

# Analisis Studi Kelayakan Bisnis Pada Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Di Tenggara Dilihat Dari Aspek Finansial

Rutmaida Butar-butar<sup>1)</sup>, Yonathan Palinggi<sup>2)</sup>, Kartina Eka Ningsih<sup>3)</sup>

<sup>1,2,3</sup>Manajemen, Universitas Kutai Kartanegara

<sup>1,2,3</sup>Jl. Gunung Kombeng No.27, Melayu, Tenggara, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kode Pos 75513

Email: [rutmaida57@gmail.com](mailto:rutmaida57@gmail.com)<sup>1)</sup>, [yonathanpalinggi62@gmail.com](mailto:yonathanpalinggi62@gmail.com)<sup>2)</sup>, [ekatina1919@gmail.com](mailto:ekatina1919@gmail.com)<sup>3)</sup>

## Abstrak:

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis studi kelayakan Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggara ditinjau dari analisis finansial. Alat analisis yang digunakan adalah *net present value (NPV)*, *internal rate of return (IRR)*, *net benefit cost ratio (BCR)*, dan *payback period*. Hasil Berdasarkan analisis kelayakan usaha, Net Present Value (NPV) Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggara adalah Rp. 526.828.701. *Net present value (NPV)* dianalisis dengan metode arus kas selama delapan tahun dengan DF 14% sehingga setiap tahunnya diperoleh nilai tunai yang berbeda. Pada tahun ke delapan, *Net Present Value (NPV)* final bernilai positif  $> 0$ , dan nilai ini masih lebih besar dari nilai investasi yang telah ditanamkan oleh pemilik Usaha Doyo Pokant Takaq Ulap di Tenggara sebesar Rp. 450.000.000. Karena nilai NPV lebih besar dari nol maka usaha Do Pokant Takaq Ulap masih layak dipertahankan. Nilai *Benefit Cost Ratio (BCR)* sebesar 1,249. Nilai BCR berarti nilai keuntungan yang diperoleh dalam usaha Doyo Pokant Takaq Ulap di Tenggara sebesar 1.249 kali nilai biaya yang dikeluarkan dengan tingkat bunga 14%. *Nilai internal rate of return (IRR)* sebesar 33,40%. Karena nilai tersebut lebih besar dari 14% maka dapat dikatakan usaha Doyo Pokant Takaq Ulap di Tenggara layak. Dari hasil analisa investasi yang telah dilakukan Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggara ternyata bisa kembali hanya dalam waktu 6 tahun 10 bulan. *Payback period* yang dicapai hanya 68% dari 5 tahun yang diperkirakan oleh pemilik usaha untuk dapat mengembalikan modal yang ada.

**Kata kunci:** *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Net Benefit Cost Ratio (BCR)* dan *Payback Period*.

## Abstract:

*The purpose of this study was to identify and analyze the feasibility study of Doyo Pokant Takaq's Ulap Business in Tenggara in terms of financial analysis. The analytical tools used are net present value (NPV), internal rate of return (IRR), net benefit cost ratio (BCR), and payback period. Results Based on the business feasibility analysis, the net present value (NPV) of the Doyo Pokant Takaq Tenggara Ulap Business was Rp. 526,828,701. The net present value (NPV) was analyzed by the cash flow method for eight years with a DF of 14% so that each year a different cash value was obtained. In the eighth year, the final Net Present Value (NPV) is positive  $> 0$ , and this value is still greater than the investment value that has been invested by the owner of the Doyo Pokant Takaq Ulap Business in Tenggara of Rp. 450,000,000. Because the NPV value is greater than zero, the Do Pokant Takaq Ulap business is still feasible to maintain. The value of the benefit-cost ratio (BCR) is 1.249. The BCR value means that the value of the benefits obtained in the Doyo Pokant Takaq Ulap business in Tenggara is 1,249 times the value of the costs incurred at an interest rate of 14%. The value of the internal rate of return (IRR) is 33.40%. Because this value is greater than 14%, it can be said that the Doyo Pokant*

*Takaq Ulap business in Tenggarong is feasible. From the results of the analysis of the investment that has been made by Doyo Pokant Takaq's Ulap Business in Tenggarong, it turns out that it can be returned in only 6 years and 10 months. The payback period achieved is only 68% of the 5 years estimated by the business owner to be able to return the existing capital.*

**Keywords: Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Net Benefit Cost Ratio (BCR) and Payback Period .**

## PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi tidak diragukan lagi merupakan isu yang menarik dalam beberapa dekade terakhir, bahkan hingga sekarang (Soegiarto et al. 2022). Dampak Wabah Covid-19 sejak Desember 2019 membuat pertumbuhan Indonesia mengalami kontraksi yang cukup dalam dari 4,97 di kuartal 4 tahun 2019 menjadi tumbuh hanya 2,97 pada kuartal pertama 2020 ini. Kontraksi yang cukup dalam pada kuartal 1 di Indonesia ini di luar perkiraan mengingat pengaturan *physical distancing* dan PSBB mulai diberlakukan pada awal bulan April 2020. Covid-19 memiliki dampak yang besar untuk masyarakat menengah ke bawah, karena perekonomian menurun dan juga banyak pengurangan hak kerja (PHK) bagi para pegawai di perusahaan/pabrik. Banyak pedagang kaki lima yang tidak bisa berjualan dengan normal karena adanya wabah virus corona dan kekurangan mata pencaharian, lalu jasa lainnya tidak bisa beroperasi seperti biasa karena adanya aturan PSBB dan *social distancing*. Hal tersebut dapat berdampak pada masalah kemiskinan yang tidak hanya terkait dengan jumlah dan persentase penduduk miskin. Namun, dimensi yang paling penting adalah terkait dengan indeks kedalaman dan keparahan kemiskinan. Indeks kedalaman kemiskinan di Provinsi Kalimantan Timur yang semakin meningkat dalam beberapa tahun terakhir membuktikan bahwa kemiskinan akan semakin sulit diatasi (Sari and Adawiyah 2019).

Meskipun demikian masih ada usaha yang tetap dapat bertahan di bawah tekanan krisis ekonomi yang melanda Indonesia, usaha tersebut tak lain adalah usaha kecil/ menengah atau biasa dikenal dengan UMKM. Tantangan bagi dunia usaha, terutama pengembangan UMKM mencakup aspek yang luas, antara lain : peningkatan kualitas SDM dalam hal kemampuan manajemen organisasi mengingat sumber daya manusia merupakan aset yang sangat berharga dan unsur terpenting dalam mencapai tujuan organisasi baik untuk organisasi publik maupun swasta (Iskandar, Hutagalung, and Adawiyah 2019); teknologi terutama dalam era globalisasi (Ekowati et al. 2021); kompetisi kewirausahaan, akses yang lebih luas terhadap permodalan, informasi pasar yang transparan, faktor input produksi lainnya, dan iklim usaha yang sehat yang mendukung inovasi, kewirausahaan dan praktek bisnis serta persaingan yang sehat (Faisal, 2012 ; 11).

Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq merupakan salah satu usaha yang cukup dikenal kalangan pecinta kain tenun Ulap Doyo di Tenggarong. Pemilik usaha Ulap Doyo Pokant Takaq juga menjual produknya hingga keluar daerah Kaltim. Usaha ini memproduksi barang antara lain tas, baju, tenun doyo, dan lain-lain. Rata-rata dalam sebulan usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong bisa memproduksi tas sebanyak 10 unit, baju 20 unit dan tenun doyo 75 - 100 lembar dengan harga yang bervariasi dan konsumen juga bisa melakukan pemesanan barang khusus di tempat ini juga.

**Tabel 1. Daftar Nama dan Harga Barang Pada Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq**

No	Nama barang	Produksi / Bulan	Harga
1	Tas	10 Unit	Rp. 450.000 - Rp. 1.000.000
2	Baju	20 Unit	Rp. 600.000
3	Tenun Doyo	75 - 100 lembar / M	Rp. 600.000 - Rp. 900.000

Sumber : Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggarong, 2022

Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq juga turut terdampak wabah COVID-19 seperti turunnya pendapatan, minimnya penambahan stok barang dagangan, pengurangan karyawan, kekurangan modal investasi serta berbagai masalah lainnya. Pendapatan pemilik usaha dalam 4 bulan terakhir November 2021 - Februari 2022 cenderung mengalami penurunan sehingga mengancam eksistensi Usaha. Dengan demikian perlu dilakukan analisa menyeluruh pada kemampuan finansial keuangan pada Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq agar dapat mengetahui apakah usaha ini mampu bertahan atau tidak ditengah kelesuan ekonomi pada masa pandemi covid 19 seperti saat ini.

Studi kelayakan bisnis dilakukan untuk mengidentifikasi masalah di masa yang akan datang. Dengan kata lain, studi kelayakan bisnis akan memperhitungkan hal – hal yang menghambat atau peluang dari investasi yang akan dijalankan. Melalui studi kelayakan bisnis minimal dapat memberikan pedoman atau arahan kepada usaha yang akan dijalankan nantinya. Menurut Umar (2010 ; 22) terdapat tujuh aspek studi kelayakan bisnis yang penting diketahui untuk bisa memenangkan persaingan dalam pasar dan harus dilakukan secara berkala yaitu aspek hukum, ekonomi, budaya, pemasaran, teknis/teknologi, manajemen dan keuangan/finansial. Dalam penelitian akan menggunakan aspek finansial meliputi empat aspek *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Net Benefit Cost Ratio* (BCR) dan *Payback Period* untuk mengetahui suatu usaha layak atau tidaknya pada Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong.

Menurut Keown (2004), *Net Present Value* diartikan sebagai nilai bersih sekarang arus kas tahunan setelah pajak dikurangi dengan pengeluaran awal. Dalam menghitung NPV perlu ditentukan tingkat suku bunga yang relevan. *Net Benefit and Cost Ratio* (Net B/C Rasio) merupakan angka perbandingan antara *present value* dari net benefit yang positif dengan *present value* dari net benefit yang negatif. *Internal Rate Return* adalah tingkat bunga yang menyamakan *present value* kas keluar yang diharapkan dengan *present value* aliran kas masuk yang diharapkan, atau didefinisikan juga sebagai tingkat bunga yang menyebabkan *Net Present value* (NPV) sama dengan nol. *Payback Period* digunakan untuk melihat jangka waktu pengembalian suatu investasi yang dikeluarkan melalui pendapatan bersih tambahan yang diperoleh dari perusahaan. Semakin kecil *Payback Period* menunjukkan semakin cepat jangka waktu pengembalian suatu investasi dan semakin kecil resiko yang dihadapi oleh investor.

Melalui analisis finansial studi kelayakan bisnis diharapkan mampu mengetahui kemampuan Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong. Studi kelayakan bisnis diperlukan untuk menilai peluang usaha bisnis tersebut, apakah usaha bisnis tersebut layak dilanjutkan atau tidak. Jika usaha layak diteruskan maka dapat ditentukan upaya selanjutnya untuk melindungi usaha daresiko kerugian.

## **METODE PENELITIAN**

### **Definisi Operasional**

Salah satu unsur yang dapat membantu komunikasi antara penelitian dengan definisi operasional yang merupakan suatu petunjuk tentang bagaimana suatu variabel diukur dengan menelaah definisi operasional dalam suatu penelitian:

1. *Net Present Value* (NPV) adalah nilai bersih sekarang arus kas tahunan setelah pajak dikurangi dengan pengeluaran awal pada Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong,  $NPV > 0$ , artinya Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq dinyatakan menguntungkan dan dapat dilaksanakan selama periode 2015-2021.
2. *Net Benefit and Cost Ratio* (Net B/C Rasio) merupakan angka perbandingan antara present value dari net benefit yang positif dengan present value dari net benefit yang negatif pada Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong. Kriteria nilai investasi berdasarkan  $Net B/C > 1$  artinya Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq tersebut menguntungkan dan sebaliknya selama periode 2015-2021.
3. *Internal Rate Return* adalah tingkat rata-rata keuntungan intern tahunan yang diperoleh bagi Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong yang melakukan investasi dan dinyatakan dalam satuan persen. Tingkat *Internal Rate Return* mencerminkan tingkat suku bunga yang dapat dibayar oleh Ulap Doyo Pokant Takaq untuk sumber daya yang digunakan selama periode 2015-2021.

4. Payback Period digunakan untuk melihat jangka waktu pengembalian suatu investasi yang dikeluarkan Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggara melalui pendapatan bersih tambahan yang diperoleh dari usaha ini. Semakin kecil Packback Period menunjukkan semakin cepat jangka waktu pengembalian suatu investasi dan semakin kecil resiko yang dihadapi usaha ini selama periode 2015-2021.

**Perincian Data Yang Diperlukan**

Sesuai dengan maksud dan tujuan analisis, maka data-data yang dipergunakan agar dapat mendukung pemecahan masalah nanti adalah:

1. Data Pendapatan Ulap Doyo Pokant Takaq selama Tahun 2014-2021.
2. Data Inventarisasi Ulap Doyo Pokant Takaq selama Tahun 2014-2021.
3. Biaya Operasional Ulap Doyo Pokant Takaq Tahun 2014-2021.
4. Biaya Modal pengembalian Ulap Doyo Pokant Takaq Tahun 2014-2021.

**Alat Analisis**

Alat analisis yang digunakan adalah *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Net Benefit Cost Ratio (BCR)* dan *Payback Period* berikut ini :

**a. Net Present Value (NPV)**

Rumus perhitungan analisis NPV menurut Husnan (2009) adalah :

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{B^t - C^t}{(1 + i)^t} \dots\dots\dots(1)$$

Keterangan :

- Bt = Manfaat yang diperoleh setiap tahun
- Ct = Biaya yang dikeluarkan setiap tahun
- n = Jumlah tahun
- i = Tingkat bunga (diskonto)

**b. Net Benefit and Cost Ratio (Net B/C Rasio)**

Rumus perhitungan Net B/C yaitu (Husnan, 2009 ; 81 ):

$$Net\ B/C = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{B^t - C^t}{(1 + i)^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{B^t - C^t}{(1 + i)^t}} \dots\dots\dots(2)$$

Keterangan :

- Bt = Manfaat yang diperoleh setiap tahun
- Ct = Biaya yang dikeluarkan setiap tahun
- N = Jumlah tahun
- I = Tingkat bunga (diskonto)

c. **Internal Rate Return (IRR)**

**Rumus IRR :**

$$IRR = 1 + \frac{NPV}{NPV - NPV'} (i - i') \dots \dots \dots (3)$$

Keterangan:

- i = Discount rate yang menghasilkan NPV positif
- i' = Discount rate yang menghasilkan NPV negatif
- NPV = NPV yang bernilai positif
- NPV' = NPV yang bernilai negatif

d. **Tingkat Pengembalian Investasi (Payback Period)**

Rumus payback period yaitu (Husnan, 2009 ; 82):

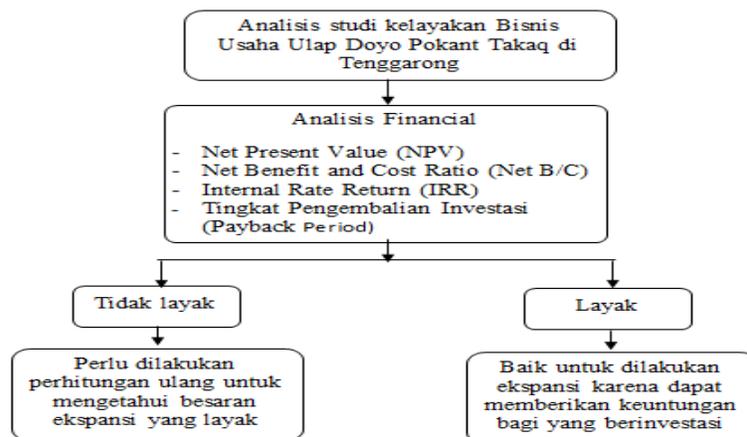
$$\text{Payback Period} = \frac{I}{Ab} \dots \dots \dots (4)$$

Keterangan:

- I = Besarnya investasi yang dibutuhkan
- Ab = Benefit bersih yang dapat diperoleh setiap tahunnya

**KERANGKA PIKIR**

Berdasarkan pada Kerangka Pikir dapat dijelaskan Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan bisnis Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggara, apakah layak untuk dikembangkan atau tidak. Analisis kelayakan dilakukan dengan menganalisis aspek finansial yang mencakup kajian mengenai NPV, IRR, Net B/C Rasio, Payback Period Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggara tersebut. Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi mengenai pelaksanaan usaha kepada pemilik usaha terutama untuk mengelola usaha agar dapat berkembang.



**Gambar 1. Kerangka Pikir**

Sumber Data : - Diolah dari Husnan dan Suwarsono, diolah peneliti

## Hipotesis

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang telah dikemukakan, maka hipotesis yang dapat penulis kemukakan adalah “Bahwa Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggaraong layak untuk dikembangkan dari aspek finansial”.

## Pengujian Hipotesis

Syarat pembuktian hipotesis penelitian berdasarkan hasil analisis, maka :

- Hipotesis akan **diterima**, jika studi kelayakan bisnis pada usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggaraong layak untuk dikembangkan.
- Hipotesis akan **ditolak**, jika studi kelayakan bisnis pada usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggaraong tidak layak untuk dikembangkan.

## HASIL ANALISIS

### 1. Net Present Value

#### a. Analisis Kelayakan Finansial Skenario I (DF 14 %)

Tabel 2. Arus Kas dengan DF 14% pada Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggaraong

Thn	Biaya total	Total Pendapatan (Rp)	Pendapatan bersih (Rp)	DF (14%)	Present value (Rp)
a	b	C	D	e	f (d x e)
0	450.000.000	0	- 450.000.000	1,000	- 450.000.000
2014	962.784.000	1.203.480.000	240.696.000	0,8772	211.138.531
2015	868.600.000	1.085.750.000	217.150.000	0,7695	167.096.925
2015	931.840.000	1.164.800.000	232.960.000	0,6750	157.248.000
2017	1.005.096.000	1.256.370.000	251.274.000	0,5921	148.779.335
2018	825.520.000	1.031.900.000	206.380.000	0,5194	107.193.772
2019	763.417.000	954.271.000	190.854.000	0,4556	86.953.082
2020	499.600.000	624.500.000	124.900.000	0,3996	49.910.040
2021	553.440.000	691.800.000	138.360.000	0,3506	48.509.016
<b>NET PRESENT VALUE (NPV) 1</b>					<b>526.828.701</b>

Sumber : Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggaraong, 2022

Berdasarkan analisis finansial di atas dapat dilihat bahwa Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq ini memperoleh NPV > 0 yaitu sebesar Rp. 526.828.701 pada tahun ke delapan dengan DF 14 % yang artinya bahwa Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggaraong ini layak untuk dijalankan. NPV sama dengan Rp 526.828.701 atau masih berada diatas nilai investasi Rp. 450.000.000 (positif) menunjukkan manfaat bersih yang diterima dari Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggaraong selama umur proyek terhadap *discount rate* yang berlaku.

b. Analisis Kelayakan Finansial Skenario I (DF 18 %)

**Tabel 3. Arus Kas dengan DF 18% pada Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggarong**

Thn	Biaya total	Total Pendapatan (Rp)	Pendapatan bersih (Rp)	DF (18%)	Present value (Rp)
a	b	C	D	e	f (d x e)
0	450.000.000	0	- 450.000.000	1,000	- 450.000.000
2014	962.784.000	1.203.480.000	240.696.000	0,8475	203.989.860
2015	868.600.000	1.085.750.000	217.150.000	0,7182	155.957.130
2015	931.840.000	1.164.800.000	232.960.000	0,6086	141.779.456
2017	1.005.096.000	1.256.370.000	251.274.000	0,5158	129.607.129
2018	825.520.000	1.031.900.000	206.380.000	0,4371	90.208.698
2019	763.417.000	954.271.000	190.854.000	0,3704	70.692.321
2020	499.600.000	624.500.000	124.900.000	0,3139	39.206.110
2021	553.440.000	691.800.000	138.360.000	0,2660	36.803.760
<b>NET PRESENT VALUE (NPV) 2</b>					<b>418.244.464</b>

Sumber : Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggarong, 2022

Dari hasil analisis diatas masih terlihat dengan *Discount faktor* (DF) 18% Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq menghasilkan nilai NPV Rp. 418.244.760 yang positif atau  $> 0$ , namun karena nilai ini berada dibawah nilai investasi Rp. 450.000.000 maka bisa juga nilai NPV tersebut di bilang NPV negatif. Maka untuk dapat beroperasi secara normal maka Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggarong harus beroperasi dengan DF dibawah 18% agar dapat menghasilkan nilai NPV positif diatas investasi yang telah ditanamkan.

2. *Benefit Cost Ratio*

Setelah nilai NPV 1 dan 2 diketahui, maka dapat dihitung nilai benefit cost ratio yang merupakan perbandingan nilai penerimaan dan biaya yang telah dikeluarkan Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggarong total dalam delapan tahun sebagai berikut :

$$BCR = \frac{Rp. 8.012.871.000}{Rp. 6.410.297.000}$$

$$= 1,249$$

Karena nilai BCR sebesar  $1,249 > 1$  maka sesuai syarat yang ada maka Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggarong layak untuk tetap dipertahankan karena penerimaan yang diperoleh masih lebih besar daripada biaya total yang telah dikeluarkan. Nilai Net B/C sama dengan 1,298 artinya setiap Rp 1 yang dikeluarkan selama umur proyek menghasilkan Rp 1,249 satuan manfaat bersih.

### 3. Internal Rate Of Return

**Tabel 4 .Net present value dengan nilai DF 14% dan 18% pada Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggarong**

Tahun	Kas bersih	Bunga 14%		Bunga 18 %	
		DF	PV kas bersih	DF	PV kas bersih
2014	240.696.000	0,8772	211.138.531	0,8475	203.989.860
2015	217.150.000	0,7695	167.096.925	0,7182	155.957.130
2016	232.960.000	0,6750	157.248.000	0,6086	141.779.456
2017	251.274.000	0,5921	148.779.335	0,5158	129.607.129
2018	206.380.000	0,5194	107.193.772	0,4371	90.208.698
2019	190.854.000	0,4556	86.953.082	0,3704	70.692.321
2020	124.900.000	0,3996	49.910.040	0,3139	39.206.110
2021	138.360.000	0,3506	48.509.016	0,2660	36.803.760
<b>TOTAL PV BERSIH</b>			<b>976.828.701</b>		<b>868.244.464</b>
<b>TOTAL PV INVESTASI</b>			<b>450.000.000</b>		<b>450.000.000</b>
<b>NPV 1</b>			<b>526.828.701</b>	<b>NPV 2</b>	<b>418.244.464</b>

Sumber : Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggarong, 2022

NPV 1

$$\begin{aligned}
 \text{IRR} &= i_1 + \frac{\text{NPV 1} - \text{NPV 2}}{\text{NPV 1} - \text{NPV 2}} (i_2 - i_1) \\
 &= 14 + \frac{\text{Rp. } 526.828.701}{\text{Rp. } 526.828.701 - \text{Rp. } 418.244.464} \times (18\% - 14\%) \\
 &= 14 + \frac{\text{Rp. } 526.828.701}{\text{Rp. } 108.584.237} \times 4\% \\
 &= 14 + 19,40\% = \mathbf{33,40\%}
 \end{aligned}$$

*Internal rate of return* (IRR) yang diperoleh dari analisis finansial skenario I adalah 33,40 % dimana IRR tersebut lebih besar dari *discount factor* (rate) yang berlaku yaitu 14 persen. Nilai *internal rate of return* (IRR) tersebut menunjukkan tingkat pengembalian internal proyek sebesar 33,40% persen dan karena IRR > 14 persen, maka Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq ini layak dan menguntungkan.

### 4. Payback Period

Payback periode, merupakan suatu metode dalam menilai kelayakan suatu usaha yang digunakan untuk mengukur periode jangka waktu pengembalian modal pada Ulap Doyo Pokant Takaq. Semakin cepat modal kembali, maka akan semakin baik suatu proyek untuk diusahakan karena modal yang kembali dapat dipergunakan untuk membiayai kegiatan lain Rumus Payback Period yaitu :

$$\text{Payback Period} = \frac{I}{Ab} \times \text{Tahun}$$

$$\begin{aligned} \text{Payback Period} &= \frac{\text{Rp. 450.000.000}}{\text{Rp. 65.853.587}} \times \text{Tahun} \\ &= 6,8 \text{ tahun atau } 82 \text{ bulan.} \end{aligned}$$

Nilai benefit bersih diperoleh dari hasil nilai NPV DF 14% yang bernilai Rp. 526.828.701 kemudian dibagi delapan tahun. Dari hasil analisis *payback period* diatas didapatkan hasil bahwa modal investasi yang telah ditanamkan Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggarong sebesar Rp. 450.000.000 dan diperkirakan pemilik usaha dapat kembali dalam 10 tahun, ternyata dapat dikembalikan hanya dalam 6,8 tahun atau 82 bulan. Artinya waktu yang ditempuh *payback period* semakin baik jika semakin kecil daripada waktu yang direncanakan sebelumnya.

**Tabel 5. Hasil nilai analisis studi kelayakan usaha pada Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggarong tahun 2014 - 2021**

Uraian	Kriteria kelayakan	Nilai	Keterangan
Net Present Value	NPV = 0 NPV > 0 NPV < 0	Rp. 526.828.701	NPV positif
Benefit cost ratio	Net B/C = 1 Net B/C > 1 Net B/C < 1	1,249	Proyek untung
Internal rate return	NPV = NPV NPV' = NPV	33,40 %	Proyek untung
Payback period	< 5 tahun > 5 tahun	6 tahun 10 bulan	Pengembalian modal cepat

Sumber data : Hasil analisis

Berdasarkan tabel diatas dengan menganalisis empat studi kelayakan pada Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq meliputi empat unsur *net present value (NPV)*, *internal rate return*, *benefit cost ratio* dan *payback period*, usaha ini berada dalam kategori untung dengan NPV posisi yang positif serta pengembalian modal investasi cukup cepat, sehingga disimpulkan Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq ini masih layak untuk diteruskan / dijalankan pada masa-masa yang akan datang.

## PEMBAHASAN

### 1. Net present value (NPV)

Menurut Kasmir (2013:157) *Net Present Value (NPV)* atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara PV kas bersih dengan PV Investasi selama umur investasi. Dalam menghitung NPV perlu ditentukan tingkat suku bunga yang relevan. Kriteria investasi berdasarkan NPV yaitu:

- NPV = 0, artinya proyek tersebut mampu memberikan tingkat pengembalian sebesar modal sosial *Opportunities Cost* faktor produksi normal. Dengan kata lain, proyek tersebut tidak untung maupun rugi.
- NPV > 0, artinya suatu proyek dinyatakan menguntungkan dan dapat dilaksanakan.

- c.  $NPV < 0$ , artinya proyek tersebut tidak menghasilkan nilai biaya yang dipergunakan, atau dengan kata lain proyek tersebut merugikan.

Berdasarkan hasil perhitungan analisis kelayakan usaha didapatkan hasil *Net Present Value* (NPV) dari Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggarong sebesar Rp. 526.828.701. Nilai *Net Present Value* (NPV) yang dianalisis dihitung dengan metode arus kas selama delapan tahun dengan DF 14% sehingga tiap tahunnya diperoleh nilai kas yang berbeda. Pada tahun ke delapan didapatkan nilai akhir *Net Present Value* (NPV) bernilai positif  $> 0$  dan nilai ini masih lebih besar daripada nilai investasi yang telah ditanamkan pemilik Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong sebesar Rp. 450.000.000. Oleh karena nilai NPV lebih besar daripada nol, maka Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq masih layak untuk diteruskan atau dipertahankan.

Pada skenario kedua dihitung *Net Present Value* (NPV) dengan DF 18% dan pada hasil akhir tahun ke delapan didapatkan nilai *Net Present Value* (NPV) bernilai negatif karena bernilai Rp. 418.244.464 atau masih dibawah nilai investasi Rp. 450.000.000. sehingga untuk dapat menghasilkan pendapatan *Net Present Value* (NPV) yang positif maka Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong harus beroperasi dengan nilai DF dibawah 18 % seperti yang saat ini telah dijalani Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq dengan DF 14%.

Perbedaan atau besar kecilnya nilai NPV pada suatu perusahaan dalam hal ini Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong dipengaruhi oleh beberapa faktor pendukungnya seperti nilai biaya investasi, biaya operasi, dan pemeliharaan serta perkiraan manfaat/benefit dari suatu proyek yang direncanakan. Jadi perhitungan NPV mengandalkan pada teknik arus kas yang didiskontokan. Kunci untuk mendapatkan nilai kas bersih diakhir periode ada dua hal yaitu mampu menghasilkan penjualan yang optimal serta mampu menekan seefisien biaya operasional yang harus di keluarkan sehingga bisa mendapatkan nilai nilai NPV positif di akhir periode perhitungan. Jika nilai NPV negatif maka dapat di katakan ada masalah dalam mencapai penjualan serta pengeluaran biaya tidak efisien dan harus segera di benahi karena jika terus berlanjut maka perusahaan akan terus merugi dan harus di hentikan operasionalnya.

## 2. Net Benefit Cost Ratio (Net B/C Rasio)

B/C Ratio (Benefit Cost Ratio) adalah ukuran perbandingan antara pendapatan dengan total biaya produksi ( $Cost = C$ ). B berarti Benefit, sedangkan C berarti cost. Perhitungan b/c ratio ini dihitung dari tingkat suku bunga. Dalam batasan besaran nilai B/C digunakan sebagai alat untuk mengetahui apakah suatu usaha menguntungkan atau tidak menguntungkan. Guna melakukan analisis benefit cost ratio terhadap lebih dari satu alternatif, harus dilakukan cara inkremental seperti pada analisis rate of return. Kriteria pengambilan keputusan berdasarkan nilai B/C yang didapatkan. Apabila dua alternatif yang dibandingkan diperoleh nilai  $B/C \geq 1$ , maka alternatif dengan biaya yang lebih besarlah yang akan dipilih. Namun apabila dari dua alternatif yang dibandingkan diperoleh  $B/C < 1$ , maka alternatif dengan biaya yang lebih kecil yang akan dipilih. Ada tiga Kriteria nilai Investasi berdasarkan Net B/C Rasio :

- Net  $B/C = 1$ , maka  $NPV = 0$ , artinya proyek tidak untung ataupun rugi
- Net  $B/C > 1$ , maka  $NPV > 0$ , artinya proyek tersebut menguntungkan
- Net  $B/C < 1$ , maka  $NPV < 0$ , proyek tersebut merugikan

Nilai *Benefit-Cost Ratio* (BCR) adalah sebesar 1,249. Nilai BCR tersebut berarti bahwa nilai manfaat yang diperoleh dalam Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong ini adalah sebesar 1,249 kali lipat dari nilai biaya yang dikeluarkan pada tingkat bunga sebesar 14%. Nilai Net B/C sama dengan 1,249 artinya setiap Rp 1 yang dikeluarkan selama umur proyek menghasilkan Rp 1,249 satuan manfaat bersih. Karena nilai BCR lebih besar daripada satu maka Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong layak dilakukan. Dengan kata lain investasi modal Rp. 340.000.000, tiap Rp. 1,- mampu menghasilkan laba bersih Rp. 1,249 dan nilai ini melebihi standar nilai 1 : 1, sehingga jika dilakukan selama delapan tahun kedepan diprediksi Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong dapat menghasilkan laba positif tiap tahunnya.

### 3. *Internal Rate Return (IRR)*

Menurut Gittinger (2006 ; 55) IRR adalah tingkat rata-rata keuntungan intern tahunan bagi perusahaan yang melakukan investasi dan dinyatakan dalam satuan persen. Tingkat IRR mencerminkan tingkat suku bunga yang dapat dibayar oleh proyek untuk sumberdaya yang digunakan. Suatu investasi dianggap layak apabila memiliki nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku dan suatu investasi dianggap tidak layak apabila memiliki nilai IRR yang lebih kecil dari tingkat suku bunga yang berlaku.

IRR digunakan dalam menentukan apakah investasi dilaksanakan atau tidak, untuk itu biasanya digunakan acuan bahwa investasi yang dilakukan harus lebih tinggi dari *Minimum acceptable rate of return* atau *Minimum attractive rate of return*. *Minimum acceptable rate of return* adalah laju pengembalian minimum dari suatu investasi yang berani dilakukan oleh seorang investor.

Nilai *Internal Rate of Return (IRR)* adalah sebesar 33,40%. Karena nilai ini lebih besar daripada tingkat bunga Bank sebesar 14% maka dapat disimpulkan bahwa Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong layak dilakukan. IRR tersebut lebih besar dari *discount factor (rate)* yang berlaku yaitu 14 persen. Nilai IRR tersebut menunjukkan tingkat pengembalian internal proyek sebesar 33,40 % dan karena  $IRR > 14 \%$ , maka usaha ini layak dan menguntungkan.

### 4. *Payback Periode (PP)*

*Payback Period* atau tingkat pengembalian investasi merupakan suatu metode dalam menilai kelayakan suatu usaha yang digunakan untuk mengukur periode jangka waktu pengembalian modal. Semakin cepat modal kembali, maka akan semakin baik suatu proyek untuk diusahakan karena modal yang kembali dapat dipergunakan untuk membiayai kegiatan lain. *Payback Period* dalam bahasa Indonesia dapat disebut juga dengan periode pengembalian modal. Para Investor atau Pengusaha sering menggunakan *payback period (PP)* ini sebagai penentu dalam mengambil keputusan Investasi yaitu keputusan yang menentukan apakah akan menginvestasikan modalnya ke suatu proyek / tidak. Suatu proyek yang periode pengembaliannya sangat lama tentunya kurang menarik bagi sebagian besar investor.

*Payback period* adalah suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan proceeds atau aliran kas netto (*net cash flows*). *Payback Period* atau Periode Pengembalian Modal dapat dihitung dengan cara membagikan nilai investasi (*cost of invesment*) dengan aliran kas bersih yang masuk per tahun (*annual net cash flow*). Dari hasil analisis diatas investasi yang telah ditanamkan Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq Tenggarong sebesar Rp. 450.000.000 dan diperkirakan pemilik usaha dapat kembali dalam 10 tahun, ternyata dapat dikembalikan hanya dalam 6 tahun 10 bulan. Waktu yang ditempuh *Payback period* hanya 68% dari waktu 10 tahun yang diperkirakan pemilik Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong untuk dapat mengembalikan modal investasi yang ada.

Analisis sensitivitas dilakukan dengan menggunakan nilai pengganti sampai memperoleh nilai NPV yang masih memenuhi nilai kelayakan usaha. Dari hasil analisis *switching value* diatas dapat dilihat bahwa batas maksimal perubahan terhadap penurunan pendapatan, kenaikan nilai DF 14% hingga 18% . Apabila perubahan yang terjadi melebihi batas tersebut, maka Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong ini menjadi tidak layak atau tidak menguntungkan. Meskipun pengaruhnya kecil, tetap saja skenario I merupakan usaha dengan batas maksimal perubahan yang terkecil jika dibandingkan dengan skenario II.

Berdasarkan hasil analisis diatas tentang *Net Present Value (NPV)*, *Benefit cost ratio (BCR)*, *Internal Rate Of Return (IRR)* dan *payback period* maka dapat terlihat bahwa Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong memiliki nilai kelayakan usaha yang cukup baik dengan menghasilkan laba bersih positif tiap tahun. Sehingga usaha ini layak untuk dipertahankan dan diteruskan. Maka berdasarkan hal ini hipotesis yang diajukan pada penelitian ini "Bahwa Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong layak untuk dikembangkan dari aspek finansial" diterima karena terbukti kebenarannya.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang telah peneliti lakukan maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. *Net Present Value* (NPV) dari Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong, pada tahun kedelapan didapatkan nilai akhir *Net Present Value* (NPV) bernilai positif dan nilai ini masih lebih besar daripada nilai investasi yang telah ditanamkan pemilik usaha. Karena nilai NPV lebih besar daripada nol, maka Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq masih layak untuk diteruskan.
2. Nilai *Benefit-Cost Ratio* (BCR) lebih besar daripada satu, maka Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong layak dilakukan.
3. Nilai *Internal Rate of Return* (IRR) lebih besar daripada tingkat bunga Bank sebesar 14% maka dapat disimpulkan bahwa tingkat pengembalian internal proyek masih baik, maka usaha ini layak dan menguntungkan.
4. Dari hasil analisis diatas investasi yang telah ditanamkan Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong, ternyata dapat dikembalikan hanya dalam 6 tahun 10 bulan. Waktu yang ditempuh *Payback period* hanya 68 % dari waktu 5 tahun yang diperkirakan pemilik usaha untuk dapat mengembalikan modal investasi yang ada.

### **Saran-saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas penulis dapat memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Dalam melaksanakan kegiatan usahanya dimasa mendatang Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong ini hendaknya selalu mengevaluasi kondisi keuangan terutama mengenai kebijaksanaan modal investasi yang sesuai dengan prinsip-prinsip pembelanjaan perusahaan yang ada, karena investasi merupakan modal utama dalam suatu perusahaan seperti menetapkan jumlah produksi sesuai pesanan dan efektif dalam pembelian bahan baku produksi.
2. Pemilik usaha harus mampu menghasilkan penjualan yang optimal serta mampu menekan seefisien biaya operasional yang harus dikeluarkan sehingga bisa mendapatkan nilai NPV positif di akhir periode perhitungan.
3. Untuk kedepannya Pemilik Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong bisa memfokuskan produksi pada produk yang memberikan hasil keuntungan besar dan disukai konsumen yakni tas dan tenun doyo, namun bisa saja pemilik memproduksi produk yang lain dengan skala yang tidak terlalu besar atau bisa dengan perbandingan 60 % produksi tenun doyo dan sisanya 30% produk tas dan 10 % produk baju.
4. Saran kedepannya, Usaha Ulap Doyo Pokant Takaq di Tenggarong memiliki laporan keuangan yang lengkap dan sistematis seperti data biaya lembur, pajak Pph dan reklame agar dapat dianalisis dengan seksama keadaan finansial perusahaan sehingga dapat dicarikan solusi apabila terdapat kelemahan dalam perusahaan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Alma, Buchari, 2015, *Manajemen Pemasaran Dan Pemasaran Jasa*, edisi Revisi, Penerbit Alfabeta, Bandung

Assauri, Sofjan, 2017, *Manajemen Pemasaran*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Basri, Faisal, 2012, *Perekonomian Indonesia*, Erlangga, Jakarta.

- Emawati, 2007, “*Analisis Kelayakan Finansial Industri Tahu (Studi Kasus: Usaha Dagang Tahu Bintaro, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten)*”. Skripsi Fakultas Sains dan Teknologi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah
- Ekowati, Vivin Maharani et al. 2021. “Assessing the Impact of Empowerment on Achieving Employee Performance Mediating Role of Information Communication Technology.” *Quality - Access to Success* 22(184): 211–16.
- Evanita Lestari, 2017, *Studi Kelayakan Bisnis Tas Tenun Dengan Pemanfaatan Kain Tenun Khas Mamasa Dan Inovasi Produk Guna Meningkatkan Daya Saing Usaha*, Skripsi Institut Sains & Teknologi AKPRIND Yogyakarta.
- Gittinger. 2006. *Analisa Ekonomi Proyek-Proyek Pertanian*. Jakarta : Terbitan UIPress
- Harimurti, Subanar, 2009. “*Manajemen Usaha Kecil*”. Yogyakarta : fakultas Ekonomi UGM.
- Husnan, S dan Suwarsono. 2009. *Studi Kelayakan Proyek*. Yogyakarta : Unit Penerbit dan Pencetak AMP YPKN
- Irham Fahmi, dkk, 2010, *Studi Kelayakan Bisnis Teori Dan Aplikasi*, Alfabeta, Bandung.
- Iskandar, Iskandar, Dedi Januar Hutagalung, and Raudatul Adawiyah. 2019. “The Effect of Job Satisfaction and Organizational Commitment Towards Organizational Citizenship Behavior (OCB): A Case Study on Employee of Local Water Company ‘Tirta Mahakam’ Kutai Kartanegara Indonesia.” *Jurnal Ekonomi Bisnis dan Kewirausahaan* 8(3): 236.
- Kadariah. 2010. *Evaluasi Proyek Analisis Ekonomi*. Fakultas Ekonomi. Universitas Indonesia. Jakarta
- Kamaluddin, Apiaty 2017. *Administrasi Bisnis*, CV Sah Media, Makassar.
- Kasmir, dan Jakfar, 2012, *Studi Kelayakan Bisnis*, Kencana, Jakarta.
- Kotler, Philip, 2017, *Manajemen Pemasaran II*, edisi kesebelas, alih bahasa Benyamin Molan, PT. Gramedia, Jakarta
- M. Afiful Ummam, 2016, “*Analisis Faktor Studi Kelayakan Bisnis Pada Pengembangan UMKM (Studi Kasus Pada Industri Kecil Unit Pengolah dan Pemasar Ikan Fatimah Az-Zahra Borobudur Kab. Malang)*”. Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Walisongo Semarang
- Paromo, Sartika tiktik dkk. 2014 “*Ekonomi Skala Kecil / Menengah dan Koperasi*,” Bogor: Ghalia Indonesia
- Riyanto, Bambang, 2015, *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*, Edisi Kedua belas, BPFE Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Sari, Nilam Anggar, and Raudatul Adawiyah. 2019. “Economics Development Analysis Journal The Impact of 900VA Electricity Tariff Adjustment on Household Consumption.” *Economics Development Analysis Journal* 8(2): 200–214.  
<http://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/edaj>.
- Soegiarto, Eddy, Yonathan Palinggi, Faizal Reza, and Silviana Purwanti. 2022. “Human Capital,

Difussion Model, And Endogenous Growth: Evidence From Arellano-Bond Specification.”  
*Webology (ISSN: 1735-188X)* 19(2): 6265–78.

Sucipto, Sucipto, 2011, *Studi Kelayakan Bisnis*, UIN Maliki press, Malang.

Suhardjono, 2012, *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil Dan Menengah*, UPP, AMN YKKN, Yogyakarta.

Swastha Basu DH., Irawan, 2015, *Manajemen Pemasaran Modern*, Penerbit Liberty, Yogyakarta

Umar, H. 2010. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi Kedua. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama

\_\_\_\_\_,2013, *Riset Pemasaran & Perilaku*, Penerbit PT. Gramedia, Jakarta.

Watrianthos, Ronal, dkk, 2020, *Kewirausahaan Dan Strategi Bisnis*, Yayasan Kita Menulis, Medan.