

**ANALISIS KELAYAKAN USAHA BERDASARKAN
ASPEK FINANSIAL PADA *COFFEE SHOP*
“GULALI COFFEE” DI KOTA MADIUN**

SKRIPSI



Oleh:
NADZOFA AINUR RAMADHAN
NPM: 19024010061

**PROGRAM STUDI AGRIBISNIS
FAKULTAS PERTANIAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
SURABAYA
2026**

**ANALISIS KELAYAKAN USAHA BERDASARKAN
ASPEK FINANSIAL PADA *COFFEE SHOP* "GULALI
COFFEE" DI KOTA MADIUN**

Oleh:

Nadzofa Ainur Ramadhan
NPM: 19024010061

Telah diterima pada tanggal
27 Juli 2026

Telah disetujui oleh:

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Pendamping

Dr. Ir. Taufik Setyadi, M.P.
NPT. 2011966083050

Mirza Andrian Syah, S.P., M.P.
NIP. 199608272022031012

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Agribisnis

Dr. Ir. Nuriah Yuliati, M.P.
NIP. 196207121991032001

ANALISIS KELAYAKAN USAHA BERDASARKAN ASPEK FINANSIAL PADA COFFEE SHOP "GULADI COFFEE" DI KOTA MADIUN

oleh:

NADZOFA AINUR RAMADHAN
NPM. 19024010061

Telah dipertahankan di hadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi

Program Studi Agribisnis Fakultas Pertanian

Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Pada hari Senin tanggal 27 bulan Juli Tahun 2026

Telah disetujui oleh:

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Pendamping


Dr. Ir. Taufik Setyadi, M.P.
NPT. 2011966083050


Mirza Andrian Syah, S.P., M.P.
NIP. 19960827 202203 1012

Mengetahui,

Dekan Fakultas Pertanian

Koordinator Program Studi Agribisnis


Prof. Dr. Ir. Wanti Mindari, M.P.
NIP. 19631208 199003 2001


Dr. Ir. Nuriah Yulianti, M.P.
NIP. 19620712 199103 2001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nadzofa Ainur Ramadhan
NPM : 19024010061
Program : Sarjana (S1)
Program Studi : Agribisnis
Fakultas : Pertanian

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah skripsi ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila di kemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 27 Juli 2026

Yang Membuat Pernyataan


The image shows a red rectangular stamp with the text 'METERAL TEMPORAL' and a serial number '28FSAAOX123479263'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Nadzofa Ainur Ramadhan
NPM. 19024010061

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas segala limpahan nikmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Kelayakan Usaha Berdasarkan Aspek Finansial pada *Coffee Shop* “Gulali Coffee” Di Kota Madiun” dengan lancar.

Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi syarat kelulusan S1 Program Studi Agribisnis di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Skripsi ini bertujuan untuk memberikan pengalaman kepada mahasiswa bagaimana cara menganalisis kelayakan finansial suatu usaha pada *sebuah coffee shop*.

Penulis menyadari bahwa kelancaran serta kesuksesan dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan Allah SWT dan berbagai pihak yang terlibat. Penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak Dr. Ir. Taufik Setyadi, M.P. selaku Dosen Pembimbing Utama dan Bapak Mirza Andrian Syah, SP., M.P. selaku Dosen Pembimbing Pendamping, yang telah bersedia memberi waktu, tenaga, pikiran serta arahan demi terselesaikannya skripsi ini dari awal hingga akhir. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Wanti Mindari, M.P. selaku Dekan Fakultas Pertanian Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Prof. Dr. Ir. Syarif Imam Hidayat, M.M. Ketua Jurusan Program Studi Agribisnis Fakultas Pertanian Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Dr. Ir. Nuriah Yulianti, M.P. selaku Koordinator Program Studi Agribisnis Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

4. Seluruh anggota keluarga saya tercinta atas dukungan moril, materil, dan doa yang diberikan.
5. Semua pihak yang terlibat dalam penyusunan skripsi baik secara langsung maupun tidak langsung, yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari dalam penulisan ini masih kurang sempurna dan terdapat keterbatasan dalam penyampaian. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik serta saran yang membangun sehingga ke depannya penulisan dapat ditingkatkan dan memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan informasi yang berkaitan dengan penulisan ini.

Surabaya, Juli 2026

Penulis

ANALISIS KELAYAKAN USAHA BERDASARKAN ASPEK FINANSIAL PADA COFFEE SHOP “GULALI COFFEE” DI KOTA MADIUN

FINANCIAL FEASIBILITY ANALYSIS OF THE "GULALI COFFEE" COFFEE SHOP BUSINESS IN MADIUN CITY

Nadzofa Ainur Ramadhan, Taufik Setyadi, Mirza Andrian Syah

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis struktur biaya, penerimaan, dan pendapatan serta menilai kelayakan finansial usaha Gulali Coffee, sebuah *coffee shop* skala UMKM di Kota Madiun. Analisis menggunakan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit and Cost Ratio* (B/C Ratio), *Payback Period* (PP), dan analisis sensitivitas, dengan tingkat diskonto WACC sebesar 8,8%. Hasil penelitian menunjukkan usaha membutuhkan investasi awal Rp250.000.000 dan memperoleh pendapatan bersih positif dengan margin laba sekitar 24%. Usaha dinyatakan layak secara finansial dengan NPV positif sebesar Rp71.172.160, IRR 29% (jauh di atas WACC 8,8%), B/C Ratio 1,33, dan PP 1,37 tahun yang lebih singkat dari umur ekonomisnya. Analisis sensitivitas menunjukkan usaha paling tahan terhadap kenaikan biaya bahan baku hingga 20%, namun paling rentan terhadap penurunan harga jual dengan batas toleransi hanya 7,24%. Dengan demikian, usaha Gulali Coffee layak dijalankan dan dikembangkan, dengan harga jual dan volume penjualan sebagai variabel penentu utama keberlanjutannya.

Kata Kunci: Kelayakan Finansial, UMKM, Coffee Shop, NPV, IRR

ABSTRACT

This study aims to analyze the cost structure, revenue, and income, as well as to assess the financial feasibility of Gulali Coffee, an MSME-scale coffee shop in Madiun City. The analysis employs the Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit and Cost Ratio (B/C Ratio), Payback Period (PP), and sensitivity analysis indicators, using a WACC discount rate of 8.8%. The results show that the business requires an initial investment of IDR 250,000,000 and generates a positive net income with a profit margin of about 24%. The business is deemed financially feasible, with a positive NPV of IDR 71,172,160, an IRR of 29% (well above the 8.8% WACC), a B/C Ratio of 1.33, and a PP of 1.37 years, shorter than its economic life. The sensitivity analysis shows that the business is most resilient to raw material cost increases of up to 20% but most vulnerable to a decline in selling price, with a tolerance limit of only 7.24%. Therefore, the Gulali Coffee business is financially feasible to operate and develop, with selling price and sales volume being the key variables for its sustainability.

Keywords: Financial Feasibility Analysis, MSME, Coffee Shop, NPV, IRR

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
 I. PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	12
1.3 Tujuan Penelitian.....	12
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
 II. TINJAUAN PUSTAKA	 14
2.1 Penelitian Terdahulu	14
2.2 Landasan Teori.....	20
2.2.1 Agroindustri	20
2.2.2 UMKM.....	25
2.2.3 <i>Coffee Shop</i>	27
2.2.4 Studi Kelayakan Usaha.....	28
2.2.5 Manajemen Keuangan	37

2.2.6 Arus Kas Masuk (<i>Cash Inflow</i>) dan Arus Kas Keluar (<i>Cash Outflow</i>).....	46
2.2.7 Analisis Kelayakan Usaha	48
2.2.8 Analisis Finansial dan Analisis Ekonomi	49
2.3 Kerangka Pemikiran.....	50
III. METODE PENELITIAN	54
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian	54
3.2 Metode Penentuan Lokasi	54
3.3 Jenis dan Sumber Data	55
3.4 Metode Pengumpulan Data	56
3.5 Metode Analisis Data	57
3.5.1 Analisis Biaya, Penerimaan, dan Pendapatan	57
3.5.2 Analisis Kelayakan Finansial.....	59
3.5.3 Analisis Sensitivitas	64
3.6 Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel	66
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN.....	69
4.1 Gambaran Umum Perusahaan	69
4.2 Analisis Struktur Biaya, Pendapatan, dan Penerimaan	71
4.2.1 Struktur Biaya	72
4.2.2 Pendapatan.....	78
4.2.3 Penerimaan.....	79
4.3 Analisis Kelayak Finansial.....	80
4.3.1 <i>Net Present Value</i> (NPV).....	81
4.3.2 <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	82

4.3.3 <i>Benefit and Cost Ratio</i> (B/C Ratio)	83
4.3.4 <i>Payback Period</i> (PP).....	84
4.3.5 Rekapitulasi Kelayakan Finansial.....	84
4.4 Analisis Sensitivitas	85
V. PENUTUP	87
5.1 Kesimpulan.....	87
5.2 Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA	89
LAMPIRAN.....	93

DAFTAR TABEL

Nomor	Judul	Halaman
2.1	Kriteria UMKM.....	25
3.1	Jadwal Kegiatan Penelitian	72
4.1	Komposisi Investasi Awal Gulali Coffee	74
4.2	Perhitungan Penyusutan Aset Tetap Gulali Coffee Tahun 2024-2025	74
4.3	Struktur Pendanaan Investasi Gulali Coffee	75
4.4	Perhitungan WACC Gulali Coffee	75
4.5	Rincian Biaya Tetap Gulali Coffee Tahun 2024-2025	76
4.6	Rincian Biaya Variabel Gulali Coffee Tahun 2024-2025	77
4.7	Total Biaya Gulali Coffee Tahun 2024-2025	79
4.8	Laporan Laba Rugi dan Arus Kas Bersih Gulali Coffee Tahun 2024-2025	80
4.9	Penerimaan Gulali Coffee per Produk Tahun 2024-2025	80
4.10	Kontribusi Penerimaan per Lini Produk Gulali Coffee Tahun 2024.....	81
4.11	Arus Kas Bersih Gulali Coffee Tahun 2024-2025	82
4.12	Perhitungan NPV Gulali Coffee Tahun 2024-2025	82
4.13	Perhitungan IRR Gulali Coffee dengan Interpolasi	83
4.14	Rekapitulasi Hasil Analisis Kelayakan Finansial Gulali Coffee Tahun 2024-2025	85
4.15	Hasil Analisis Sensitivitas Gulali Coffee Tahun 2024-2025.....	86

DAFTAR GAMBAR

Nomor	Judul	Halaman
1.1	Konsumsi Kopi Domestik Indonesia Tahun 2018–2023	3
1.2	Pertumbuhan Jumlah Gerai <i>Coffee Shop</i> di Indonesia Tahun 2017–2023	4
1.3	Nilai Pasar Industri Kopi Indonesia Tahun 2019–2024	5
1.4	Pertumbuhan Jumlah <i>Coffee Shop</i> di Kota Madiun Tahun 2018–2023	7
1.5	Segmentasi Jenis <i>Coffee Shop</i> di Kota Madiun Tahun 2023	8
2.1	Kerangka Pemikiran	53

DAFTAR LAMPIRAN

Nomor	Judul	Halaman
1.	Jadwal Kegiatan Penelitian	93
2.	Perhitungan Analisis Kelayakan Finansial.....	93
3.	Perhitungan Analisis Sensitivitas	94