

STRATEGI PEMILIHAN SKEMA PEMBIAYAAN *SCALE-UP* KANDANG *CLOSED HOUSE* PORTABEL DI PT ZARA PROPERTIFARM INDONESIA

LINTANG ASHFA ASHXIA LABIBAH



MANAJEMEN AGRIBISNIS
SEKOLAH VOKASI
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2026

@Hak cipta milik IPB University

IPB University





PERNYATAAN MENGENAI LAPORAN AKHIR DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa laporan akhir dengan judul “Strategi Pemilihan Skema Pembiayaan *Scale-up* Kandang *Closed House* Portabel di PT Zara Propertifarm Indonesia” adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir laporan akhir ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, Mei 2026

Lintang Ashfa Ashxia Labibah
J0410221200

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

ABSTRAK

LINTANG ASHFA ASHXIA LABIBAH. Strategi Pemilihan Skema Pembiayaan *Scale-up Kandang Closed House* Portabel di PT Zara Propertifarm Indonesia. Dibimbing oleh INTANI DEWI dan KHARISMA FITRI HAPSARI.

Meningkatnya kebutuhan protein hewani mendorong adanya pengembangan usaha peternakan, namun keterbatasan dalam menyediakan sarana produksi kandang dan akses pembiayaan menjadi kendala utama bagi PT Zara Propertifarm Indonesia untuk memenuhi permintaan dengan melakukan *scale-up* kandang *closed house* portabel. Penelitian ini bertujuan untuk memvalidasi bahwa strategi pencarian skema pembiayaan sebagai prioritas perusahaan saat ini, mengidentifikasi alternatif skema pembiayaan yang relevan, serta menilai kelayakan finansial masing-masing skema. Metode analisis yang digunakan meliputi analisis IFE-EFE, IE, matriks SWOT, matriks QSPM, analisis deskriptif alternatif, dan analisis finansial. Hasil penelitian menunjukkan bahwa skema *equity crowdfunding* melalui *platform* Santara menjadi skema yang diprioritaskan karena memberikan *return* tinggi dengan risiko relatif rendah. Pembiayaan inovatif berbasis ekuitas dinilai lebih sesuai untuk mendukung pemenuhan ekspansi dan pertumbuhan usaha secara berkelanjutan.

Kata kunci: *closed house* portabel, peternakan ayam pedaging, strategi pembiayaan

ABSTRACT

LINTANG ASHFA ASHXIA LABIBAH. Selecting Strategy for Portable Closed House Scale-up Financing Scheme at PT Zara Propertifarm Indonesia. Supervised by INTANI DEWI and KHARISMA FITRI HAPSARI.

The growing demand for animal protein has driven the development of poultry businesses; however, limitations in providing housing facilities and access to financing have become major obstacles for PT Zara Propertifarm Indonesia in meeting this demand through the scaling up of portable closed house facilities. This study aims to validate that the strategy of seeking financing schemes is the company's current priority, to identify relevant alternative financing schemes, and to assess the financial feasibility of each scheme. The analytical methods used include IFE-EFE analysis, IE analysis, SWOT matrix, QSPM matrix, descriptive analysis of alternatives, and financial analysis. The results of the study indicate that the equity crowdfunding scheme via Santara platform is the preferred option because it offers high returns with relatively low risk. Innovative equity based financing is considered more suitable for supporting sustainable business expansion and growth.

Keywords: broiler chicken farm, financing strategy, portable closed house system



- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

© Hak Cipta milik IPB, tahun 2026
Hak Cipta dilindungi Undang-Undang

Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumbernya. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan suatu masalah, dan pengutipan tersebut tidak merugikan kepentingan IPB.

Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apa pun tanpa izin IPB.

STRATEGI PEMILIHAN SKEMA PEMBIAYAAN *SCALE-UP* KANDANG *CLOSED HOUSE* PORTABEL DI PT ZARA PROPERTIFARM INDONESIA

LINTANG ASHFA ASHXIA LABIBAH

Laporan Proyek Akhir
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Terapan pada
Program Studi Manajemen Agribisnis

**MANAJEMEN AGRIBISNIS
SEKOLAH VOKASI
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2026**

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Judul Proyek Akhir : Strategi Pemilihan Skema Pembiayaan *Scale-up* Kandang
Closed House Portabel di PT Zara ProPERTIFARM Indonesia

Nama : Lintang Ashfa Ashxia Labibah
NIM : J0410221200

Disetujui oleh

Pembimbing 1:
Intani Dewi, S.Pt., M.Sc., M.Si.



Pembimbing 2:
Kharisma Fitri Hapsari, SE., M.Si.

Diketahui oleh

Ketua Program Studi:
Intani Dewi, S.Pt., M.Sc., M.Si.
NPI. 201811198309142016




Dekan Sekolah Vokasi:
Dr. Ir. Aceng Hidayat, M.T.
NIP. 196607171992031003

Tanggal Ujian: 20 Mei 2026

Tanggal Lulus:



PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah subhanaahu wa ta'ala atas segala karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini berhasil diselesaikan. Judul yang dipilih dalam penelitian yang dilaksanakan sejak bulan Juli 2025 sampai bulan Desember 2025 ini adalah “Strategi Pemilihan Skema Pembiayaan *Scale-up* Kandang *Closed House* Portabel di PT Zara Propertifarm Indonesia”.

Terima kasih penulis ucapkan kepada orang tua penulis Bapak Dasroni dan Ibu Euis Sri Sari Ningsih yang telah memberikan dukungan, doa, dan kasih sayangnya kepada penulis. Ungkapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada para pembimbing, Ibu Intani Dewi, S.Pt., M.Sc., M.Si. dan Ibu Kharisma Fitri Hapsari, SE., M.Si. yang telah membimbing dan banyak memberi saran dari awal pelaksanaan magang hingga sidang akhir. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada pembimbing akademik, moderator seminar, dan penguji luar komisi pembimbing. Di samping itu, penghargaan penulis sampaikan kepada Bapak Bagus Widiatmoko, S.Pt. selaku pemilik PT Zara Propertifarm Indonesia yang membantu dalam pengumpulan data penelitian, serta teman-teman program studi Manajemen Agribisnis angkatan 59 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan dan bagi kemajuan ilmu pengetahuan.

Bogor, Mei 2026

Lintang Ashfa Ashxia Labibah

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL	ii
DAFTAR GAMBAR	iii
DAFTAR LAMPIRAN	iii
I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan	5
1.4 Manfaat	6
II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Penggandaan Skala (<i>Scale-up</i>)	7
2.2 Kandang <i>Closed House</i> Portabel	7
2.3 Pembiayaan	8
2.4 Pembiayaan Inovasi	8
2.5 Pembiayaan Konvensional	11
2.6 Pembiayaan Syariah	11
2.7 Penelitian Terdahulu	12
2.8 Kerangka Pemikiran	13
III METODE	15
3.1 Lokasi dan Waktu	15
3.2 Teknik Pengumpulan Data	15
3.3 Metode Analisis	16
IV HASIL DAN PEMBAHASAN	24
4.1 Gambaran Umum Perusahaan	24
4.2 Identitas Responden Pembobotan SWOT	29
4.3 Identifikasi Faktor Lingkungan Eksternal Perusahaan	29
4.4 Identifikasi Faktor Lingkungan Internal Perusahaan	32
4.5 Perumusan Rencana Penerapan Strategi Pengembangan Bisnis	35
4.6 Jenis dan Skema Pembiayaan	45
4.7 Kelayakan Finansial dari Alternatif Skema Pembiayaan	48
4.8 Rekomendasi dan Implikasi Manajerial	66
V SIMPULAN DAN SARAN	71
5.1 Simpulan	71
5.2 Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN	75
RIWAYAT HIDUP	107

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
 1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



DAFTAR TABEL

1	Provinsi dengan populasi ayam ras pedaging (ekor) tertinggi di Indonesia tahun 2022–2024	2
2	Data kuota peternak penyewa dan kapasitas yang telah dipenuhi oleh	3
3	Laporan posisi keuangan (neraca) PT Zara Propertifarm Indonesia bulan Juni-Agustus 2025	4
4	Penelitian terdahulu	12
5	Matriks IFE	16
6	Matriks EFE	17
7	Matriks IE	18
8	Matriks SWOT	19
9	Matriks QSPM	19
10	Sumber modal awal PT Zara Propertifarm Indonesia	25
11	Sumber modal <i>scale-up</i> PT Zara Propertifarm Indonesia di tahun 2024-2025	25
12	Identitas responden	29
13	Analisis faktor lingkungan eksternal PT Zara Propertifarm Indonesia	32
14	Analisis faktor lingkungan internal PT Zara Propertifarm Indonesia	35
15	Hasil analisis matriks EFE PT Zara Propertifarm Indonesia	40
16	Hasil analisis matriks IFE PT Zara Propertifarm Indonesia	41
17	Hasil penilaian matriks QSPM	44
18	Indikator penilaian pemilihan skema pembiayaan PT Zara Propertifarm Indonesia	45
19	Pemetaan alternatif skema pembiayaan	46
20	Komponen biaya peminjaman bank	51
21	Komponen biaya calon penerbit di URUN-RI	51
22	Komponen biaya calon penerbit di Santara	52
23	Penerimaan usaha	53
24	Penerimaan skema <i>private equity in-kind</i>	53
25	Parameter pinjaman Bank BRI	54
26	Laporan laba rugi skema pinjaman Bank BRI tahun 1-5	55
27	Laporan laba rugi skema pinjaman Bank BRI tahun 6-10	55
28	Analisis kelayakan skema pinjaman Bank BRI	56
29	Parameter pinjaman Bank SMBC	57
30	Laporan laba rugi skema pinjaman Bank SMBC tahun 1-5	57
31	Laporan laba rugi skema pinjaman Bank SMBC tahun 6-10	58
32	Analisis kelayakan skema pinjaman Bank SMBC	58
33	Laporan laba rugi skema <i>private equity in-cash</i>	60
34	Analisis kelayakan skema <i>private equity in-cash</i>	60
35	Laporan laba rugi skema <i>equity crowdfunding</i> Urun RI	62
36	Analisis kelayakan skema <i>equity crowdfunding</i> Urun RI	62
37	Laporan laba rugi skema <i>equity crowdfunding</i> Santara	63
38	Analisis kelayakan skema <i>equity crowdfunding</i> Santara	64
39	Laporan laba rugi skema <i>private equity in-kind</i> tahun 1-5	65
40	Laporan laba rugi skema <i>private equity in-kind</i> tahun 6-10	65
41	Analisis kelayakan skema <i>private equity in-kind</i>	66

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

42	Perbandingan analisis kelayakan skema pembiayaan terpilih kategori <i>private equity</i> `	67
43	Perbandingan analisis kelayakan skema pembiayaan terpilih`kategori <i>equity crowdfunding</i>	68
44	Karakteristik <i>return</i> dan risiko skema pembiayaan yang dihadapi oleh perusahaan	69
45	Peringkat skema pembiayaan yang dihadapi oleh calon investor	70

DAFTAR GAMBAR

1	Kandang <i>closed house</i> portabel	7
2	Kerangka pemikiran	14
3	Logo PT Zara Propertifarm Indonesia	24
4	Struktur organisasi PT Zara Propertifarm Indonesia	27
5	Portofolio kandang <i>closed house</i> portabel	38
6	Analisis matriks IE PT Zara Propertifarm Indonesia	42

DAFTAR LAMPIRAN

1	Hasil kuesioner penilaian matriks EFE	77
2	Hasil kuesioner penilaian matriks IFE	77
3	Matriks SWOT PT Zara Propertifarm Indonesia	78
4	Perhitungan angsuran pinjaman Bank BRI	79
5	Detail laporan laba rugi skema pinjaman Bank BRI	80
6	Arus kas (<i>cashflow</i>) skema pinjaman Bank BRI	81
7	Perhitungan angsuran pinjaman Bank SMBC	84
8	Detail laporan laba rugi skema pinjaman Bank SMBC	85
9	Arus kas (<i>cashflow</i>) skema pinjaman Bank SMBC	86
10	Detail laporan laba rugi skema <i>private equity in-cash</i>	89
11	Arus kas (<i>cashflow</i>) skema <i>private equity in-cash</i>	91
12	Detail laporan laba rugi skema <i>equity crowdfunding</i> Urun RI	93
13	Arus kas (<i>cashflow</i>) skema <i>equity crowdfunding</i> Urun RI	95
14	Detail laporan laba rugi skema <i>equity crowdfunding</i> Santara	97
15	Arus kas (<i>cashflow</i>) skema <i>equity crowdfunding</i> Santara	99
16	Perhitungan angsuran pinjaman Bank BRI untuk skema <i>private equity in-kind</i>	101
17	Detail laporan laba rugi skema <i>private equity in-kind</i>	102
18	Arus kas (<i>cashflow</i>) skema <i>private equity in-kind</i>	104

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.