuntungan bersih setelah pajak ditambah dengan biaya penyusutan alat yang digunakan dalam proses produksi (Umar, 2003). Aliran kas masuk dapat terlihat pada Tabel 6.

Tabel 6 menunjukkan aliran kas masuk bersih usaha roti tepung terigu pada Industri Rumah Tangga Zahra Bakery mengalami fluktuasi, walaupun dapat dilihat perbedaan nilainya tidak terlalu besar, hal ini dikarenakan Industri Rumah Tangga Zahra Bakery memproduksi dengan kapasitas yang sama tiap tahunnya. Tahun 2019 nilai kas masuk bersih yaitu berjumlah sebesar Rp 117.723.550 dan kemudian menjadi Rp 115.315.423 pada tahun 2020 dan pada tahun 2021 menjadi Rp. 86.245.423. Nilai aliran kas masuk bersih ini merupakan laba bersih setelah pajak dan dijumlahkan dengan nilai penyusutan alat.

Analisis Kelayakan Finansial. Kriteria kelayakan finansial digunakan untuk mengukur kelayakan suatu usaha atau

bisnis. Kriteria kelayakan finansial itu sendiri menggunakan perhitungan Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI) atau Net Benefit Cost Ratio (Net B/C), Internal Rate of Return (IRR) dan Payback Period (PP). Suatu usaha layak dilaksanakan apabila mempunyai kriteria $NPV > 0$, $PI > 1$, dan $IRR >$ suku bunga yang berlaku, maka secara finansial usaha layak untuk dilaksanakan (Muhammad, 2017).

Analisis perhitungan finansial menggunakan kriteria investasi yaitu R/C ratio, NPV, IRR dan PP dengan menyertakan biaya-biaya produksi. Biaya merupakan segala pengeluaran yang digunakan untuk kepentingan faktor-faktor produksi (Mariam et al., 2015). Anggraeni & Subari, (2020) menyatakan bahwa biaya merupakan sejumlah mata uang yang dikeluarkan oleh pemilik usaha demi kepentingan produksi.

Net Present Value (NPV) Menurut Agus (2010) NPV adalah perbedaan antara nilai sekarang dari arus kas yang masuk dan nilai sekarang dari arus kas keluar pada sebuah waktu periode. NPV dalam arti yang lebih kompleks merupakan selisih antara pemasukan dan pengeluaran yang telah didiskon dengan menggunakan *Social Opportunity Cost of Capital (SOCC)* sebagai *discount factor (Df)*. Perhitungan

Net Present Value usaha roti pada Industri Zahra Bakery dapat dilihat pada Tabel 7.

Berdasarkan Tabel 7, maka dapat dilihat bahwa perhitungan Net Present Value (NPV) usaha roti Industri Rumah Tangga Zahra Bakery menghasilkan nilai Rp. 43.794.126. Hal ini menunjukkan bahwa NPV bernilai positif (NPV > 0), sehingga dinyatakan layak untuk dijalankan.

Net Benefit Cost Ratio (Net B/C Ratio) Net B/C Ratio merupakan perbandingan antara jumlah *net benefit* dan *total cost* berdasarkan nilai relatif kas atau dalam pengertian lain Net B/C adalah perbandingan antara jumlah PV net benefit yang positif dengan jumlah PV net benefit yang negatif.. B/C ini menunjukkan gambaran berapa kali lipat (*benefit*) yang diperoleh dari biaya yang dikeluarkan. Apabila net B/C > 1, maka proyek atau gagasan usaha yang akan didirikan layak untuk dilaksanakan (Hasyim, 2012). Perhitungan Net B/C Ratio dapat dilihat pada Tabel 8.

Berdasarkan Tabel 8 menunjukkan nilai dari PV positif dan nilai dari PV negatif. Nilai tersebut digunakan untuk menghitung Net B/C Ratio dengan rumus sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Net B/C Ratio} &= \frac{\text{Jumlah PV Positif (+)}}{\text{Jumlah PV Negatif (-)}} \\ \text{Net B/C Ratio} &= \frac{227.589.126}{183.795.000} \\ \text{Net B/C Ratio} &= 1,24 \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan Net B/C Ratio hasil yang didapatkan yaitu 1,24. Artinya nilai Net B/C lebih besar dari satu (1,24 > 1). Sehingga dapat dinyatakan bahwa usaha layak untuk dijalankan.

Internal Rate of Return (IRR) Internal Rate of Return (IRR) digunakan untuk mencari tingkat suku bunga yang menyatakan nilai sekarang dari penerimaan kas dengan mengeluarkan investasi awal. Perhitungan IRR harus mengetahui terlebih dahulu nilai dari NPV kedua (NPV2) dan juga *discount factor* kedua dengan cara menaikkan *discount factor* (nilai df dapat dilihat menggunakan Tabel *discount factor*) hingga mendapatkan NPV2 bernilai negatif.

Apabila nilai IRR yang didapatkan lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku maka usaha tersebut layak untuk dijalankan edangkan menurut (Nauli et al., 2013) IRR (Internal Rate of Return) yaitu suatu teknik yang digunakan dalam mencari tingkat keuntungan dari investasi dengan membandingkan tingkat suku bunga. Perhitungan IRR Industri Rumah Tangga Zahra Bakery dapat dilihat pada Tabel 9.

Tabel 7. Perhitungan Net Present Value (NPV) IRT Zahra Bakery

Tahun	Aliran Kas Masuk Bersih	Df 18 %	Nilai Sekarang
0	183.795.000	1	183.795.000
I	124.205.550	0,893	110.915.556
II	75.628.230	0,797	60.275.699
III	79.321.900	0,711	56.397.871
NPV Total			43.794.126

Sumber: Data primer setelah diolah, 2022.

Tabel 8. Perhitungan Net B/C Ratio IRT Zahra Bakery

Tahun	Aliran Kas Masuk Bersih	Df 18 %	Nilai Sekarang
I	124.205.550	0,893	110.915.556
II	75.628.230	0,797	60.275.699
III	79.321.900	0,711	56.397.871
NPV (+)			227.589.126
NPV (-)			-183.795.000

Sumber: Data primer setelah diolah, 2022.

Tabel 9. Perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR) IRT Zahra Bakery.

Tahun	Aliran Kas Masuk Bersih	Df 35%		Df 40%	
0	-183.795.000	1	-183.795.000	1	231.795.000
I	124.205.550	0,893	99.364.440	0,714	127.070.596
II	75.628.230	0,797	48.402.067	0,510	62.112.096
III	79.321.900	0,712	40.612.813	0,364	33749.506
			4.466.330		-2.130.942

Sumber: Data primer setelah diolah, 2022.

Tabel 10. Perhitungan *Payback Period* IRT Zahra Bakery.

Investasi awal = 231.795.000		
Tahun	Arus Kas	Arus Kas Kumulatif
I	124.205.550	124.205.550
II	75.628.230	200.833.780
III	79.321.900	280.155.680

Sumber: Data primer setelah diolah, 2022.

Setelah didapatkan nilai NPV positif dan negatif serta nilai *discount factor* nya, maka *Internal Rate of Return* (IRR) dihitung dengan rumus :

$$IRR = i' - \frac{NPV1}{NPV1 - NPV2} (i'' - i')$$

$$IRR = 25\% + \frac{4.466.330}{(4.466.330 - (-2.130.942))}$$

$$(26\% - 25\%)$$

$$IRR = 25\% + \frac{4.466.330}{(6.597.272)} (1\%)$$

$$IRR = 25\% + 0,67 \times 1\%$$

$$IRR = 25,67\% > 12\%$$

Nilai IRR yang diperoleh adalah sebesar 25,67% Maknanya yaitu usaha tersebut layak untuk dijalankan karena tingkat pengembalian lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku yaitu 12%. Nilai Df 12% merupakan suku bunga yang berlaku saat ini, sedangkan nilai dari Df 25,67% digunakan untuk proyeksi dimasa yang akan datang pada saat tingkat suku bunga naik.

Payback Period (PP). Menurut Riyanto (2004) Payback period merupakan alat analisis yang digunakan untuk mengetahui jangka waktu periode pengembalian investasi yang telah dikeluarkan melalui arus kas yang telah diperiode, semakin

cepat waktu pengembalian investasi maka suatu baik untuk dijalankan. Metode ini tidak memasukkan nilai waktu uang dalam perhitungannya. Periode pengembalian diartikan sebagai banyaknya periode yang dipakai untuk menutupi pengeluaran investasi yang dilakukan. Sedangkan menurut Martanto (2016) Payback Period yaitu suatu teknik yang digunakan untuk mengetahui periode pengembalian investasi. menyebutkan bahwa nilai PP merupakan jangka waktu yang ditentukan untuk menutupi pengeluaran investasi dengan arus kas dalam sebuah bisnis Perhitungan *payback period* dapat dilihat pada Tabel 10. Apabila kas bersih setiap tahun berbeda maka dicari pp sebagai berikut :

$$PP = n + \frac{a-b}{c-b} \times 1 \text{ tahun}$$

$$PP = n + \frac{183.795.000 - 124.205.550}{200.833.780 - 124.205.550} \times 1 \text{ tahun}$$

$$PP = n + \frac{53.824.978}{121.788.433} \times 1 \text{ tahun}$$

$$PP = n + \frac{59.589.450}{76.628.230} \times 1 \text{ tahun}$$

$$PP = 2 + (0,7)$$

$$PP = 2,7 \text{ atau } 2 \text{ tahun } 7 \text{ bulan}$$

Maka *Payback period* (PP) adalah 2 tahun 7 bulan.

Berdasarkan perhitungan diperoleh nilai *payback period* (PP) yaitu 2 tahun 7 bulan menunjukkan waktu pengembalian modal yang akan digunakan untuk melaksanakan pengembalian bisnis usaha roti ini lebih rendah dari umur usaha, maka pengembangan usaha ini layak untuk dijalankan dan dikembangkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abidatul. 2015. *Analisis Studi Kelayakan Usaha Pendirian Home Industry (Studi Kasus Pada Home Industry Cokelat "Cozy" Kademangan Blitar)*. Jurnal Administrasi Bisnis. Vol 5(1):1-5.
- Agus, R. 2010. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*. Edisi Keempat. BPFE, Yogyakarta
- Anggraeni, N., & Subari, S. 2020. Pendapatan dan Nilai Tambah Pengolahan Ubi Jalar Ungu di UD. Ganesha Kecamatan Pacet Kabupaten Mojokerto. *Agriscience*, 1(2):429–447.
- Anoraga dan Sudantoko, 2002. *Koperasi, Kewirausahaan, dan Usaha Kecil*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Alwi, S. 2001. *Manajemen Sumber Daya, Strategi Keunggulan Kompetitif*. BPFE UGM, Yogyakarta.
- Haming dan Basalamah. 2003. *Studi Kelayakan Investasi dan Aspek Finansial: proyek dan bisnis*. PPM, Jakarta.
- Ibrahim, M.Y. 2003. *Studi KelayakanBisnis*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Idham, A., Lestari, T. dan Adriani, D. (2010). Analisis finansial sistem usaha tani terpadu. *Pembangunan Manusia*. 6(1):1-5.
- Kasmir & Jakfar. 2004. *Studi Kelayakan Bisnis dan Analisis Finansial Bisnis*. Kencana, Jakarta.
- Makmur, A., Budimawan, & Salengke. 2020. *Kelayakan dan Pengembangan Strategi Pengolahan Bandeng (Chanos Chanos) di Industri Kecil di Distrik Pangkep*. Simposium Internasional ke-3 Kelautan dan Perikanan (ISMF). 1(5):1–6.
- Martanto. 2016. Kajian Aspek Teknis dan Finansial Usaha Rumah Tangga Briket Biomassa dari Kulit Nipah dengan Tempurung Kelapa. *Agriekonomika*. 5(1):94–102.
- Mariam, A. B. P., Antara, M., & Damayanti, L. 2015. Analisis Pendapatan dan Kelayakan Usaha Keripik Ubi Kayu pada Industri Pundi Masdi Kota Palu. *E-J Agrotekbis*. 3(3): 402–408.
- Muhammad, 2017. Strategi Pengembangan usaha roti tanjong di Kecamatan Samalangga Kabupaten Bireuen.
- Nasution, 2012. *Pengembangan Kelembagaan Pedesaan Untuk Agroindustri*. IPS Press. Bogor.
- Nauli, I. M., Yusmini, & Edwina, S. 2013. Analisis Kelayakan Finansial Usaha Franchise O'chicken di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru. *Jurnal Agribisnis*, 20(2):169–180.
- Panggabean, G. D., 2015. Analisis Efisiensi Usaha Agroindustri Usaha Roti Primata Sari Desa Rambah Kecamatan Rambah Hilir . Pasir Pengaraian: Universitas Pasir Pengaraian.
- Proboningrum, A. K., & Sutanto, J. E. 2020. Analisis Kelayakan pembangunan dari Perusahaan Debal di Jakarta. *Jurnal Internasional Ekonomi, Penelitian Bisnis dan Manajemen*, 4(10), 205–212.
- Riyanto 2004, *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan*, BPFE, Yogyakarta,
- Subagyo. 2007. *Studi Kelayakan. Teori dan Aplikasi*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Soekartawi. 2005. *Agroindustri dalam Perspektif Sosial Ekonomi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Umar, 2003. *Metode Riset Perilaku Konsumen Jasa*. Penerbit Ghalia Indonesia. Jakarta.