

## Analysis of the Feasibility Study of the Djamoelenial Kedai in terms of Financial Aspects

Ridwan Iskandar<sup>1</sup>, Heru Riyadi<sup>2</sup>, Azzahra Mardiyah Tihama<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Politeknik Pariwisata NHI Bandung

Correspondence : Program Studi Tata Hidang

Email : [rui@stp-bandung.ac.id](mailto:rui@stp-bandung.ac.id)

DOI : <https://doi.org/10.36983/japm.v11i1.421>

### ABSTRACT

Indonesian people have started to care about the importance of maintaining health and adopting a healthy lifestyle, as evidenced by data on people's satisfaction with their health which continues to increase. One method of maintaining health and running a healthy lifestyle is by consuming jamu (herbal drinks). Herbal drink in Indonesia already has a fairly broad market. To provide the needs of the community for herbal drinks, there is a outlet named Kedai Djamoelenial in the Mampang Prapatan II, South Jakarta. The purpose of the research is to find out the opportunities in opening a business to carry out a feasibility study that focuses on financial aspects, useful for assessing the potential of the business to be carried out and to facilitate supervision and management of the business from a financial perspective in the future. The results of calculations and analysis from the financial aspect show that the Djamoelenial Shop business is feasible to run with a project life of 5 years. Analysis of the eligibility criteria resulted in a Payback Period (PP) of 2 years and 7 months, an average rate of return of 37%, a Net Present Value (NPV) of IDR 6,836,790, a Profitability Index (PI) value of 1.1 and an Internal Rate of Return (IRR) of 20%. Thus the result is that this business is feasible to run.

**Key word** : feasibility study, financial aspects, Kedai Jamu

### Analisis Studi Kelayakan Kedai Djamoelenial Ditinjau dari Aspek Finansial

#### ABSTRAK

Masyarakat Indonesia sudah mulai peduli akan pentingnya menjaga kesehatan dan menjalankan pola hidup sehat, terbukti dari data kepuasan masyarakat terhadap kesehatan mereka yang terus meningkat. Salah satu metode menjaga kesehatan dan menjalankan pola hidup sehat dengan mengkonsumsi minuman jamu. Jamu di Indonesia sudah memiliki pasar yang cukup luas. Untuk menyediakan kebutuhan minuman jamu bagi masyarakat, kehadiran sebuah kedai yang diberi nama Kedai Djamoelenial di Daerah Mampang Prapatan II, Jakarta Selatan. Tujuan penelitian untuk mengetahui peluang dalam pembukaan usaha dilakukan studi kelayakan yang fokus pada aspek keuangan, berguna untuk menilai potensi bisnis yang akan dijalankan serta untuk mempermudah dalam pengawasan dan pengelolaan bisnis dari segi keuangan kedepannya. Hasil perhitungan dan analisis dari aspek keuangan menunjukkan usaha Kedai Djamoelenial ini dikatakan layak dijalankan dengan umur proyek selama 5 tahun. Analisis kriteria kelayakan menghasilkan Payback Period (PP) selama 2 tahun 7 bulan, average rate of return 37%, nilai Net Present Value (NPV) sebesar Rp 6.836.790,-, nilai Profitability Index (PI) sebesar 1,1 dan Internal Rate of Return (IRR) sebesar 20 %. Dengan demikian diperoleh hasil bahwa usaha ini layak dijalankan.

**Kata kunci** : Studi Kelayakan Usaha, Aspek Keuangan, Kedai Jamu

## **Pendahuluan**

Masyarakat Indonesia sudah mulai peduli akan pentingnya menjaga kesehatan dan menjalankan pola hidup sehat, terbukti dari data kepuasan masyarakat terhadap kesehatan mereka yang terus meningkat. Jika sedang sakit, biaya yang dikeluarkanpun cenderung lebih banyak dibandingkan dengan terjaganya kesehatan tubuh. Seiring dengan berkembangnya zaman, kemajuan teknologi dan tersebarnya pengobatan medis, beberapa masyarakat Indonesia masih memilih pengobatan tradisional. Salah satu metode menjaga kesehatan dan menjalankan pola hidup sehat dengan mengkonsumsi minuman jamu. Jamu di Indonesia sudah memiliki pasar yang cukup luas. Jamu modern biasanya dijual di apotek, warung klontong dan toko serba ada. Jamu tradisional pada umumnya dijual oleh penjual jamu gendong atau kedai jamu. Namun saat ini penjual jamu gendong sangat sulit untuk dicari karena biasanya berjualan secara keliling di pagi hari. Pada pagi hari, masyarakat umumnya sibuk beraktifitas sehingga tidak memiliki waktu untuk menunggu jamu gendong yang lewat depan rumah. Keberadaan kedai jamu yang saat ini ada di perkotaan keberadaannya kurang nyaman dan menarik anak muda untuk mengunjunginya. Ditambah lagi pandangan generasi muda yang menganggap minuman jamu adalah minuman zaman dahulu.

Penelitian ini untuk menilai kelayakan usaha Kedai Djamoelenial, di daerah Mampang Prapatan II, Jakarta Selatan. Daerah ini berada di lingkungan yang dekat dengan ruko-ruko makanan, perumahan yang mayoritas kos-kosan dan perkantoran. Sebagai pelaku Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) Kedai Djamoelenial dalam menjalankan usahanya harus mengenali kompetitor, memperluas jaringan, tingkatkan sumber daya, melakukan inovasi produk, serta mengatur keuangan dengan baik,

Wijayangka, (2020). Salah satu aspek yang menjadi kendala bagi pengelola UMKM adalah informasi keuangan. Pemanfaatan informasi keuangan bagi UMKM dapat menjadikan sebuah informasi yang mempunyai peranan penting untuk mencapai keberhasilan usaha, karena informasi keuangan dapat menjadi dasar yang andal bagi pengambilan keputusan ekonomis (Febriyanto et al., 2019). Dimana aspek keuangan ini sangat penting bagi seorang pengelola karena hal ini tidak bisa sepenuhnya dipercayakan kepada orang lain. Hal ini mendasari bahwa aspek keuangan ini menjadi penting untuk diteliti kelayakannya.

Dengan demikian sebelum Kedai Djamoelenial melakukan pembukaan usaha, perlu dilakukannya studi kelayakan pada aspek finansial yang berguna untuk menilai potensi bisnis yang akan dijalankan serta untuk mempermudah dalam pengawasan dan pengelolaan bisnis dari segi keuangan kedepannya. Untuk itu, dibuatlah analisis studi kelayakan pembukaan usaha Kedai Djamoelenial di daerah Mampang Prapatan dengan fokus analisa pada aspek finansial.

## **Tinjauan Pustaka**

### **Pengertian Studi Kelayakan Bisnis**

Menurut Kasmir & & Jakfar, (2017) studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan atau bisnis yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan. Aspek-aspek yang dinilai dalam studi kelayakan bisnis meliputi aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek keuangan, aspek teknis/operasional, aspek manajemen, dan organisasi, aspek ekonomi dan sosial, serta aspek dampak lingkungan.

Adapun pihak – pihak yang membutuhkan laporan studi kelayakan bisnis adalah sebagai berikut:

1. Pihak investor, pemilik modal yang memiliki kepentingan langsung tentang

keuntungan yang akan diperoleh serta jaminan keselamatan atas modal yang ditanamkannya.

2. Pihak kreditor, karena dari pihak ini dana bisa dipinjamkan yang pada akhirnya keputusan pemberian pinjaman dipertimbangkan setelah melakukan pengkajian ulang studi kelayakan bisnis yang telah dibuat sebelumnya.
3. Pihak manajemen perusahaan, sebagai pihak yang memberikan kebijakan terhadap langkah perencanaan dari studi kelayakan bisnis tersebut sebagai bentuk realisasi dari ide proyek dalam rangka meningkatkan laba perusahaan.
4. Pihak pemerintah, adanya kebijakan pemerintah yang akan mempengaruhi kebijakan perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung terkait prioritas pemerintah sebagai unsur pendukung yang akan dijalankan.
5. Masyarakat, sebagai konsumen ataupun bisa juga sebagai investor baru yang ingin usaha pada perusahaan ini.

#### **Aspek Keuangan**

Aspek keuangan menurut Umar, (2015) aspek keuangan bertujuan untuk mengetahui perkiraan pendanaan dan aliran kas proyek bisnis, sehingga dapat diketahui layak atau tidaknya rencana bisnis yang dimaksud. Menurut Kasmir & & Jakfar, (2017) Aspek keuangan merupakan aspek yang digunakan untuk menilai keuangan perusahaan secara keseluruhan. Aspek ini sama pentingnya dengan aspek lainnya, bahkan ada beberapa pengusaha menganggap justru aspek inilah yang paling utama untuk dianalisis karena dari aspek ini tergambar jelas hal-hal yang berkaitan dengan keuntungan perusahaan, sehingga merupakan salah satu aspek yang sangat penting untuk diteliti kelayakannya.

Tujuan menganalisis aspek keuangan dari studi kelayakan bisnis adalah untuk menentukan rencana investasi dengan

menghitung biaya dan manfaat yang diharapkan dengan membandingkan pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal awal, kemampuan untuk membayar dana dalam waktu tertentu dan menilai apakah perusahaan akan terus tumbuh (Daoed & Nasution, 2021)

#### **Sumber Dana**

Untuk mendanai suatu kegiatan investasi, maka biasanya diperlukan dana yang relatif cukup besar. Perolehan dana dapat dicari dari berbagai sumber dana, modal dibagi dua macam, yaitu modal asing (pinjaman) dan modal sendiri (Kasmir & & Jakfar, 2017).

#### **Kebutuhan Biaya Investasi**

Investasi menurut Daoed & Nasution, 2021 adalah modal dalam suatu kegiatan yang mewakili periode waktu yang relatif lama di berbagai bidang usaha. Jangka waktu investasi biasanya lebih dari satu tahun, terutama digunakan untuk pembelian aset tetap. Komponen-komponen yang terdapat dalam biaya investasi biasanya disesuaikan dengan jenis bisnis yang dijalankan. Secara luas biaya kebutuhan investasi meliputi: biaya investasi, biaya operasi tetap, dan biaya operasi.

#### **Arus Kas**

Arus kas atau *Cash flow* menurut Kasmir & & Jakfar, (2017), merupakan aliran kas yang ada di perusahaan dalam suatu periode tertentu. *Cash flow* menggambarkan berapa uang yang masuk (*cash in*) ke perusahaan dan jenis-jenis pemasukan tersebut. *Cash flow* juga menggambarkan berapa uang yang keluar (*cash out*) serta jenis-jenis biaya yang dikeluarkan.

**Kriteria Penilaian Investasi**

Menurut Kasmir & & Jakfar (2017), dalam praktiknya ada beberapa kriteria untuk menentukan apakah suatu usaha layak atau tidak untuk dijalankan yang ditinjau dari aspek keuangan. Kriteria ini sangat tergantung dari kebutuhan masing-masing perusahaan dan metode mana yang digunakan. Adapun kriteria yang biasa digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi adalah *Payback Period* (PP), *Average Rate of Return* (ARR), *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI), dan *Internal Rate of Return* (IRR).

**Metodologi Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dengan mengidentifikasi dan menganalisis dari aspek aspek kelayakan serta memberikan penilaian terhadap nilai investasi yang dikeluarkan dan pendapatan (benefit) yang dihasilkan dalam jangka waktu yang telah di tentukan. Pada penelitian ini digunakan kriteria penilaian investasi sebagai kriteria untuk menentukan kelayakan usaha Kedai Djamoelenial sebelum dibuka. Kriteria penilaian investasi yang digunakan antara lain:

**Payback Period (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. Rumus untuk *payback period* (PP) adalah:

$$PP = \frac{\text{( Investasi )}}{\text{Kas Masuk Bersih}} \times 1 \text{ Tahun}$$

Kriteria penilaian:

Jika *Payback Period* > umur ekonomis, Investasi ditolak

Jika *Payback Period* < umur ekonomis, Investasi diterima

**Average Rate of Return (ARR)**

*Average Rate of Return* merupakan cara untuk mengukur rata-rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rata-rata laba sebelum pajak (EAT) dengan rata-rata investasi. Rumus untuk menghitung ARR sebagai berikut:

$$ARR = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Investasi awal}} \times 100\%$$

Kriteria kelayakan investasi berdasarkan *ARR* yaitu :

Layak : *ARR* > *Minimum accounting rate of return*

Belum layak : *ARR* < *Minimum accounting rate of return*

**Net Present Value (NPV)**

*Net Present Value* yaitu selisih antara *Present Value* dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan- penerimaan kas bersih (aliran kas operasional maupun aliran kas terminal) di masa yang akan datang. Untuk menghitung nilai sekarang perlu ditentukan tingkat bunga yang relevan (Umar, 2015). Rumus untuk mencari NPV adalah:

$$NPV = \frac{\text{Kas bersih 1}}{(1+r)} + \frac{\text{Kas bersih 2}}{(1+r)^2} + \dots + \frac{\text{Kas Bersih n}}{(1+r)^n} - \text{Investasi}$$

Kriteria untuk menerima atau menolak suatu investasi berdasarkan NPV adalah sebagai berikut :

Jika *NPV* > 0, maka usulan proyek diterima

Jika *NPV* < 0, maka usulan proyek ditolak

**Profitability Index (PI)**

*Profitability Index* atau *benefit and cost ratio* (B/C Ratio) merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang

penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi. Rumus yang digunakan untuk mencari PI sebagai berikut:

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

Keteranganya:

Apabila PI lebih besar (>) dari 1 maka diterima

Apabila PI lebih kecil (<) dari 1 maka ditolak

### Internal Rate of Return (IRR)

Metode ini digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan di masa datang, atau penerimaan kas, dengan pengeluaran investasi awal (Umar, 2015). Rumus yang dipakai seperti dibawah ini:

$$IRR = i1 + \frac{(NPV1)}{(NPV1 - NPV2)} \times (i2 - i1)$$

Keterangan :

*i1* = Tingkat bunga 1 (tingkat *discount rate* yang menghasilkan NPV1)

*i2* = Tingkat bunga 2 (tingkat *discount rate* yang menghasilkan NPV2)

NPV1 = Net Present Value bernilai positif

NPV2 = Net Present Value bernilai negative

### Hasil Penelitian dan Pembahasan

Kedai ini dinamakan Kedai Djamoelenial. Nama ini diambil dari Djamoel yang merupakan produk yang akan dijual dan Milenial merupakan kata lain dari modern atau era masa kini. Nama tersebut juga terinspirasi dari tujuan pemilik yang ingin membuat kedai modern dan ingin merubah stigma para kaum milenial agar tertarik untuk selalu mengonsumsi jamu dan akan selalu menyajikan minuman tradisional dengan cara yang kekinian. Beralamat di Jalan Mampang Prapatan II bersebelahan dengan warung Ayam Bakar Sambal Ijo,

RT 01 RW 05, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan 12790. Dalam membangun suatu usaha aspek keuangan adalah salah satu komponen yang penting. Hal ini sangat berkaitan erat dengan kegiatan perusahaan dalam perencanaan, pengelolaan pemeriksaan, penganggaran, pengendalian, pencarian dan penyimpanan dana atau sumber daya keuangan (Iskandar & Girardi, 2018).

### Modal

Modal usaha akan menggunakan modal pribadi sebesar Rp 78.454.400.

### Kebutuhan Biaya Investasi

Dari modal yang dimiliki akan digunakan sebagai berikut :

Tabel 1 *Investment Structure*

<i>Investment Structure</i>	<i>Amount</i>
<i>Building Rent &amp; Installation</i>	Rp 41.400.000
<i>Furniture, fixture, equipment</i>	Rp 3.107.400
<i>Working Capital</i>	Rp 28.927.000
<i>Pre-opening expense</i>	Rp 5.020.000
	Rp 78.454.400

Sumber : Olahan Penulis

### Proyeksi Pendapatan

Kedai Djamoelenial memiliki 5 ( lima ) produk utama yaitu Jamu Beras Kencur dengan harga jual Rp 10.000,- Jamu Kunyit Asam dengan harga jual Rp 10.000,- Jamu Jahe Merah dengan harga jual Rp 10.000,- Sparkling Jamu dengan harga jual Rp 25.000,- dan Signature Affogato dengan harga jual Rp 15.000,-. Berikut proyeksi pendapatan yang akan diperoleh :

Tabel 2 *Investment Structure*

<i>Jumlah</i>	<i>Pendapatan</i>
Per Hari	Rp 502.500
Per bulan ( 26 Hari)	Rp 13.065.000
<b>Total Per Tahun</b>	<b>Rp 156.780.000</b>

Sumber : Olahan Penulis

**Arus Kas**

Cash Flow atau arus kas merupakan jumlah uang yang masuk dan keluar dalam suatu perusahaan mulai dari investasi dilakukan sampai dengan berakhirnya investasi tersebut (Kasmir & & Jakfar, 2017). Berikut merupakan estimasi *cash flow* Kedai Djamoelenial dengan perhitungan kas bersih sama setiap tahun:

Tabel 3 Arus Kas Kedai Djamoelenial

No	Komponen	Tahun / Periode	
		1	2
1	<b>Kas Masuk</b>		
2	Investasi	78.454.400	0
3	Pendapatan	156.780.000	156.780.000
4	<b>Total Kas Masuk</b>	<b>235.234.400</b>	<b>156.780.000</b>
5	<b>Kas Keluar</b>		
6	Pembelian Aktiva Tetap	44.507.400	
7	<b>Biaya Variabel</b>		
8	Bahan Baku	55.520.856	55.520.856
9	Biaya Pemasaran	780.000	780.000
10	Utilitas	14.460.000	14.460.000

11	<b>Biaya Tetap</b>		
12	Gaji dan Upah	66.000.000	66.000.000
13	Penyusutan	8.901.480	8.901.480
14	Pajak UMKM 0,5%	783.900	783.900
15	<b>Total Kas Keluar</b>	<b>190.953.636</b>	<b>146.446.236</b>
16	Surplus (defisit)	44.280.764	10.333.764
17	Pengambilan Pemilik 20%	8.856.153	2.066.753
18	<b>Saldo Akhir</b>	<b>35.424.611</b>	<b>8.267.011</b>

Sumber : Olahan Penulis

Arus Kas Selama Umur Ekonomis Investasi

Penyusutan = -----  
Umur Ekonomis  
Rp 44.507.400, -  
Penyusutan = ----- = Rp  
8.901.480,-  
5  
Penyusutan Rp 8.901.480,-,-/tahun  
Serta pengembalian tingkat bunga yang diinginkan Kedai Djamoelenial sebesar 20% (DF). Maka, arus kas selama umur investasi yang didapat adalah sebagai berikut:

Tabel 4 Arus Kas Kedai Djamoelenial Selama Umur Ekonomis

Tahun	EAT	Penyusutan	Kas Bersih	DF 20%	PV Kas Bersih
2	Rp 8.266.975	Rp 8.901.480	Rp17.168.455	83,33%	Rp 14.307.046
3	Rp 8.266.975	Rp 8.901.480	Rp17.168.455	69,44%	Rp 11.922.538
4	Rp 8.266.975	Rp 8.901.480	Rp17.168.455	57,87%	Rp 9.935.448
5	Rp 8.266.975	Rp 8.901.480	Rp17.168.455	48,23%	Rp 8.279.540
6	Rp 8.266.975	Rp 8.901.480	Rp17.168.455	40,19%	Rp 6.899.617
				Total	Rp 51.344.190

Sumber : Olahan Penulis

**Analisis Payback Period (PP)**

Pada tabel 3, didapatkan informasi biaya investasi Kedai Djamoelenial Rp 44.507.400, -,sedangkan untuk kas bersih pertahun sebesar Rp 17.168.491,- dengan menggunakan rumus maka akan didapat:

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas Bersih/tahun}} \times 12 \text{ Bulan}$$

$$= \frac{\text{Rp 44.507.400, -}}{\text{Rp 17.168.455, -}} \times 12 \text{ Bulan}$$

$$\text{PP} = \frac{\text{Rp 44.507.400, -}}{\text{Rp 17.168.455, -}} \times 12 \text{ Bulan}$$

$$= 31,11 \text{ bulan atau } 32 \text{ bulan}$$

$$= 2 \text{ tahun } 7 \text{ bulan}$$

Berdasarkan perhitungan *payback period* yang telah dilakukan dengan investasi tetap sebesar Rp 44.507.400, dan rencana pendapatan Rp 17.168.455. - diperkirakan 2 tahun 7 bulan. Hal ini berarti investasi layak untuk dilakukan di

Kedai Djamoelenial karena memiliki peluang besar pengembalian biaya investasinya terbilang lebih cepat dari rata-rata periode pengembalian investasi pada jenis *coffee shop* serupa.

**Analisis Average Rate of Return (ARR)**

Berdasarkan tabel 4 perkiraan pendapatan setelah pajak (EAT) yang akan diperoleh Kedai Djamoelenial sekitar Rp 8.266.975,- biaya investasi Rp 44.507.400,- maka hasil yang didapat adalah sebagai berikut:

$$\text{Rata - Rata EAT} = \frac{\text{Rp 41.334.875,-}}{\text{Rp 8.266.975,-}} = \text{Rp 5,0}$$

$$\text{Rata - Rata Investasi} = \frac{\text{Rp 44.507.400,-}}{\text{Rp 22.253.700,-}} = 2$$

$$\text{ARR} = \frac{\text{Rp 8.266.975,-}}{\text{Rp 22.253.700,-}} = 37,15\%$$

Maka nilai ARR setelah dibulatkan menjadi 37%

Berdasarkan hasil dari perhitungan dalam mengukur rata-rata pengembalian bunga Didapatkan bahwa tingkat pengembalian rata-rata bunga sebesar 37%. Kriteria penilaian untuk ARR sendiri tidak memiliki angka pasti, ARR dapat ditentukan langsung oleh pengelola atau pemilik usaha. Kedai Djamoelenial sendiri menargetkan angka 20% namun, dengan hasil ARR sebesar 37% maka, Kedai Djamoelenial layak untuk dibuka.

**Analisis Net Present Value (NPV)**

Dengan asumsi perhitungan kas bersih setiap tahunnya sama, kemudian tingkat pengembalian yang diinginkan sebesar 20%, maka nilai NPV dapat dihitung sebagai berikut :

$$\text{NPV} = \frac{\text{Rp17.168.455}}{\text{Rp17.168.455}} + \frac{\text{Rp17.168.455}}{\text{Rp17.168.455}} + \frac{\text{Rp17.168.455}}{\text{Rp17.168.455}} + \frac{\text{Rp17.168.455}}{\text{Rp17.168.455}} - \text{Rp 44.507.400,-}$$

$$(1 + 0,2)^3 \quad (1 + 0,2)^4 \quad (1 + 0,2)^5 \quad (1 + 0,2)^6$$

$$\text{NPV} = \text{Total PV Kas Bersih} - \text{PV Investasi}$$

$$\text{NPV} = \text{Rp 51.344.190} - \text{Rp 44.507.400,-}$$

$$\text{NPV} = \text{Rp 6.836.790,-}$$

Hasil perhitungan *Net Present Value* atau nilai bersih, dimana merupakan selisih antara nilai kas bersih sekarang dan nilai kas bersih investasi. Datanya menunjukkan angka Rp 6.836.790,- dimana investasi dapat dilakukan karena memiliki nilai yang positif dan Kedai Djamoelenial layak untuk dibuka.

**Analisis Internal Rate of Return (IRR)**

*Internal Rate of Return (IRR)*, merupakan alat ukur tingkat pengembalian hasil intern dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{IRR} = i1 + \frac{\text{NPV 1}}{\text{NPV 1} - \text{NPV 2}} \times (i2 - i1)$$

Untuk mendapatkan nilai *NPV 1* dan *NPV 2*, menggunakan langkah berikut :

$$\text{Rata - rata kas bersih} = \frac{\text{Rp 85.842.275,-}}{\text{Rp 44.507.400,-}} = \text{Rp 17.168.455,-}$$

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Rp 44.507.400,-}}{\text{Rp 17.168.455,-}} = 2,592$$

Untuk mencari *NPV1*, penulis mencoba menggunakan 24% dan untuk *NPV2* menggunakan 25%, sehingga *NPV*-nya dapat dilihat pada tabel berikut:

a. *NPV 1*

Tabel 5 PV KAS BERSIH NPV 1

Tahun	Kas Bersih	DF 24%	PV Kas Bersih
1	Rp17.168.455	80,65%	Rp 13.845.528
2	Rp17.168.455	65,04%	Rp 11.165.749
3	Rp17.168.455	52,45%	Rp 9.004.636

4	Rp17.168.455	42,30%	Rp 7.261.803
5	Rp17.168.455	34,11%	Rp 5.856.293
			Rp 47.134.009

Sumber : Olahan Penulis  
 Nilai NPV 1 = Rp 47.134.009 - Rp 44.507.400,  
 Nilai NPV 1 = Rp 2.262.609,-

b. NPV 2

Tabel 6 PV KAS BERSIH NPV 2

Tahun	Kas Bersih	DF 25%	PV Kas Bersih
1	Rp17.168.455	80,00 %	Rp 13.734.764
2	Rp17.168.455	64,00 %	Rp 10.987.811
3	Rp17.168.455	51,20 %	Rp 8.790.249
4	Rp17.168.455	40,96 %	Rp 7.032.199
5	Rp17.168.455	32,77 %	Rp 5.625.759
			Rp 46.170.783

Sumber : Olahan Penulis  
 Nilai NPV 1 = Rp 46.170.783 - Rp 44.507.400,  
 Nilai NPV 1 = Rp 1.663.383

Dengan demikian IRR dapat dihitung sebagai berikut :

$$IRR = 22\% + \frac{Rp\ 2.262.609,-}{Rp\ 1.663.383} \times (25-24)\%$$

$$IRR = 22\% + \frac{Rp\ 2.262.609,-}{Rp\ 963.226} \times 1\%$$

IRR = 22% + 2,73%= 24,73% dibulatkan menjadi 25%

Berdasarkan *Internal Rate of Return* merupakan tingkat *discount rate*, jika nilai IRR lebih besar dari nilai *discount factor*, maka investasi tersebut layak untuk dijalankan. Sedangkan nilai IRR yang sama dengan *discount factor* menunjukkan investasi yang hanya akan balik modal. Namun jika ternyata nilai IRR lebih kecil dari nilai *discount factor*, maka investasi tersebut tidak layak untuk dilakukan (berpotensi mengalami kerugian). Menurut hasil perhitungan, nilai IRR Kedai Djamoelenial yaitu sebesar 25%, yang memiliki nilai lebih besar dari *discount factor* yaitu sebesar 20% maka, Kedai Djamoelenial layak untuk dibuka.

**Analisis Profitability Index (PI)**

Berdasarkan data tabel 4, kas bersih berjumlah Rp 51.344.190 dan pada tabel 3 jumlah investasi sebesar Rp 44.507.400 maka *profitability index* dapat dihitung sebagai berikut :

$$Profitability\ Index = \frac{Rp\ 51.344.190}{Rp\ 44.507.400} \times 100 = 1,1\ kali$$

*Profitability Index* merupakan perbandingan antara jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi. Menurut hasil perhitungan perbandingan yang didapat yaitu sebesar 1.1 kali, bernilai lebih besar dari kriteria PI yaitu lebih besar dari 1. Hal ini berarti Kedai Djamoelenial layak untuk dibuka.

**Simpulan**

Berdasarkan penelitian kelayakan yang telah dilakukan menggunakan penilaian kriteria investasi, hasil yang didapat adalah sebagai berikut:

1. *Payback Period* (PP)

Hasil perhitungan, pengembalian biaya investasi Kedai Djamoelenial membutuhkan waktu selama 2 tahun 7 bulan. Hal ini berarti investasi layak untuk dilakukan di Kedai Djamoelenial.

#### 2. *Average Rate of Return* (ARR)

Menurut hasil perhitungan, tingkat rata – rata pengembalian bunga Kedai Djamoelenial sebesar 37%, maka layak untuk dibuka.

#### 3. *Net Present Value* (NPV)

Menurut hasil perhitungan, arus kas yang akan diterima Kedai Djamoelenial dimasa depan akan mengalami pertambahan karena memiliki nilai positif yaitu sebesar Rp 6.836.790,-. Hal ini menunjukkan bahwa Kedai Djamoelenial layak untuk dibuka.

#### 4. *Internal Rate of Return* (IRR)

hasil dari perhitungan menunjukkan investasi yang dilakukan dapat diterima karena hasil IRR lebih besar ( $>$ ) dari bunga yang diharapkan sebesar 20%

#### 5. *Profitability Index* (PI)

Berdasarkan perhitungan *profitability index* (PI) untuk mengetahui rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerima bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa investasi dapat diterima karena memiliki nilai PI lebih besar ( $>$ ) dari 1,1 kali.

Dari lima poin metode penilaian kriteria investasi tersebut menunjukkan hasil yang layak maka, dapat disimpulkan bahwa rencana pembukaan Kedai Djamoelenial layak untuk dilakukan dari segi keuangan.

#### Saran

Berdasarkan simpulan penelitian yang telah dilakukan maka saran untuk Kedai Djamoelenial

Meskipun hasil penelaian menghasilkan data yang layak namun untuk kriteria

penilaian tidak mempertimbangkan nilai waktu dari mata uang. Penelitian ini baru pada aspek keuangan saja sehingga diperlukan penilaian kelayakan usaha berdasarkan aspek lainnya yaitu pemasaran dan operasional untuk melengkapi prospek usaha yang dijalankan

#### Daftar Pustaka

- Daoed, T. S., & Nasution, M. A. (2021). *Studi Kelayakan Bisnis* (Suardi (ed.). Medan, Undhar Press.
- Febriyanto, D. P., Soegiono, L., & Kristanto, A. B. . . (2019). Pemanfaatan Informasi Keuangan dan Akses Pembiayaan Bagi Usaha Mikro Kecil dan Menengah. *Jurnal Ilmiah Akuntansi ...*, 9(2), 147–160.
- <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJA/article/view/21010>
- Iskandar, R., & Girardi, F. N. (2018). Perencanaan Produk dan Operasional Chocolithies Bar di Kota Magelang. [https://www.researchgate.net/publication/362838386\\_Perencanaan\\_Produk\\_dan\\_Operasional\\_Chocolithies\\_Bar\\_d\\_i\\_Kota\\_Magelang/citations](https://www.researchgate.net/publication/362838386_Perencanaan_Produk_dan_Operasional_Chocolithies_Bar_d_i_Kota_Magelang/citations)
- Kasmir &, & Jakfar. (2017). *Studi Kelayakan Bisnis Edisi Revisi*. Kencana.
- Umar, Husein(2015). *Studi Kelayakan Bisnis Edisi Revisi 3*. Gramedia Pustaka Utama.
- Wijayangka, C. (2020). STUDI KELAYAKAN PEMBUKAAN CABANG BARU USAHA COFFEE SHOP TOKO KOPI DI PASTEUR, BANDUNG DITINJAU DARI ASPEK KEUANGAN. *E-Proceeding of Management*, 6931–6940. <https://openlibrarypublications.telkomuniversity.ac.id/index.php/management/article/viewFile/14233/14016>