

## ANALISIS FINANSIAL UNTUK KELAYAKAN USAHA UD. PRIMA BAKERY

Sajidil (1,Dyah Puspitasari Sunaryo Putri (2,dan Dadang Kurnia(3

Universitas Pamulang  
Wafasajidil7@gmail.com

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan studi kelayakan usaha yang ditinjau dari aspek finansial pada UD. Prima Bakery. Dengan menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif dalam melakukan analisis kelayakan finansial. Hasil perhitungan analisis finansial diperoleh hasil adalah *Accounting Rate of Return* 72%, *Payback Period* 2.35 tahun, *Net Present Value* Rp. 64.443.000, *Profitability Index* 1.44, *Net B/C Ratio* 1.2, dan *Break Even Point* 477 %. Dari hasil perhitungan diatas berdasarkan pertimbangan kriteria finansial menunjukkan bahwa kegiatan UD. Prima Bakery layak dijalankan.

**Kata Kunci** : Analisis Finansial, Kelayakan Usaha, Usaha Bakery

### I. PENDAHULUAN

#### A.LATAR BELAKANG MASALAH

Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) memberikan kontribusi terhadap perekonomian Indonesia, kontribusi yang diberikan oleh UMKM meningkat dari 57.84% menjadi 60.34%. UMKM memiliki kontribusi terbesar dari usaha UMKM adalah industri ekonomi kreatif (Aryco, 2017).

Disisi lain, meskipun UMKM mempunyai peran penting serta memberikan kontribusi terhadap perekonomian, usaha UMKM memiliki kelemahan saat beroperasi. Salah satunya adalah pembukuan yang masih manual seringkali menghambat untuk bisa tumbuh dan *scale up* usahanya (Islamiyati, 2017).

Dari kelemahan pembukuan, dapat menimbulkan masalah bagi pelaku usaha pada saat mendirikan usaha produksi adalah menganalisis secara finansial usaha tersebut. Penentuan dan perhitungan biaya produksi, analisis untung rugi, titik impas dan waktu pengembalian modal.

UD. Prima Bakery adalah UMKM yang bergerak di bidang produk roti. Roti adalah produk makanan yang terbuat dari tepung terigu dan dicampur dengan gula serta pertambahan bahan makanan lain yang dipanggang menjadi produk dengan nilai tambah dan siap dikonsumsi.

UD. Prima Bakery belum pernah melakukan pembuatan laporan keuangan tahunan selama perusahaan berdiri. Sehingga belum bisa

diketahui kelayakan usaha ini, serta tidak diketahui kapan modal usaha akan kembali dan berapa unit yang harus diproduksi agar modal usaha cepat kembali.

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, identifikasi masalah pada penelitian ini adalah penulis ingin mengetahui :  
Bagaimana kelayakan usaha UD. Prima Bakery berdasarkan analisis finansial ?

### II. DASAR TEORI

#### A.Studi Kelayakan Bisnis

Pengertian studi kelayakan bisnis adalah yang menyangkut berberapa aspek, salah satunya adalah aspek finansial. Hasil dari studi kelayakan digunakan untuk mengambil keputusan apakah proyek atau usaha dikerjakan atau ditunda dan bahkan tidak dijalankan (Kasmir dan Jakfar, 2012).

#### B.Analisis Finansial untuk Kelayakan Usaha

Analisis Finansial adalah aspek analisis yang bertujuan untuk menilai kelayakan suatu usaha apakah dijalankan atau tidak dijalankan dengan melihat beberapa indikator, yaitu : *Accounting Rate of Return*, *Payback Period*, *Net Present Value*, *Profitability Index*, *Net B/C Ratio*, Selain itu juga *Break Even Point* bermanfaat untuk mengetahui titik impas suatu produksi.

#### C.Analisis *Accounting Rate of Return*

Accounting Rate of Return didefinisikan rasio antara laba yang dihasilkan dengan nilai buku modal (Feenstra, D.W. and H. Wang : 2000).

**D. Analisis Payback Period**

*Payback period* adalah metode pengembalian menghitung jumlah tahun yang diperlukan untuk arus kas masuk agar sama dengan arus kas keluar (DeGarmo, E. Paul dkk, 1999 : 157).

Kriteria kelayakan analisis *payback period* adalah sebagai berikut:

- Usaha dikategorikan sebagai usaha yang layak apabila *payback period* modal lebih pendek daripada umur investasi usaha.
- Usaha dikategorikan sebagai usaha tidak layak apabila *payback period* modal lebih panjang daripada umur investasi usaha.

**E. Analisis Net Present Value dan Profitability Index**

Konsep *Net Present Value* dibangun dengan asumsi bahwa varian nilai sekarang dari manfaat dan biaya yang akan datang adalah nol (Basher, Syed Abul and David G. Robby, 2018).

Kriteria keputusan untuk mengetahui kelayakan usaha dengan menggunakan metode NPV adalah sebagai berikut :

- $NPV > 0$ , Usaha layak diterima (menguntungkan)
- $NPV < 0$ , Usaha tidak layak diterima (tidak menguntungkan)

*Profitability Index* merupakan salah satu cara yang dibutuhkan untuk menarik pemodal (Ullah, Hayat dkk: 2017). *Profitability Index* merupakan metode dengan membandingkan nilai sekarang dari penerimaan kas bersih di masa datang (*proceeds*) dan nilai sekarang dari investasi (*outlays*)

**F. Analisis Net B/C Ratio**

Analisis Benefit/Cost Ratio bertujuan membandingkan manfaat dan biaya dari beberapa alternative kebijakan yang berbeda. Diukur dalam satuan moneter di mana manfaat yang lebih besar dari biaya disebut *cost-effective* (Casifo, Salvatore dan Carmelo D’Agostino, 2018).

Kriteria keputusan untuk mengetahui kelayakan usaha dengan analisis *Net B/C Ratio* adalah :

- $Net\ B/C\ Ratio \geq 1$ , maka usaha tersebut layak

- $Net\ B/C\ Ratio < 1$ , maka usaha tersebut tidak layak

**G. Analisis Break Even Point**

Biaya tetap dan biaya variable dapat digunakan untuk mengidentifikasi break ebeb point. Pada situasi ini, dimana perusahaan tidak rugi tapi juga tidak mencapai laba (Potkany, Marek dan Lucia Krajcirova, 2015).

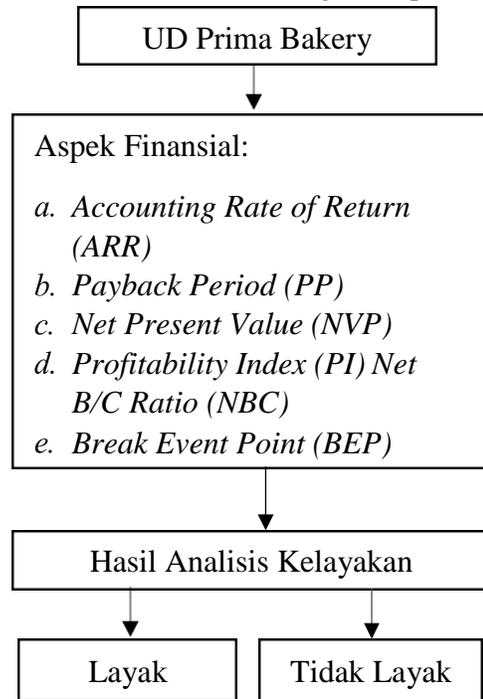
*Break even point* adalah titik dimana jumlah produksi atau penjualan yang harus dilakukan agar biaya yang dikeluarkan dapat ditutupi kembali atau nilai dimana profit yang diterima adalah nol (Kusuma, Parama Tirta Wulandari Wening dan Nur Kartika Indah Mayasti, 2014)

Kriteria keputusan untuk mengetahui kelayakan usaha dengan analisis *Break Even Point* adalah :

- $BEP > 100\%$ , maka usaha tersebut layak
- $BEP < 100\%$ , maka usaha tersebut tidak layak

Berdasarkan diskripsi diatas maka penulis menggambarkan kerangka berpikir adalah sebagai berikut:

**Gambar 2.1** Kerangka Berpikir



Sumber : Diolah Sendiri

### III. METODOLOGI PENELITIAN

Pada penelitian ini yaitu metode kualitatif deskriptif. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan sekunder. Pengumpulan seluruh data yang diperlukan dalam penelitian ini dilakukan melalui metode dokumentasi.

Tahapan dalam melakukan analisis kelayakan finansial UD. Prima Bakery adalah sebagai berikut:

1. Estimasi Produksi
2. Estimasi Harga Roti
3. Penerimaan Per Tahun
4. Biaya Investasi
5. Biaya Operasional
6. Cash Flow
7. Perhitungan melalui *Accounting Rate of Return, Payback Period, Net Present Value, Profitability Index, Net B/C Ratio* dan *Break Event Point (BEP)*.
8. Pemenuhan kriteria kelayakan finansial melalui *Accounting Rate of Return, Payback Period, Net Present Value, Profitability Index, Net B/C Ratio* dan *Break Event Point (BEP)*.

Analisis kuantitatif ini disajikan dalam bentuk tabulasi yang mengelompokkan dan klasifikasi data agar mudah melakukan analisis. Pengelolaan data dilakukan dengan bantuan program Microsoft Excel.

### IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perusahaan roti “UD Prima Bakery” yang berdiri di Desa Mojo, kecamatan Cluwak, Kabupaten Pati. Perusahaan ini berawal dari hobi salah seorang bapak yang bernama Sunardi dalam mengolah aneka macam makanan dari bahan baku sederhana dan bergizi tinggi dan bertujuan untuk konsumsi sendiri. Namun beliau melihat peluang untuk menjadikan keahliannya sebagai usaha karena banyak tetangga/saudara yang menyukai akan aneka macam roti hasil olahan tangannya.

#### A. Estimasi Produksi

Dari data penjualan tahun pertama maka estimasi hasil penjualan roti dalam jangka waktu 5 tahun adalah kenaikan 5% setiap tahunnya dengan asumsi rata-rata kenaikan inflasi 5 tahun sebelumnya yang dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 4.1** Jumlah Produksi Roti Dalam Jangka 5 Tahun

Produksi	Jumlah Unit Tahun ke				
	1	2	3	4	5
Roti Pisang	33.120	34.776	36.515	38.341	40.258
Roti Bluder	16.836	17.678	18.562	19.490	20.465
Roti Jari	21.252	22.315	23.431	24.603	25.833
Roti Cacah	31.992	33.592	35.272	37.036	38.888

(Sumber: UD Prima Bakery)

#### B. Estimasi Harga Roti

Harga untuk setiap roti berbeda karena disesuaikan dengan bahan baku yang digunakan dan ada juga yang sama. Berikut adalah harga produk roti pada UD. Prima Bakery:

**Tabel 4.2** Harga Roti Dalam Jangka 5 Tahun

Produksi	Harga (Rp)/ Tahun ke				
	1	2	3	4	5
Roti Pisang	1.500,-	1.600,-	1.700,-	1.800,-	1.900,-
Roti Bluder	2.500,-	2.600,-	2.750,-	2.900,-	3.000,-
Roti Jari	2.500,-	2.600,-	2.750,-	2.900,-	3.000,-
Roti Cacah	1.500,-	1.600,-	1.700,-	1.800,-	1.900,-

\*Harga menyesuaikan kondisi lingkungan desa  
(Sumber: UD Prima Bakery)

#### C. Penerimaan Pertahun

Berdasarkan data produksi pada tabel 4.1 dan harga produk pada tabel 4.2, maka jumlah penerimaan pertahun adalah sebagai berikut:

**Tabel 4.3** Penerimaan pertahun UD Prima Bakery

Produksi	Penerimaan Rp (dalam 000)				
	1	2	3	4	5
Roti Pisang	49.680	55.642	69.014	69.013	76.490
Roti Bluder	42.090	45.962	51.046	56.521	61.395
Roti Jari	53.130	58.018	64.435	71.348	77.499
Roti Cacah	47.998	53.747	59.962	66.665	73.887
Total	192.888	213.368	237.519	263.548	289.271

(Sumber: UD Prima Bakery)

**D. Biaya Investasi**

Biaya investasi adalah biaya yang dikeluarkan pada tahun pertama usaha. Biaya- biaya tersebut dikeluarkan unuk memenuhi kebutuhan sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk menjalankan usaha. Rincian biaya investasi yang dikeluarkan pada usaha ini adalah sebagai berikut:

**Tabel 4.4** Biaya Investasi Usaha Pembuatan Roti

Komponen Biaya	Jumlah	Satuan	Harga Rp. (dalam 000)	Total Rp (dalam 000)
Bangunan	80	M <sup>2</sup>	1.500	120.000
Oven	4	Unit	4.500	18.000
Kompor	1	Unit	250	250
Tabung gas	3	Unit	100	300
Loyang besar	100	Unit	13	1.300
Loyang kecil	20	Unit	10	200
Wajan	1	Unit	200	200
Susuk	1	Unit	15	15
Meja produksi	1	Unit	500	500
Meja adonan	1	Unit	6.000	6.000
Basket/ tempat roti	15	Unit	50	750
Timbangan	1	Unit	150	150
<b>Total</b>				<b>147.665</b>

(Sumber: UD Prima Bakery)

**E. Biaya Operasional**

Biaya operasional adalah biaya yang dikeluarkan agar telaksananya kegiatan produksi usaha tersebut. Biaya tersebut meliputi biaya tetap dan biaya variabel.

a. Biaya tetap

Biaya tetap yang dikeluarkan oleh UD. Prima Bakery selama 1 tahun adalah sebagai berikut:

**Tabel 4.5** Rincian Biaya Tetap

	Biaya (Rp)/ Tahun ke (dalam 000)				
	1	2	3	4	5
Listrik	600	630	662	695	729
Keamanan	60	63	66	69	73
Penyusutan aset	14.867	14.867	14.867	14.867	14.867
Total	15.527	15.560	15.594	15.631	15.669

\*pemakaian listrik untuk lampu dan mesin adonan

(Sumber: UD Prima Bakery)

b. Biaya variabel

Biaya variabel yang dikeluarkan oleh UD. Prima Bakery adalah sebagai berikut:

**Tabel 4.6** Rincian Biaya Variabel

	Biaya (Rp)/ Tahun ke (dalam 000)				
	1	2	3	4	5
Bahan Baku	72.248	79.653	87.817	96.818	106.743
Tenaga Kerja langsung	62.400	68.640	75.504	83.054	91.360
	134.648	148.293	163.321	179.872	198.103

(Sumber: UD Prima Bakery)

**F. Cash Flow**

Cash Flow UD. Prima Bakery adalah sebagai berikut:

**Tabel 4.7** Cash Flow UD. Prima Bakery

	Cash Flow tahun ke /dalam (000)				
	1	2	3	4	5
Earning Before Interest Tax (EBIT)	42.713	49.515	58.603	68.045	75.480
% TAx	0	0	0	0	0
Earning AfterTaz (EAT)	42.713	49.515	58.603	68.03	75.480
Penyusutan	14.867	14.867	14.867	14.867	14.867
Nilai Residu 10%					1.487
Cash Flow	57.580	64.382	73.470	82.912	91.853

(Sumber: Diolah Sendiri)

Untuk tahun ke-1 residu bernilai 0 karena residu aka nada pada tahun ke-5, hal ini dikarenakan residu adalah nilai sisa dari penyusutan.

**G. Perhitungan Accounting Rate of Return, Payback Period, Net Present Value, Net B/C Ratio dan Break Event Point (BEP)**

Dalam mengetahui kelayakan usaha dilakukan perhitungan ARR, PP, NPV, BCR dan break even point. Hasil dari perhitungan kelayakan finansial UD. Prima Bakery adalah sebagai berikut:

**H. Analisis Accounting Rate of Return**

Tingkat bunga yang berlaku rata-rata adalah 13%. Adapun ARR adalah :

$$ARR = \frac{\frac{\sum EAT}{n}}{\frac{\text{Nilai Investasi} + \text{Residu}}{2}}$$

**Tabel 4.8** Perhitungan ARR

Keterangan	dalam (000)				
	1	2	3	4	5
Nilai Investasi	147.665				
Residu 10%	14.767				
EAT	42.713	49.515	58.603	68.045	75.480
ARR = 72%					

(Sumber: Diolah Sendiri)

**I. Analisis Pay Back Period**

Waktu pengembalian modal yang diharapkan adalah 5 tahun. Perhitungan *Pay Back Period* adalah sebagai berikut:

**Tabel 4.8** Perhitungan PP  
Dalam Rp. (00)

Proceeds (Nilai Investasi)	Rp	147,665
Tahun ke-1	Rp	57,580
	Rp	90,085
Tahun ke-2	Rp	64,382
	Rp	25,703

Karena alur kas (cash flow) tidak sama per tahunnya, maka rumus yang digunakan adalah :

$$PP = \text{Tahun Pengurang} + \left\{ \frac{(\text{Nilai Sisa Uang Investasi})}{(\text{Cash Flow Berikutnya})} \times 1 \text{ tahun} \right\}$$

$$PP = 2 + \left\{ \frac{25.703}{73.470} \right\} \times 1 \text{ tahun}$$

$$= 2 + 0,35 = 2,35 \text{ Tahun}$$

**J. Analisis Net B/C Ratio**

Perhitungan *Net B/C ratio* adalah sebagai berikut:

**Tabel 4.9** Perhitungan *Net B/C ratio*  
Rp. Dalam (000)

Cost	Benefit	DF (20%)	PV Cost	PV Benefit
150.175	192.888	0.83333	125.146	160.740
163.853	213.363	0.69444	113.787	148.173
178.915	237.519	0.57870	103.539	137.453
195.503	263.548	0.48225	94.282	127.097
213.772	289.271	0.40188	85.910	116.252
	Total		522.664	689.714

$$Net B/C = \frac{Pv \text{ Benefit}}{Pv \text{ Cost}}$$

$$= 689.714 / 522.664$$

$$= 1.32$$

Karena alur kas (cash flow) tidak sama per tahunnya, maka rumus yang digunakan adalah :

**K. Analisis Break Even Point**

Perhitungan *Break Even Point* adalah sebagai berikut:

**Tabel 4.10** Elemen Perhitungan BEP  
Rp. Dalam (000)

Th	TFC Rp	TVC Rp	Net Sales Rp
1	15.527	134.648	192.888
2	15.560	148.293	213.368
3	15.594	163.321	237.518
4	15.631	179.872	263.548
5	15.669	198.103	289.271

**Tabel 4.11** Perhitungan BEP

Tahun	BEP Keseluruhan Rp.	Presentasi BEP Keseluruhan
1	51.424	375 %
2	51.017	418 %
3	49.920	476 %
4	49.230	535 %
5	49.716	582 %
Rata-rata	50.261	477 %

(Sumber: Diolah Sendiri)

**L. Analisis Net Present Value dan Profitability Index**

Perhitungan NPV dan PI adalah sebagai berikut:

**Tabel 4.12** Perhitungan NPV dan PI

Tahun	DF (20 %)	Proceeds (Rp)	PV of Proceeds (Rp)
1	0.8333	Rp 57,580	Rp 47,983
2	0.6944	Rp 64,382	Rp 44,710
3	0.5787	Rp 73,470	Rp 42,517
4	0.4823	Rp 82,912	Rp 39,985
5	0.4019	Rp 91,853	Rp 36,914
Total PV dari proceeds			Rp 212,108
Total PV dari outlays			Rp 147,665
<b>Net Present Value (NPV)</b>			Rp 64,443
<b>Probability Index (PI)</b>			1.44

(Sumber: Diolah Sendiri)

**M. Pemenuhan Kriteria Kelayakan Accounting Rate of Return, Payback Period, Net B/C Ratio, Break Event Point (BEP) dan Net Present Value**

Berdasarkan perhitungan Accounting Rate of Return, Payback Period, Net B/C Ratio, Break Event Point (BEP) dan Net Present Value. Maka dihasilkan kriteria kelayakan adalah sebagaimana Tabel. 4.12.

**Tabel 4.12** Kriteria Kelayakan Finansial UD. Prima Bakery

No	Kriteria Kelayakan	Kelayakan	Keterangan
1	ARR	ARR>13%	72%
2	Payback Period	PP<Jangka waktu (5 tahun)	2.35 th
3	NPV	NPV>0	64.443
4	PI	PI>1	1.44
5	Net B/C	Net B/C >1	1.2
5	BEP	BEP>100%	477 %
Keputusan			layak

**V. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian diatas menghasilkan beberapa kesimpulan bahwa usaha UD. Prima Bakery berdasarkan analisis finansial adalah layak.

**VI. DAFTAR PUSTAKA**

Aryco, Henry. 2017 Pentingnya Peran UMKM Bagi Perekonomian Indonesia. <http://internetmarketing.co.id/peran-umkm-bagi-perekonomian-indonesia/>. Diakses 1 juni 2019

Basher, Syed Abul, and David G. Raboy. 2018. "The misuse of net present value in energy efficiency standards." *Renewable and Sustainable Energy Reviews* 96: 218-225.

Cafiso, S., & D'Agostino, C. 2018. A stochastic approach to the benefit cost ratio analysis of safety treatments. *Case Studies on Transport Policy*.

DeGarmo, E.P. Ekonomi Teknik, Jilid 1. 1999. Jakarta, Indonesia : PT Prehallind

Feenstra, D.W. and H. Wang. 2000. Economic and Accounting Rates of Return, Research Report 00E42, University of Groningen,. Research Institute SOM.

Islamiyati, Neisi. 2017. 5 Permasalahan Utama yang Dihadapi Para Pelaku UMKM. <https://www.jagoanhosting.com/blog/5-permasalahan-utama-yang-dihadapi-para-pelaku-umkm/>. Diakses 1 juni 2019

Kasmir, Jakfar. Studi Kelayakan Bisnis, Edisi Revisi. Jakarta : Kencana. 2012

Kusuma, P. T. W. W., & Mayasti, N. K. I. (2014). Analisa kelayakan finansial pengembangan usaha produksi komoditas lokal: mie berbasis jagung. *Agritech*, 34(2), 194-202.

Newnan, Donald G, Ted G. Eschenbach, Jerome P. Lavelle. 2012. *Engineering Economic Analisis*. Oxford University Press

Potkany, M., & Krajcirova, L. 2015. Quantification of the volume of products to achieve the break-even point and desired profit in non-homogeneous production. *Procedia economics and finance*, 26, 194-201.

Ullah, H., Kamal, I., Ali, A., & Arshad, N. 2018. Investor focused placement and sizing of photovoltaic grid-connected systems in Pakistan. *Renewable energy*, 121, 460-47

