

ANALISIS KELAYAKAN PENGEMBANGAN USAHA DEPOT MAGS WATER DI MAKASSAR

Arifuddin Rahman¹, Muhammad Hidayat², Fitriani Latief³

¹Mahasiswa STIE Nobel Indonesia, ²Staff Pengajar STIE Nobel Indonesia
E-mail: ¹hidayat@stienobel-indonesia.ac.id, ²fitri@stienobel-indonesia.ac.id

Abstract

This MAGS Water Depot business is an effort to Refill Drinking Water. The purpose of this research was to analyze the feasibility of non-financial and financial aspects of MAGS Water Depot.

Data analysis methods used are qualitative (legal aspects, social and economic aspects, market and marketing aspects, management aspects and human resources and environmental aspects). While the quantitative analysis tool used for the feasibility of financial aspects uses analysis (Present value, Net present Value, Profitability Index, Pay Back Period, Internal rate of Return, Avarage Rate of Return) to find out whether or not it is feasible.

The results of the research showed that MAGS Water Depot business from non-financial aspects was feasible to conduct from the legal aspects, social and economic aspects, management aspects and human resources and environmental aspects. The results of the analysis of the financial 10 years ahead show that MAGS Water Depot through Present Value analysis was Rp. 1,581,771,274.-, Net Present Value was Rp. 756,271,274.-, Profitability Index was 37%, Pay back Period was obtained for 3 years 2 months, Internal Rate of Return was 32%, while Avarage Rate of Return was 31% for 10 years.

Keywords: Sensitivity Analysis, MAGS Water Depot Business

PENDAHULUAN

Berwirausaha adalah salah satu jalan keluar dan menjadi terobosan dalam perekonomian yang saat ini terjadi secara umum pada masyarakat karena dengan berwirausaha kita dapat membuka peluang untuk individu lain untuk mendapatkan penghasilan layak, sekaligus kita juga membantu Pemerintah untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang merata.

Walaupun tidak menutup kemungkinan lapangan pekerjaan yang kita hasilkan hanya mampu menyerap beberapa tenaga kerja tetap atau bahkan hanya mampu menyediakan lapangan kerja musiman, akan tetapi itu sudah lebih dari cukup untuk memenuhi dan membantu mengurangi jumlah pengangguran termasuk dalam hal ini juga terjadi di Kota Makassar.

Melalui kewirausahaan kita dapat memberikan kontribusi dalam

membantu pemerintah melalui terbukanya lapangan kerja, keberhasilan membuka usaha secara pribadi akan semakin memberikan motivasi kepada pelaku usaha yang pada akhirnya akan dapat mendukung pembangunan perekonomian pemerintah secara lebih luas.

Wirausahawan adalah seorang inovator yang mengimplementasikan perubahan-perubahan di dalam pasar melalui kombinasi-kombinasi baru. Kombinasi baru tersebut bisa dalam bentuk: (1) Memperkenalkan produk baru atau dengan kualitas baru; (2) Memperkenalkan metode produksi baru; (3) Membuka pasar yang baru (*new market*); (4) Memperoleh sumber pasokan baru dari bahan atau komponen baru; atau (5) Menjalankan organisasi baru pada suatu industri. Schumpeter mengaitkan wirausaha dengan konsep inovasi yang diterapkan dalam konteks bisnis serta mengaitkannya dengan

kombinasi sumber daya. (Schumpeter dalam Priaji: 2013). Pengembangan usaha juga merupakan strategi untuk meningkatkan kinerja usaha yang memerlukan analisa yang tepat dengan alat-alat strategi yang tepat pula bagi perusahaan. (Hidayat, M & Latief, (2019)

Pendapat Schumpeter dalam Priaji serta Hidayat, M & Latief, tersebut menjadi sebuah peluang sekaligus tantangan yang harus dihadapi oleh setiap orang yang memiliki kemauan untuk berwirausaha.

Diantara peluang dan tantangan tersebut melalui penelitian ini penulis telah mengambil satu kesempatan bisnis yang sedang berkembang di Kota Makassar saat ini yaitu bisnis penyediaan air minum, bisnis ini tumbuh seiring dengan kesibukan masyarakat serta timbulnya kesadaran akan pentingnya air bersih terutama air untuk konsumsi.

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui layak tidaknya pengembangan bisnis yang akan dilakukan oleh CV. Indo Samudra Makassar yang saat ini telah beroperasi dalam penyediaan air minum isi ulang dengan nama "MAGS Water".

Dengan studi kelayakan bisnis yang tepat diharapkan akan dapat memberikan informasi kepada pemilik usaha apakah pengembangan yang akan dilakukan dapat memberikan keuntungan yang maksimal sehingga bisnis tersebut dapat menjadi bisnis yang sustain dan jangka panjang.

Untuk mencapai tujuan tersebut penelaahan mendalam terkait dengan berbagai informasi yang berkaitan dengan pengembangan bisnis perlu dilakukan mengingat kegiatan studi kelayakan bisnis pada dasarnya adalah kegiatan untuk mempelajari hal-hal yang berkaitan dengan bisnis. Seperti yang disampaikan oleh Abdullah (2017:2),

yang menyatakan bahwa studi kelayakan bisnis itu adalah suatu kegiatan mempelajari dan meneliti secara sungguh-sungguh segala macam data dan informasi yang berkenaan dengan suatu kegiatan bisnis, dan selanjutnya data dan informasi itu dihitung dan dianalisis dengan suatu metode tertentu yang biasa dipakai dalam penelitian bisnis.

Menurut kasmir & Jakfar (2008:6), studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan.

Dari definisi diatas dapat kita simpulkan bahwa studi kelayakan bisnis adalah suatu penelitian yang dilakukan untuk mengukur tingkat kelayakan suatu ide bisnis yang akan kita buat maupun menentukan apakah suatu bisnis layak untuk dikembangkan atau tidak. Dengan mengacu pada data yang diperoleh dari hasil penelitian tersebut.

LANGKAH-LANGKAH STUDI KELAYAKAN BISNIS

Menurut Suliyanto (2010:7) Studi kelayakan bisnis merupakan metode ilmiah. Salah satu syarat metode ilmiah adalah sistematis. Penyusunan studi kelayakan bisnis sebagai salah satu metode ilmiah pada umumnya meliputi beberapa langkah Kegiatan, penemuan ide bisnis, pelaksanaan studi pendahuluan, membuat desain studi kelayakan, melakukan pengumpulan data, melakukan analisis dan interpretasi data dan menarik kesimpulan dan rekomendasi

Kegiatan penyusunan studi kelayakan bisnis tidak hanya dilakukan pada saat ada ide untuk merintis usaha baru yang benar-benar baru, tetapi studi kelayakan bisnis juga diperlukan ketika

pelaku bisnis akan melakukan hal-hal berikut :

- a. Merintis usaha baru
Ketika seorang pelaku bisnis akan merintis usaha baru, studi kelayakan bisnis dilakukan untuk mengetahui apakah usaha yang akan dirintis layak atau tidak untuk dijalankan.
- b. Mengembangkan usaha yang sudah ada
Ketika seorang pelaku bisnis akan mengembangkan usaha, studi kelayakan bisnis dilakukan untuk mengetahui apakah ide pengembangan bisnis layak atau tidak untuk dijalankan.
- c. Memilih jenis usaha atau investasi/proyek yang paling menguntungkan
Sering kali investor dan pelaku bisnis dihadapkan pada masalah untuk menentukan pilihan jenis bisnis atau investasi/proyek karena terbatasnya biaya untuk investasi. Agar pilihan investasi dapat optimal maka diperlukan adanya studi kelayakan bisnis untuk menentukan pilihan dari berbagai alternatif investasi yang ada.

TUJUAN STUDI KELAYAKAN BISNIS

Tujuan diadakannya Studi Kelayakan Bisnis agar memberikan sebuah *forecasting* kepada pemilik usaha agar dapat terhindar dari risiko kerugian yang besar, mempermudah perencanaan bisnis, pelaksanaan pekerjaan, pengawasan, dan pengendalian. Seperti yang dikemukakan oleh Kasmir dan Jakfar (2008:11), Paling tidak ada lima tujuan mengapa sebelum suatu usaha atau proyek dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan, yaitu: (1) Menghindari risiko kerugian (2) Memudahkan

perencanaan (3) Memudahkan pelaksanaan pekerjaan (3) Memudahkan pengawasan (5) Memudahkan pengendalian

Manfaat Studi Kelayakan Bisnis

Menurut Abdullah (2017:15), hasil pelaksanaan studi kelayakan bisnis dalam bentuk usaha/proyek yang dilaksanakan memberikan manfaat baik kepada orang-orang yang terlibat langsung, maupun tidak terlibat langsung (yang tinggal di sekitar usaha/proyek), serta pemerintah yang memberi izin pelaksanaan usaha/proyek tersebut.

Ada sejumlah manfaat yang didapatkan dari pelaksanaan usaha/proyek yang dihasilkan dari studi kelayakan bisnis ini, antara lain.(a) Finansial (b) Ekonomi (c) Sosial (d) Penerima manfaat

ASPEK-ASPEK STUDI KELAYAKAN BISNIS

Menurut Suliyanto (2010:9), untuk memperoleh kesimpulan yang kuat tentang dijalankan atau tidaknya sebuah ide bisnis, studi kelayakan bisnis yang mendalam perlu dilakukan pada beberapa aspek kelayakan bisnis, yaitu: (a) Aspek hukum (b) Aspek lingkungan (c) Aspek pasar dan pemasaran (d) Aspek teknis dan teknologi (e) Aspek manajemen dan sumber daya manusia (f) Aspek keuangan

Dari berbagai aspek tersebut permasalahan yang paling menonjol terkait dengan pengambilan keputusan investasi adalah analisa keuangan yang kemudian hasil dari perhitungan dalam analisa tersebut dijadikan sebagai dasar yang paling dominan dalam pengambilan keputusan investasi

Secara spesifikasi kajian aspek keuangan dalam studi kelayakan bertujuan untuk:

- a. Menganalisis sumber dana untuk

- menjalankan usaha.
- Menganalisis besarnya kebutuhan biaya investasi yang diperlukan.
 - Menganalisis besarnya kebutuhan modal kerja yang diperlukan.
 - Memproyeksikan rugi laba usaha yang akan dijalankan.
 - Memproyeksikan arus kas dari usaha yang akan dijalankan.
 - Memproyeksikan neraca dari usaha yang akan dijalankan.
 - Menganalisis sumber dana untuk menjalankan bisnis
 - Menganalisis tingkat pengembalian investasi yang ditanamkan dengan berdasarkan beberapa analisis kelayakan investasi, seperti *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Profitability Indeks* (PI), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Average Rate of Return* (ARR).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini ditujukan untuk menganalisis kelayakan pengembangan usaha yang dilihat dari pendekatan analisa keuangan yang merupakan salah satu aspek dalam studi kelayakan bisnis dengan demikian pendekatan penelitian yang digunakan adalah penelitian kuantitatif. Teknik analisis data digunakan melalui perhitungan-perhitungan kelayakan investasi dari aspek financial yang meliputi *Present Value* (PV), *Net Present Value* (NPV), *Pay Back Period* (PBP), *Internal Rate of Return* (IRR), *Average Rate of Return* (ARR). Perhitungan dilakukan dengan menggunakan rumus-rumus sebagai berikut :

Analisis Nilai *Present Value* (PV)

$$P = F_n / (1 + r)^n$$

Keterangan :

F_n = (*Future value* (nilai pada akhir tahun ke n)

P = (Nilai sekarang (nilai pada

tahun ke 0)

r = Suku bunga

n = Jumlah Waktu (tahun)

Analisis Nilai *Net Present Value* (NPV)

$$NPV = \frac{KasBersih\ 1}{(1+r)} + \frac{KasBersih\ 2}{(1+r)} + \dots + \frac{KasBersih\ N}{(1+r)} -$$

Investasi

Analisis Nilai *Profitability Indeks* (PI)

$$PI = \sum \frac{PV\ Kas\ Bersih}{PV\ Investasi} \times 100\%$$

Analisis Nilai *Pay Back Period* (PBP)

$$PP = \frac{Investasi}{Kas\ Bersih} \times 1\ tahun$$

Analisis Nilai *Internal Rate of Return* (IRR)

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 -$$

$i_1)$

Dimana:

i_1 = tingkat bunga 1 (tingkat *discount rate* yang menghasilkan NPV1)

i_2 = tingkat bunga 2 (tingkat *discount rate* yang menghasilkan NPV2)

NPV₁ = *net present value* 1

NPV₂ = *net present value* 2

Cara kedua adalah dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$IRR = P_1 - C_1 \times \frac{P_2}{C_2} - \frac{P_1}{C_1}$$

Dimana:

P₁ = tingkat bunga 1

P₂ = tingkat bunga 2

C₁ = NPV 1

C₂ = NPV 2

Analisis Nilai *Average Rate of Return* (ARR)

- Average Rate of Return* atas dasar *initial investment*

$$ARR = \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Investasi Awal}} \times 100\%$$

b. *Average Rate of Return* atas dasar *average investment*

$$ARR = \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Rata - Rata Investasi}} \times 100\%$$

HASIL PENELITIAN

Total investasi yang dibutuhkan untuk pengembangan Depot MAGS

Water adalah sebesar Rp.825.500.000.- (Delapan Ratus Dua Puluh Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah). Kebutuhan Investasi sebesar nilai tersebut dipenuhi dengan dua komponen pembiayaan yaitu sebesar 60% dipenuhi melalui modal sendiri, dan 40% dipenuhi melalui pembiayaan perbankan.

Proyeksi pendapatan

Tabel 1 Proyeksi Pendapatan Depot MAGS Water 2019-2023

Deskripsi	T a h u n				
	2019	2020	2021	2022	2023
Penjualan	630.000.000	661.893.750	695.402.121	730.606.853	767.593.825
HPP	(69.300.000)	(72.765.000)	(76.403.250)	(80.223.413)	(84.234.583)
Laba Kotor	560.700.000	589.128.750	618.998.871	650.383.441	683.359.242
Biaya-biaya	(225.600.000)	(245.160.000)	(262.386.000)	(280.988.100)	(301.086.585)
EBIT	335.100.000	343.968.750	356.612.871	369.395.341	382.272.657
Penyusutan	(62.000.000)	(57.000.000)	(57.000.000)	(56.000.000)	(56.000.000)
Pajak	(63.000.000)	(66.189.375)	(69.540.212)	(73.060.685)	(76.759.383)
Bunga	(35.255.509)	(20.907.641)	(6.559.772)	-	-
EAIT	174.844.491	199.871.734	223.512.887	240.334.656	249.513.275

Sumber : Data Hasil Penelitian

Tabel diatas adalah proyeksi lima tahun pertama dimulai dari tahun 2019 sampai dengan 2023. Dari data tersebut terlihat kenaikan pendapatan rata-rata per tahun adalah sebesar 2.5% dari proyeksi tersebut pada 5 Tahun Pertama menghasilkan nilai EAIT pada tahun pertama sebesar Rp.174.844.491.- atau sebesar 28% dari pendapatan. Dan berikut:

EAIT tersebut menunjukkan nilai yang terus mengalami peningkatan sampai 5 tahun pertama.

Selanjutnya tabel 4.6 di bawah ini adalah proyeksi pendapatan Depot MAGS Water untuk periode 5 tahun kedua yaitu dari tahun 2024-2028 sebagai

Tabel 2 Proyeksi Pendapatan Depot MAGS Water 2024-2028

Deskripsi	T a h u n				
	2024	2025	2026	2027	2028
Penjualan	806.453.263	847.279.959	890.173.507	935.238.541	982.584.992
HPP	(88.446.312)	(92.868.628)	(97.512.059)	(102.387.662)	(107.507.045)

Deskripsi	T a h u n				
	2024	2025	2026	2027	2028
Laba Kotor	718.006.951	754.411.331	792.661.448	832.850.879	875.077.947
Biaya-biaya	(322.812.902)	(346.310.734)	(371.737.176)	(399.264.031)	(429.079.228)
EBIT	395.194.048	408.100.597	420.924.272	433.586.848	445.998.718
Penyusutan	(30.000.000)	(30.000.000)	(30.000.000)	(30.000.000)	(30.000.000)
Pajak	(80.645.326)	(84.727.996)	(89.017.351)	(93.523.854)	(98.258.499)
Bunga	-	-	-	-	-
EAIT	284.548.722	293.372.601	301.906.921	310.062.993	317.740.219

Sumber : Hasil data analisis

Tabel di atas adalah proyeksi lima tahun kedua dimulai dari tahun 2024 sampai dengan 2028. Dari data tersebut terlihat kenaikan pendapatan rata-rata per tahun adalah sebesar 2.5% dari proyeksi tersebut pada 5 Tahun kedua menghasilkan nilai EAIT pada tahun keenam sebesar Rp.284.548.722.- atau sebesar 35% dari pendapatan. Dan EAIT tersebut menunjukkan nilai yang terus mengalami peningkatan sampai 5 tahun kedua.

Dari tabel tersebut terlihat bahwa proyeksi nilai *Present Value* Investasi Depot MAGS Water selama 10 tahun menghasilkan nilai *Present Value* yang positif sebesar Rp.1.581.771.274.- (Satu miliar lima ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu dua ratus tujuh puluh empat rupiah). Standar penilaian *Present Value* untuk dikatakan layak adalah bernilai positif dengan demikian hasil tersebut diatas menunjukkan nilai *Present Value* yang layak bagi investasi pengembangan usaha Depot MAGS Water.

ANALISIS PROYEKSI NILAI *PRESENT VALUE* DEPOT MAGS WATER

Present Value atau nilai sekarang adalah suatu rangkaian perhitungan yang dilakukan untuk mengetahui hasil investasi yang di dapatkan beberapa tahun ke depan. Berikut ini adalah proyeksi tingkat pengembalian investasi yang dilihat dari nilai *Present Value* Depot MAGS Water. (lihat table 3)

ANALISIS PROYEKSI NILAI *NET PRESENT VALUE* DEPOT MAGS WATER

Analisa selanjutnya pada aspek keuangan adalah analisa *Net Present Value* Investasi yang dimaksudkan untuk menganalisis nilai bersih *Present Value* dengan cara mencari selisih antara *Present Value* dikurangi dengan nilai investasi. Hasil analisa terhadap data untuk mengetahui nilai *Net Present Value* disaksikan melalui tabel 4.8 sebagai berikut:

Tabel 3. *Present Value* & *Net Present Value* Investasi Depot MAGS Water

Tahun	EAIT	Penyusutan	<i>Proceed</i>	DF13%
2019	174.844.491	62.000.000	236.844.491	209.596.895
2020	199.871.734	57.000.000	256.871.734	201.168.248
2021	223.512.887	57.000.000	280.512.887	194.409.504
2022	240.334.656	56.000.000	296.334.656	181.747.597
2023	249.513.275	56.000.000	305.513.275	165.820.369

Tahun	EAIT	Penyusutan	Proceed	DF13%
2019	174.844.491	62.000.000	236.844.491	209.596.895
2024	284.548.722	30.000.000	314.548.722	151.083.583
2025	293.372.601	30.000.000	323.372.601	137.452.970
2026	301.906.921	30.000.000	331.906.921	124.850.066
2027	310.062.993	30.000.000	340.062.993	113.201.818
2028	317.740.219	30.000.000	347.740.219	102.440.222

<i>Present Value</i>	1.581.771.274
Investasi	(825.500.000)
<i>Net Present Value</i>	756.271.274

Sumber : Data Hasil Penelitian

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa nilai proyeksi *Net Present Value* investasi Depot MAGS Water selama 10 tahun ke depan adalah sebesar Rp.756.271.274.- (Tujuh ratus lima puluh enam juta dua ratus tujuh puluh satu ribu dua ratus tujuh puluh empat rupiah). Standar penilaian terhadap *Net Present Value* agar dikatakan layak adalah bernilai positif dengan demikian hasil di atas menunjukkan bahwa Depot MAGS Water layak untuk mengadakan pengembangan usaha jika dilihat dari hasil perhitungan proyeksi *Net Present Value*.

ANALISIS PROYEKSI PERHITUNGAN NILAI *INTERNAL RATE OF RETURN*

Perhitungan selanjutnya pada analisis finansial Depot MAGS Water adalah menentukan nilai *Internal Rate Of Return* yang didapatkan pada 10 tahun ke depan. *Internal Rate Of Return* adalah nilai pada tingkat bunga yang diinginkan perusahaan. Berikut akan dijelaskan pada tabel 4.9 dibawah sebagai berikut:

Tabel 4 Proyeksi *Internal Rate of Return* Depot Mags Water

Tahun	EAIT	Penyusutan	Proceed	DF 31%	DF 32%
2019	174.844.491	62.000.000	236.844.491	180.797.322	179.427.645
2020	199.871.734	57.000.000	256.871.734	149.683.431	147.424.091
2021	223.512.887	57.000.000	280.512.887	124.778.263	121.963.823
2022	240.334.656	56.000.000	296.334.656	100.623.002	97.608.295
2023	249.513.275	56.000.000	305.513.275	79.190.598	76.236.060
2024	284.548.722	30.000.000	314.548.722	62.238.651	59.462.663
2025	293.372.601	30.000.000	323.372.601	48.843.207	46.311.167
2026	301.906.921	30.000.000	331.906.921	38.268.900	36.010.147
2027	310.062.993	30.000.000	340.062.993	29.930.761	27.950.787
2028	317.740.219	30.000.000	347.740.219	23.363.722	21.652.880
PV				837.717.856	814.047.559
Investment				825.500.000	825.500.000
NPV				12.217.856	(11.452.441)

Sumber : Hasil Data Analisis

Berikut adalah perhitungan secara matematis untuk mendapatkan nilai *Internal Rate of Return* :

$$IRR = P1 - C1 \times \frac{P2 - P1}{C2 - C1}$$

Dimana

P1 = % DF pada NPV plus

P2 = % DF pada NPV minus (pertama/terdekat)

C1 = Nilai NPV plus

C2 = Nilai NPV minus (pertama/terdekat)

IRR

= 31

$$- 12.217.856 \times \frac{32 - 31}{-11.452.441 - 12.217.856}$$

IRR

$$= 31 - 12.217.856 \times \frac{1}{-23.670.297}$$

$$IRR = 31 - \frac{12.217.856}{-23.670.297}$$

$$IRR = 31 - (-0.516)$$

IRR = 31.516 dibulatkan menjadi 32%

Dari perhitungan di atas menunjukkan bahwa proyeksi *Internal Rate of Return* Depot MAGS Water mendapatkan hasil sebesar 32%. Selanjutnya agar suatu usaha dikatakan layak jika nilai dari *Internal Rate of Return* nya berada di atas tingkat suku bunga saat ini. Dengan demikian pengembangan Depot MAGS Water layak untuk diadakan karena tingkat suku bunga saat ini berada di kisaran 13% per tahun dan *Internal Rate of Return* berada jauh di atas tingkat suku bunga.

ANALISIS PROYEKSI NILAI PROFITABILITI INDEKS

Profitability Indeks adalah sebuah metode yang digunakan untuk mengetahui seberapa besar kemungkinan terhadap suatu investasi dapat memberikan keuntungan atas investasi yang telah ditanamkan. Berikut ini adalah proyeksi tingkat pengembalian investasi yang dilihat dari nilai *Profitability Indeks*

Tabel 5 Proyeksi tingkat pengembalian investasi yang dilihat dari nilai *Profitability Indeks*.

Investasi	825.500.000
Proceed	PI
236.844.491	29%
256.871.734	31%
280.512.887	34%
296.334.656	36%
305.513.275	37%
314.548.722	38%
323.372.601	39%
331.906.921	40%
340.062.993	41%
347.740.219	42%
Rata-rata PI	37%

Dengan hasil-hasil perhitungan berdasar pada asumsi-asumsi yang telah

disampaikan sebelumnya maka berikut adalah hasil analisa *Profitability Indeks*

investasi Depot MAGS Water sebagai berikut:

1. Pada tahun pertama didapatkan hasil 29%
2. Pada tahun Kedua didapatkan hasil 31%
3. Pada tahun ketiga didapatkan hasil 34%
4. Pada tahun keempat didapatkan hasil 36%
5. Pada tahun kelima didapatkan hasil 37%
6. Pada tahun keenam didapatkan hasil 38%
7. Pada tahun ketujuh didapatkan hasil 39%
8. Pada tahun kedelapan didapatkan hasil 40%
9. Pada tahun kesembilan didapatkan hasil 41%

10. Pada tahun kesepuluh didapatkan hasil 42%

Adapun nilai rata-rata dari *Profitability Indeks* yang didapatkan selama proyeksi 10 tahun ke depan adalah sebesar 37%.

Standarisasi dari sebuah *Profitability Indeks* perusahaan adalah di atas 10% dan berdasarkan hasil perhitungan diatas maka Depot MAGS Water layak mengadakan pengembangan jika dilihat dari proyeksi nilai *Profitability Indeks* 10 tahun ke depan.

ANALISIS PROYEKSI NILAI PAY BACK PERIOD

Pay Back Period adalah keadaan dimana perusahaan mencapai titik balik modal. Berikut adalah hasil perhitungan *Pay Back Period* Depot MAGS Water :

Tabel 6 Proyeksi Nilai Pay Back Period DEPOT MAGS WATER

Keterangan	Perhitungan	Nilai PBP
Investasi Awal	(837.717.856)	
<i>Proceed</i> tahun 1	236.844.491	(600.873.366)
<i>Proceed</i> tahun 2	256.871.734	(344.001.632)
<i>Proceed</i> tahun 3	280.512.887	(63.488.745)
<i>Proceed</i> tahun 4	296.334.656	(0,214)
Nilai PBP		3 Tahun 2 Bulan

Sumber: Data hasil penelitian

ANALISIS PROYEKSI NILAI AVERAGE RATE OF RETURN

Analisis nilai *Average Rate of Return* ialah suatu analisa yang dilakukan untuk menghitung seberapa

besar nilai rata-rata pengembalian terhadap sebuah investasi. Berikut ini adalah proyeksi tingkat pengembalian investasi yang dilihat dari nilai *Average Rate of Return* :

Tabel 7 Proyeksi tingkat pengembalian investasi yang dilihat dari nilai *Average Rate of Return*

Investasi	825.500.000
EAIT	ARR
174.844.491	21%
199.871.734	24%
223.512.887	27%
240.334.656	29%
249.513.275	30%
284.548.722	34%
293.372.601	36%
301.906.921	37%
310.062.993	38%
317.740.219	38%
Rata-rata ARR	31%

TEKNIK PENGAMBILAN KEPUTUSAN

Melalui hasil perhitungan dari perspektif keuangan maka dapat diambil kesimpulan terhadap rencana

pengembangan usaha depot Mag Water yang sekaligus sebagai pengambilan keputusan kelayakan pengembangan usaha dengan hasil sebagai berikut :

Tabel 9 Analisis Kuantitatif

PARAMETER	HASIL	STANDAR	KESIMPULAN
PV	3.323.459.908.-	POSITIF	LAYAK
NPV	2.497.959.908.-	POSITIF	LAYAK
PI	37%	↑10%	LAYAK
PBP	3 Tahun, 3 bulan	<10 Tahun	LAYAK
IRR	49 %	↑ Tingkat Suku Bunga saat Ini	LAYAK
ARR	31 %	10%	LAYAK

Sumber : Hasil Data Analisis

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari hasil analisis yang telah dilakukan pada usaha Depot MAGS Water baik dari aspek finansial maupun

aspek non finansial, maka dapat diambil beberapa kesimpulan yaitu:

1. Berdasarkan analisis aspek non finansial, usaha Depot MAGS Water dapat dikatakan layak jika dilihat dari semua aspek non finansial (Aspek hukum,

aspek sosial dan ekonomi, aspek teknis dan teknologi, aspek pasar dan pemasaran, aspek manajemen dan sumber daya manusia serta aspek lingkungan.

2. Analisis kelayakan finansial menunjukkan bahwa usaha Depot MAGS Water ini layak dijalankan. Hal ini ditunjukkan oleh nilai *Present Value* sebesar Rp. 1.581.771.274.-, Nilai *Net Present Value* Rp. 756.271.274.-, Adapun nilai rata-rata dari *Profitability Indeks* yang didapatkan selama proyeksi 10 tahun ke depan adalah sebesar 37%, *Pay Back Period* Depot MAGS Water didapatkan selama 3 tahun 2 bulan, perhitungan proyeksi *Internal Rate of Return* Depot MAGS Water mendapatkan hasil sebesar 32%, Adapun rata-rata *Avarage of Return* yang didapatkan selama prediksi 10 tahun ke depan sebesar 31%.

Saran

Depot MAGS Water termasuk depot yang berkembang didaerah biringkanaya yang melakukan pelayanan terhadap konsumen mulai pagi hingga malam hari. Berdasarkan hasil pengamatan peneliti Depot MAGS Water sebaiknya menambah jumlah armada (kendaraan agar dapat mempercepat waktu pengantaran pesanan para konsumen dan juga dapat membuka lapangan kerja baru bagi para pencari tenaga kerja yang baru).

DAFTAR PUSTAKA

Priaji, Zakwan. (2013). “*pengertian atau definisi kewirausahaan menurut para ahli*”.

(<http://zakwaan-priaji.blogspot.com/2013/07/pengertian-atau-definisi-kewirausahaan.html>). Diakses pada 26 November 2018.

Hidayat, M., & Latief, F. (2018). Strategi Peningkatan Jumlah Hunian Hotel Dengan Analisis Swot. *PARADOKS: Jurnal Ilmu Ekonomi*, 1(1), 15-27.

Abdullah, Ma'ruf. (2017). “*Studi Kelayakan Bisnis*”. Penerbit Aswaja Pressindo. Yogyakarta.

Kasmir dan Jakfar. (2008). “*Studi Kelayakan Bisnis*”. Edisi Kedua Penerbit Kencana Prenada Media Group.

Suliyanto. (2010). “*Studi Kelayakan Bisnis*”. Penerbit Andi Yogyakarta.

Annisayura. (2017). “*Aspek-aspek hukum studi kelayakan*”. (<http://annisayura.blogspot.com/2017/02/aspek-aspek-hukum-studi-kelayakan-bisnis.html>). Didownload 16 November 2018.

Badan Pusat Statistik. (2018). (<https://www.google.com/>). Diakses pada 01 Desember 2018.

Faisal. (2018). “*Memahami perbedaan data primer dan data sekunder*”. (<http://www.sharingid.com/memahami-perbedaan-data-primer-dan-sekunder/>). (Diakses 24 November 2018).

Hadiyanti, Rizky Feby. (2014). “*Analisis Kelayakan Usaha Tahu Bandung Kayun-yun Desa Cihidengi Ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor*”.

- Skripsi yang dipublikasikan Departemen Agri Bisnis Universitas Ekonomi dan Manajemen Institut Pertanian Bogor.
- Kabai, Zaenuddin. (2014). “*Pengertian Studi Kelayakan Bisnis (SKB) menurut para ahli*”. (<http://ekonomisajalah.blogspot.com/2014/09/pengertian-studi-kelayakan-bisnis-skb.html>). Diakses pada 26 November 2018.
- Nagabiru86’s Blog. “*Data sekunder dan data primer*”. (<https://nagabiru86.wordpress.com/makalah/>). Diakses pada 24 November 2018.
- Noname. “*Pengertian studi pustaka menurut para ahli*”. (<http://www.definisimenurutparahli.com/pengertian-studi-pustaka/>). Diakses pada 24 November 2018.
- Nugraha, Revaldino Boli. (2017). “*Analisis Kelayakan Pengembangan Usaha Jamur Tiram di Desa Ceringin Kecamatan Way Ratay Kabupaten Pesawaran*”. Skripsi yang dipublikasikan Universitas Lampung.
- Nurchahyo, Dwi Febry. (2011). “*Analisis Kelayakan Bisnis (Studi Kasus Di Pt. Pemuda Maniri Sejahtera)*”.
 Nurul Fauziah. “*Pengertian dan perhitungan present value dan future value*”. (http://nurulfauuziyah.blogspot.com/2014/11/pengertian-dan-perhitungan-present_29.html). Diakses pada 26 November 2018.
- Septiani dwi. “*Teknik Pengumpulan data dengan observasi*”. (http://septianidwii.blogspot.com/2011/12/teknik-pengumpulan-data-dengan_5296.html). Diakses pada 24 November 2018.
- Stanton. (1984). Dalam *psycologimania.com*. “*Definisi Orientasi Pasar*”. (<https://www.psychologymania.com/2012/12/definisi-orientasi-pasar.html>). Diakses 5 Desember 2018.
- Umar, Husein. (2003). “*Studi Kelayakan Bisnis Edisi 2*”. Kencana prenada media grup.
- Wikipedia. (2018). (www.wikipedia.com). Diakses pada 26 November 2018.
- Zakky, (2018). *Pengertian Pasar Menurut Para Ahli dan Definisinya Secara Umum*. (<https://www.zonareferensi.com/pengertian-pasar>). Diakses pada 26 November 2018.