

Analisis Kelayakan Finansial Pada Usaha Rumah Makan (Ca'tono) Kota Palopo

Erniyati Caronge^{1*}, Asniwati ²

^{1,2} STIMI YAPMI Makassar

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan finansial pada usaha Rumah Makan (Ca'Tono) di Kota Palopo. Dengan menggunakan metode analisis data yaitu *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI), *Payback Period* (PP), *Average Rate Of Return* (ARR), dan *Internal Rate Of Return* (IRR). Hasil analisis dan pembahasan yaitu dengan *Net Present Value* (NPV) layak dimana menunjukkan bahwa NPV sebesar Rp. 108.471.872, *Profitabilitas Index* (PI) layak dimana menunjukkan hasil yang positif yaitu $1,433 > 1$, Perhitungan *Payback Period* (PP) layak yaitu dalam kurun waktu 2 tahun 8 bulan dimana lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan yaitu selama 3 tahun, *Average Rate Of Return* (ARR) layak dimana pada tahun 2018 yaitu 31%, pada tahun 2019 mengalami peningkatan menjadi 45%, pada tahun 2020 mengalami penurunan yaitu menjadi 32%, pada tahun 2021 mengalami peningkatan yaitu 45% dan pada tahun 2022 kembali mengalami peningkatan menjadi 48%, dan *Internal Rate Of Return* (IRR) layak dimana dihasilkan nilai sebesar 40,68%, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa usaha rumah makan (Ca'Tono) di Palopo selama 5 (lima) tahun terakhir yaitu tahun 2018-2022 layak dalam segi analisis kelayakan finansial.

Kata Kunci: Kelayakan Finansial, NPV, PI, PP, ARR, dan IRR

Copyright (c) 2024 Erniyati Caronge¹

✉ Corresponding author :

Email Address : Niningkopertis1981@gmail.com

PENDAHULUAN

Pada saat sekarang ini persaingan dalam dunia bisnis semakin tajam baik perusahaan besar maupun kecil. Dunia bisnis merupakan dunia yang paling ramai dibicarakan diberbagai forum, baik yang bersifat nasional maupun internasional. Ramainya pembicaraan masalah ini di sebabkan salah satu tolak ukur kemajuan suatu negara adalah dari kemajuan ekonominya dan tulang punggung dari kemajuan ekonomi adalah dunia bisnis. Dunia bisnis memang cukup menjanjikan pengembalian yang tinggi apabila dikelola dengan cermat. Oleh karena itu, dalam kondisi persaingan bisnis yang ketat ini para pemilik usaha harus memiliki strategi bisnis yang tepat sehingga usaha dapat menghasilkan keuntungan yang baik dan terhindar dari kebangkrutan.

Agar usaha yang didirikan dapat memberikan nilai tambah dalam operasinya, maka diperlukan konsep analisis. Sebab dalam kegiatan menanamkan modal (*investasi*) perusahaan mengharapkan memperoleh hasil yang lebih besar dari pengorbanannya. Dengan kata lain, diharapkan memperoleh laba sehingga penanaman modal (*investor*) tidak rugi.

Perencanaan bisnis agar mendapat hasil sesuai yang diinginkan pastinya tidak semudah dalam pikiran, akan tetapi jika terlaksana akan ada hambatan yang tidak terfikirkan sebelumnya yang dapat menghambat bisnis. Oleh sebab itu, perencanaan dengan taktik dan strategi saja tidak cukup. Akan tetapi untuk menghindari hal tersebut diperlukan suatu studi

sebelum mendirikan bisnis tersebut. Sehingga dapat meminimalisasikan kemungkinan melesatnya hasil ingin dicapai dalam suatu investasi (Kasmir dan Jakfar, 2012:4).

Studi dalam mendirikan bisnis bertujuan untuk mengetahui layaknya bisnis yang akan dilaksanakan. Sebab banyak bisnis yang didirikan baik oleh badan bisnis maupun individu tidak bertahan lama sesuai yang diinginkan bahkan tidak memberikan profit sesuai tujuan dari mendirikan bisnis akibat tidak dilakukannya studi sebelum mendirikan usahanya. Studi dalam mengetahui layaknya bisnis yang sering digunakan yaitu studi penilaian bisnis (Kasmir dan Jakfar, 2012:99). Dalam penilaian tersebut dapat memberikan jawaban atas harapan yang diinginkan dalam investasi yang akan dilakukan.

Dalam perkembangan bisnis dalam bidang ekonomi di Kota Palopo, sangat pesat perkembangannya. Bisnis yang ada pun saat ini sangat banyak, khususnya bisnis kuliner. Usaha kuliner (makanan) mempunyai prospek yang sangat bagus. Khususnya, di Kota Palopo sudah ada sekitar 84 usaha kuliner yang telah didirikan. Saat ini jika melihat fakta yang ada di sekitar lingkungan sudah banyak masyarakat yang menjalankan usaha makanan. Dari sekian banyak usaha kuliner di Kota Palopo, yang menjadi ketertarikan penulis dalam penelitian ini yaitu Usaha Rumah Makan (Ca'Tono) Kota Palopo. Usaha makanan dinilai sebagai salah satu lahan bisnis yang potensial untuk berbisnis. Usaha ini dapat menghasilkan profit sesuai yang diharapkan. Berikut ini adalah tabel yang memberikan informasi mengenai profitabilitas Ca'Tono pada periode 2018-2022.

Tabel 1. Laporan Profitabilitas Ca'Tono Tahun 2018-2022

| No | Initial Investasi | Aliran Kas Masuk Bersih Dalam Jutaan Rupiah (Rp) | | | | |
|--------|-------------------|--|---------|--------|---------|---------|
| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 1 | 250.000.000 | 78.210 | 112.860 | 81.180 | 113.850 | 120.780 |
| Jumlah | 250.000.000 | 78.210 | 112.860 | 81.180 | 113.850 | 120.780 |

Sumber: Data Arus Kas Ca'Tono Tahun 2018-2022

Dari data diatas dapat dilihat bahwa setiap tahun mengalami fluktuasi aliran kas masuk pada periode penelitian yaitu 2018-2022. Usaha kuliner (makanan) akan tetap eksis karena makanan adalah suatu kebutuhan pokok manusia. Usaha makanan merupakan salah satu sektor yang diminati oleh banyak masyarakat, alasannya adalah sektor ini merupakan salah satu sektor yang dapat bertahan ditengah kondisi perekonomian Indonesia saat ini. Dengan keadaan itu, apakah usaha Rumah Makan (Ca'Tono) mampu memberikan profit atau ekspektasi sesuai dengan harapan. Berdsasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Analisis Kelayakan Finansial Pada Usaha Rumah Makan (Ca'Tono) di Kota Palopo.**

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan menggunakan data sekunder melalui pengumpulan data dan informasi yang berkaitan dengan penelitian yang telah dilaporkan dalam bentuk laporan keuangan. Selanjutnya penulis menganalisis data secara deskriptif dengan melakukan pengecekan data terhadap usaha yang menjadi objek penelitian. Dalam menganalisis, penulis membaca dan memahami laporan keuangan yang telah disiapkan oleh Usaha Rumah Makan Disamping itu teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi Pustaka. Adapun analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis rasio.

Analisis rasio merupakan analisis yang mengacu pada perhitungan data penelitian yang berupa angka-angka yang dianalisis dengan menggunakan metode analisis yang telah ditentukan yaitu :

1. Net Present Value (NPV)
2. Profitability Index (PI)
3. Payback Period
4. Average Rate of Return (ARR)
5. Internal Rate Of Return (IRR)

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Kelayakan Bisnis

1. Net Present Value

Net present value atau nilai bersih sekarang adalah perbandingan antara PV kas bersih (*Pv of Proceed*) dengan PV investasi (*capital outlays*) selama umur investasi. Selisih antara nilai kedua PV inilah yang disebut dengan *net present value* (NPV). *Netpresent value* adalah menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan kas bersih pada masa yang akan datang. Usulan investasi akan dapat diterima apabila nilai NPV lebih dari nol ($NPV > 0$). Apabila hasil perhitungan NPV kurang dari nol ($NPV < 0$), maka usulan investasi tersebut tidak dapat diterima atau ditolak. Untuk mengetahui *Net present value* (NPV) pada rumah makan Ca'Tono dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Berdasarkan data pada lampiran 1.7 dari komponen-komponen *Cash Inflow* dan *Cash Outflow*, maka dapat disusun *Net Cash Flow* sebagai berikut:

Tabel 2. Net Cash Flow Rumah Makan Ca'Tono Tahun 2018-2022.

| Tahun | Cash Inflow | Cash Outflow | Net Cash Flow |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| 2017 | - | - | Rp. 250.000.000 |
| 2018 | Rp. 360.000.000 | Rp. 281.790.000 | Rp. 78.210.000 |
| 2019 | Rp. 412.000.000 | Rp. 299.140.000 | Rp. 112.860.000 |
| 2020 | Rp. 364.000.000 | Rp. 282.820.000 | Rp. 81.180.000 |
| 2021 | Rp. 421.000.000 | Rp. 307.150.000 | Rp. 113.850.000 |
| 2022 | Rp. 440.000.000 | Rp. 319.220.000 | Rp. 120.780.000 |
| Net Cash Flow | | | Rp. 506.880.000 |
| Present Value Of Outlays | | | Rp. 250.000.000 |
| Present Value Of Proceeds | | | Rp. 256.880.000 |

Sumber : Data Olahan, 2015-2019

Jangka waktu pengembalian modal investasi yang digunakan dalam usaha rumah makan Ca'Tono adalah 5 (lima) tahun, dengan tingkat suku bunga yang digunakan berdasarkan tingkat suku bunga saat ini dari Bank Indonesia berdasarkan tabel 2, maka diperoleh *Net Cash Flow* (NPV) sebagai berikut:

Tabel 3. Net Cash Flow (NPV) Rumah Makan Ca'Tono Tahun 2015-2019.

| Tahun | Cash Flow | Discount Factor (12%) | PV Of Cash Flow |
|-------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| 2018 | Rp. 78.210.000 | 0.8929 | Rp. 69.833.709 |
| 2019 | Rp. 112.860.000 | 0.7972 | Rp. 89.971.992 |
| 2020 | Rp. 81.180.000 | 0.7118 | Rp. 57.783.924 |

| | | | |
|-----------------------------------|-----------------|--------|------------------|
| 2021 | Rp. 113.850.000 | 0.6355 | Rp. 72.351.675 |
| 2022 | Rp. 120.780.000 | 0.5674 | Rp. 68.530.572 |
| <i>Present Value Of Cash Flow</i> | | | Rp. 358.471.872 |
| <i>Present Value Of Outlays</i> | | | Rp. 250.000.000 |
| <i>Net Present Value (NPV)</i> | | | Rp. 108.471. 872 |

Sumber : Data Olahan, 2018-2022

$$\begin{aligned}
 \text{Net Present Value(NPV)} &= \text{PV Of Cash Flow} - \text{PV of Outlays} \\
 &= \text{Rp. 358.471.872} - \text{Rp. 250.000.000} \\
 &= \text{Rp. 108.471.872}
 \end{aligned}$$

Analisis *Net Present Value*(NPV) pada tabel 3 diatas menunjukkan bahwa*Net Present Value* (NPV) bernilai positif. Artinya dana investasi sebesar Rp. 250.000.000 yang diinvestasikan selama 5 (lima) tahun dalam usaha rumah makan tersebut dapat menghasilkan *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp. 108.471. 872.

2. Analisis Profitability Index atau Benefit Cost Ratio (PI atau BCR)

Metode *Profitability Index* atau *Benefit Cost Ratio* (PI atau BCR) adalah metode yang merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi. Metode *Profitability Index* atau *Benefit Cost Ratio* (PI atau BCR) adalah metode yang merupakan modifikasi teknis perhitungan dari metode *Net Present Value* (NPV), dimana unsur-unsur penyusunan *Net Present Value* (NPV) merupakan unsur penyusunan pada *Profitability Index* (PI). Untuk menghitung *Profitability Index* atau *Benefit Cost Ratio*, maka perlu menghitung *Net Present Value* (NPV) terlebih dahulu. Hasil perhitungan *Net Present Value* (NPV), terlebih dahulu menganalisis *Net Cash Flow* pada usaha rumah makan Ca'Tono tersebut.

Dimana pada tabel 3 menunjukkan:

Total PV Of Cash Flow = Rp. 358.471.872

Investasi = Rp. 250.000.000

$$\begin{aligned}
 \text{Maka PI} &= \frac{\text{Total PV Of Cash Flow}}{\text{Total PV Investasi}} \\
 \text{PI} &= \frac{\text{Rp. 358.471.872}}{\text{Rp. 250.000.000}} \\
 \text{PI} &= 1.433
 \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil perhitungan diatas, diperoleh hasil yang positif yaitu 1.433. Ini menunjukkan bahwa hasil yang diperoleh lebih besar dari 1 (satu), karena hasil yang diperoleh melebihi dari standar, maka usaha rumah makan Ca'Tono layak untuk dilaksanakan dilanjutkan.

3. Analisis Payback Period (PP)

Metode *Payback Period* (PP) adalah jumlah tahun yang dibutuhkan untuk menutupi pengeluaran awal. *Payback Period* merupakan waktu pengembalian modal, artinya lama periode waktu mengembalikan modal investasi. Cepat atau lambatnya sangat bergantung pada sifat aliran kas masuknya. Jika aliran kas masuknya besar lancar, maka proses tingkat pengembalian modal investasi akan lebih cepat dengan asumsi modal yang digunakan akan tetap atau tidak ada penambahan modal selama unsur proyek.

Sebelum menghitung *Payback Period* maka dilakukan pengurangan terlebih dahulu perhitungan atas investasi dan cash flow selama periode 2018-2022 hingga didapat periode (tahun) cash flow dapat menutupi modal investasi yang dikeluarkan seperti dibawah ini:

$$\begin{aligned}
 \text{Payback Period (PP)} &= \text{Investasi} = \text{Rp. 250.000.000} \\
 \text{Cash Flow Tahun 2015} &\text{Rp. 78.210.000 - (1 Tahun)} \\
 \text{Sisa} &\text{Rp. 171.790.000}
 \end{aligned}$$

| | |
|--|------------------|
| Cash Flow Tahun 2016 Rp. 112.860.000 - (2 Tahun) | |
| Sisa | Rp. 58.930.000 |
| Cash Flow Tahun 2017 Rp. 81.180.000 - (3 Tahun) | |
| Profitabilitas | Rp. -22.250.000 |
| Cash Flow Tahun 2018 Rp. 113.850.000 - (4 Tahun) | |
| Profitabilitas | Rp. -136.100.00 |
| Cash Flow Tahun 2019 Rp. 120.780.000 - (5 Tahun) | |
| Profitabilitas | Rp. -256.880.000 |

Dari perhitungan diatas dapat dilihat bahwa pada tahun ke-3, *cash flow* sudah dapat menutupi modal investasi sehingga dipastikan bahwa lebih 2 tahun waktu pengembalian. Dan untuk mengetahui jumlah bulan dalam lebihnya 2 tahun pengembalian investasi dapat dilihat dibawah ini:

$$\begin{aligned}
 \text{Payback Period (PP)} &= \frac{\text{Capital outlays}}{\text{Cash Flow}} \times 12 \text{ bulan} \\
 &= \frac{\text{Rp.58.930.000}}{\text{Rp.81.180.000}} \times 12 \text{ bulan} \\
 &= 0,7 \text{ (8 bulan)} \\
 &= 2 \text{ tahun 8 bulan.}
 \end{aligned}$$

Diatas menunjukkan bahwa waktu pengembalian modal yang telah diinvestasikan untuk mendirikan rumah makan Ca'Tono dengan modal investasi sebesar Rp. 250.000.000 dapat kembali hanya dalam jangka waktu 2 tahun 8 bulan yang mana lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan yang selama 3 tahun.

4. Analisis Average Rate Of Return (ARR)

Average Rate Of Return (ARR) adalah pengukur kemampuan perusahaan secara keseluruhan dalam menghasilkan keuntungan dengan jumlah keseluruhan asset yang tersedia didalam perusahaan. Semakin tinggi rasio ini, semakin baik keadaan perusahaan. Adapun rumus menghitung *Average Rate Of Rerurn* (ARR) adalah sebagai berikut (Iswanto dkk, 2011:2.2).

$$\text{Average Rate Of Return} = \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Investasi}} \times 100\%$$

| No | Tahun | Laba Bersih | Investasi | ARR |
|----|-------|----------------|----------------|-----|
| 1 | 2018 | Rp 78.210.000 | Rp 250.000.000 | 31% |
| 2 | 2019 | Rp 112.860.000 | Rp 250.000.000 | 45% |
| 3 | 2020 | Rp 81.180.000 | Rp 250.000.000 | 32% |
| 4 | 2021 | Rp 113.850.000 | Rp 250.000.000 | 46% |
| 5 | 2022 | Rp 120.780.000 | Rp 250.000.000 | 48% |

Dengan laba bersih yang dihasilkan pada tahun 2022 yaitu Rp. 120.780.000 dan modal investasi sebesar Rp. 250.000.000 menghasilkan *Average Rate Of Return* (ARR) sebesar 48%

5. Analisis Internal Rate Of Return (IRR)

Internal Rate Of Return (IRR) merupakan alat untuk mengukur tingkat pengembalian hasil intern. Jika perhitungan dengan cara TRIAL and ERROR, maka IRR dapat dicari dengan mencari NPV positif dan NPV negatif terlebih dahulu, sampai diperoleh dengan menggunakan tingkat suku bunga tertentu. Didalam penelitian ini, maka perhitungan terhadap *Internal Rate Of Return*(IRR) adalah sebagai berikut:

Untuk mendapatkan IRR maka perlu terlebih dahulu dilakukan langkah-langkah di bawah ini:

$$\text{Langkah 1: Rata-rata kas bersih} = \frac{\text{Jumlah Kas Bersih}}{5}$$

$$= \frac{\text{Rp. 506.880.000}}{5}$$

$$= \text{Rp. 101.376.000}$$

Rata-rata kas bersih diatas merupakan hasil dari jumlah kas bersih (Tabel 2) kemudian di bagi dengan lama waktu penelitian sehingga menghasilkan rata-rata kas bersih sebesar Rp. 101.376.000.

Langkah 2: Perkiraan besarnya PP, yaitu

$$\text{Payback Period (PP)} = \frac{\text{Investasi}}{\text{Rata-Rata Kas Bersih}}$$

$$\text{Payback Period (PP)} = \frac{\text{Rp.250.000.000}}{\text{Rp.101.376.000}}$$

$$= 2.4660$$

Setelah mengetahui rata-rata kas bersih, kemudian memperkirakan *payback period* dengan modal investasi yang digunakan kemudian dibagikan rata-rata kas bersih pada langkah pertama sehingga dihasilkan *payback period* 2,4 bulan.

Langkah 3: Mengetahui DF dengan tabel PVIFA (di lampiran 1.14), tahun ke-5 diketahui yang terdekat dengan angka 2.4660 adalah 2.4830 adalah 29%.

Langkah 4: (Kasmir dan Djakfar ,2012), secara subjektif tiap *discount faktor* kita kurangi 2% sehingga menjadi 27%.

Langkah 5: Menentukan NPV positif dan NPV negatif dengan DF 27% dan 29% sesuai dengan langkah 3 dan 4, sehingga NPV-nya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4. Net Present Value dengan DF 27% dan DF 29%

| Tahun | Net Cash Flow | Bunga 27% | | Bunga 29% | |
|---------------------------|-----------------|-----------|------------------------|--------------|------------------------|
| | | DF | PV Cash Flow | DF | PV Cash Flow |
| 2018 | Rp. 78.210.000 | 0.7874 | Rp. 61.582.554 | 0.7751 | Rp. 60.620.571 |
| 2019 | Rp. 112.860.000 | 0.6200 | Rp. 69.973.200 | 0.6009 | Rp. 67.817.574 |
| 2020 | Rp. 81.180.000 | 0.4882 | Rp. 39.632.076 | 0.4658 | Rp. 37.813.644 |
| 2021 | Rp. 113.850.000 | 0.3844 | Rp. 43.763.940 | 0.3611 | Rp. 41.111.235 |
| 2022 | Rp. 120.780.000 | 0.3027 | Rp. 36.560.106 | 0.2799 | Rp. 33.806.322 |
| Total PV Cash Flow | | | Rp. 251.511.876 | | Rp. 241.169.346 |
| Total PV Investasi | | | Rp. 250.000.000 | | Rp. 250.000.000 |
| NPV 1 | | | Rp. 1.511.876 | NPV 2 | Rp. -8.830.654 |

Sumber: Data Olahan Net Present Value dengan DF 27% dan DF 29%

Indikator 27% digunakan berdasarkan langkah-langkah menghasil IRR seperti langkah di atas dan indikator 29% untuk mendapatkan NPV negatif.Selain itu bahwa indikator tersebut untuk melihat NPV positif dan NPV negatif.

Setelah kita dapatkan hasil NPV positif dan NPV negatif pada tabel diatas maka dilakukan interpolasi untuk mengetahui selisih present value dan selisih present value dengan investasi awal seperti dibawah ini:

| | | |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| Interpolasi | PVIFA | PVIFA |
| 27% | Rp. 251.511.876 | Rp. 251.511.876 |
| Initial Investmen | Rp. 250.000.000 | |

$$29\% \quad \frac{\text{Rp. 241.169.346}}{\text{Rp. 10.342.530} - \text{Rp. 1.511.876}}$$

Untuk hasil IRR pada Rumah Makan Ca'Tono adalah:

$$(\text{IRR}) = i_1 + \frac{\text{NVP1}}{\text{NPV1}-\text{NPV2}} \times (i_2 - i_1)$$

$$(\text{IRR}) = 27 + \frac{\text{Rp.10.342.530}}{\text{Rp. 1.511.876}} \times (2\%)$$

$$(\text{IRR}) = 27 + 13.68$$

$$(\text{IRR}) = 40.68\%$$

Dari perhitungan diatas dapat dilihat bahwa Internal Rate Of Return dalam periode 2018-2022 yaitu dapat memberikan hasil intern sebesar 40.68%.

A. Analisis *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value adalah menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan kas bersih pada masa yang akan datang. Usulan investasi akan dapat diterima apabila nilai NPV lebih dari nol ($\text{NPV} > 0$). Apabila hasil perhitungan NPV kurang dari nol ($\text{NPV} < 0$), maka usulan investasi tersebut tidak dapat diterima atau ditolak.

$$\begin{aligned} \text{Net Present Value (NPV)} &= \text{PV Of Cash Flow} - \text{PV of Outlays} \\ &= 358.471.872 - \text{Rp. 250.000.000} \\ &= \text{Rp. 108.471.872} \end{aligned}$$

Analisis Net Present Value (NPV) diatas menunjukkan bahwa *Net Present Value* (NPV) bernilai positif . Artinya dana investasi sebesar Rp. 250.000.000 yang di investasikan selama 5 (lima) tahun dalam proyek rumah makan tersebut dapat menghasilkan *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp. 108.471.872, sehingga secara finansial bahwa investasinya layak untuk dilaksanakan. Berdasarkan kriteria kelayakan investasi pada tingkat diskonto 12% diperoleh nilai NPV sebesar Rp.108.471.872. Hasil perhitungan NPV tersebut menunjukkan bahwa Rumah Makan Ca'Tono akan mendapatkan keuntungan bersih dari usaha yang dijalankan selama umur usaha 5 tahun.

B. Analisis *Profitability index* atau *Benefit Cost Ratio* (PI atau BCR)

Profitability index atau *Benefit Cost Ratio* (PI atau BCR) adalah metode yang merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi.

Kriteria penilaian untuk metode *Profitability Index* (PI) adalah sebagai berikut :

- a. Apabila *Profitability Index* (PI) lebih besar ($>$) dari 1 maka diterima
- b. Apabila *Profitability Index* (PI) lebih kecil ($<$) dari 1 maka ditolak.

Dari hasil perhitungan, maka dapat dilihat bahwa *Profitability Index* atau *Benefit Cost Ratio* (PI atau BCR) tahun 2018-2022 adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{PI} &= \frac{\text{Total PV Of Cash Flow}}{\text{Total PV Investasi}} \\ \text{PI} &= \frac{\text{Rp. 358.471.872}}{\text{Rp. 250.000.000}} \\ \text{PI} &= 1.433 \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil perhitungan diatas, diperoleh hasil yang positif yaitu 1.433, artinya setiap 1 yang dikeluarkan sebagai biaya akan menghasilkan sebesar 1.433. Berdasarkan perhitungan diatas. Ini menunjukkan bahwa hasil yang diperoleh lebih besar dari 1 (satu), karena hasil yang diperoleh melebihi dari standar kelayakan finansial berarti usaha ini layak untuk dijalankan.

C. Analisis *Payback Period* (PP)

Payback Period (PP) adalah jumlah tahun yang dibutuhkan untuk menutupi pengeluaran awal. *Payback Period* merupakan waktu pengembalian modal, artinya lama periode waktu mengembalikan modal investasi. Cepat atau lambatnya sangat bergantung pada sifat aliran kas masuknya. Jika aliran kas masuknya besar lancar, maka proses tingkat pengembalian modal investasi akan lebih cepat dengan asumsi modal yang digunakan akan tetap atau tidak ada penambahan modal selama unsur proyek.

Dari hasil perhitungan diatas, maka dapat diperoleh *Payback Period* sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Payback Period(PP)} &= \frac{\text{Capital outlays}}{\text{Cash Flow}} \times 12 \text{ bulan} \\
 &= \frac{\text{Rp.58.930.000}}{\text{Rp.81.180.000}} \times 12 \text{ bulan} \\
 &= 8,7 \text{ (8 bulan)} \\
 &= 2 \text{ tahun 8 bulan.}
 \end{aligned}$$

Pengembalian investasi diatas diharapkan berumur 3 (tiga) tahun, maka proyek investasi tersebut diterima jika *Payback Period* (PP) < 3 (tiga) tahun, tapi di tolak jika *Payback Period* (PP) > 3 (tiga) tahun. Sedangkan pada perhitungan diatas *Payback Period* (PP) yang dihasilkan lebih pendek dari 3 (tiga) tahun yaitu hanya 2 tahun 8 bulan, artinya modal investasi yang telah ditanamkan akan kembali setelah 2 tahun 8 bulan sejak usaha dijalankan, sehingga kelayakan finansial di rumah makan Ca'Tono tersebut diterima/layak. *Payback* maksimum adalah 3 tahun, tetapi proyek *payback period* hanya 2 tahun 8 bulan, berarti *payback period* lebih pendek waktunya dibandingkan periode *payback* maksimum maka usulan investasi layak/diterima. Berdasarkan waktu yang telah di tentukan rumah makan Ca'Tono dapat mengembalikan modal hanya dalam kurun waktu 2 tahun 8 bulan yang mana masih memiliki sisa waktu 4 bulan dalam pengembalian modalnya.

D. Analisis *Average Rate Of Return* (ARR)

Average Rate Of Return (ARR) adalah pengukur kemampuan perusahaan secara keseluruhan dalam menghasilkan keuntungan dengan jumlah keseluruhan asset yang tersedia didalam perusahaan. Semakin tinggi rasio ini, semakin baik keadaan perusahaan. Dari hasil perhitungan diatas, *Average Rate Of Return*(ARR) usaha rumah makan Ca'Tono di Palopo selama 5 (lima) tahun terakhir yaitu tahun 2018-2022 adalah sebagai berikut:

Tabel 5. Hasil perhitungan ARR Rumah Makan Ca'Tono Tahun 2018-2022.

| Tahun | <i>Average Rate Of Return</i> (ARR) | <i>Standar Kelayakan</i> |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|
| 2018 | 31% | Layak |
| 2019 | 45% | Layak |
| 2020 | 32% | Layak |
| 2021 | 45% | Layak |
| 2022 | 48% | Layak |

Sumber: Dari Hasil Perhitungan ARR Usaha Rumah Makan Ca'Tono

Average Rate Of Return (ARR) pada tahun 2018 sebesar 31%, sedangkan pada tahun 2019 naik menjadi 45% hal ini disebabkan karena laba bersih yang diperoleh mengalami pula kenaikan dari kunjungan konsumen dan mengikuti peningkatan pemesanan menu makanan. Pada tahun 2020 mengalami penurunan yaitu 32%. Hal ini terjadi karena semakin menurunnya kunjungan konsumen dan penurunan pemesanan makanan. Pada tahun 2021 kembali mengalami kenaikan yaitu 45%. Dan pada tahun 2022 kembali mengalami peningkatan menjadi 48%. Hal ini terjadi karena peningkatan kunjungan konsumen dan pemesanan makanan sehingga meningkat laba bersihnya. Dengan demikian, aktivitas usaha rumah makan Ca'Tono di Palopo dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir dilihat dari segi

kelayakan finansial layak untuk dilaksanakan/dilanjutkan karena *Average Rate Of Return* (ARR) yang diperoleh selama 5 (lima) tahun terakhir pada tahun 2018-2022 lebih besar dari 12%. Hasil perhitungan ARR menunjukkan bahwa Rumah Makan Ca'Tono layak untuk dijalankan karena nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga disconto yang digunakan.

E. Analisis *Internal Rate Of Return* (IRR)

Internal Rate Of Return (IRR) merupakan alat untuk mengukur tingkat pengembalian hasil intern. Jika $IRR >$ dari bunga pinjaman, maka usulan proyek/investasi diterima/dilanjutkan. Sedangkan jika $IRR <$ dari bunga pinjaman, maka usulan proyek/investasi ditolak/dibatalkan. Sesuai dengan perhitungan IRR yang telah dilakukan menunjukkan hasil sebagai berikut:

$$(IRR) = i_1 + \frac{NVP1}{NPV1-NPV2} \times (i_2 - i_1)$$

$$(IRR) = 27 + \frac{Rp.10.342.530}{Rp. 1.511.876} \times (2\%)$$

$$(IRR) = 27 + 13.68$$

$$(IRR) = 40.68\%$$

Dari perhitungan IRR diatas menunjukkan bahwa IRRnya $>$ dari bunga pinjaman yaitu 40.68% yang menunjukkan lebih besar dari bunga pinjaman yaitu 27% sehingga usulan proyek/investasi diterima/dijalankan. Hal ini menunjukkan bahwa usaha mampu memberikan pengembalian atas modal yang dikeluarkan sebesar 40.68%. Hasil perhitungan IRR ini menunjukkan bahwa Rumah Makan Ca'Tono layak untuk dijalankan karena nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang digunakan (40.68% $>$ 27%).

SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yaitu dengan *Net Present Value* (NPV) layak dimana menunjukkan bahwa NPV sebesar Rp. 108.471.872, *Profitabilitas Index* (PI) layak dimana menunjukkan hasil yang positif yaitu $1,433 > 1$, Perhitungan *Payback Period* (PP) layak yaitu dalam kurun waktu 2 tahun 8 bulan dimana lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan yaitu selama 3 tahun, *Average Rate Of Return* (ARR) layak dimana pada tahun 2018 yaitu 31%, pada tahun 2019 mengalami peningkatan menjadi 45%, pada tahun 2020 mengalami penurunan yaitu menjadi 32%, pada tahun 2021 mengalami peningkatan yaitu 45% dan pada tahun 2022 kembali mengalami peningkatan menjadi 48%, dan *Internal Rate Of Return* (IRR) layak dimana dihasilkan nilai sebesar 40,68%, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa usaha rumah makan Ca'Tono di Palopo selama 5 (lima) tahun terakhir yaitu tahun 2018-2022 layak dalam segi analisis kelayakan finansial. Jadi hipotesis yang diajukan dapat diterima.

Referensi :

- Abdullah, Ma'ruf. 2017. *Studi Kelayakan Bisnis*. Penerbit Aswaja Pressindo. Yogyakarta.
- Fahmi, Irham. 2012. *Analisis Kinerja Keuangan*. Bandung: Alfabeta
- Freddy Rangkuti. 2012. *Studi Kelayakan Bisnis & Investasi*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Handayani, 2016. *Analisa Kelayakan Investasi PT Campus Data Media Pada Pendirian Warung Internet Campus Net Lingga*. Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Semarang.
- Harahap, Sofyan Syafri. 2011. *Analisis Krisis atas Laporan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Heri. 2018. *Analisis Kelayakan Investasi Pada D'COLOURS Kota Palopo*. Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Andi Djemma.

- Hery. 2015. *Analisis Laporan Keuangan. Edisi 1*. Yogyakarta: Center For Academic Publishing Services.
- Iswanto Y, Muzamil, Harsasi M dan Muktiyanto A. 2014. *Analisis Kasus Bisnis. Edisi 1*. Tangerang Selatan: Universitas Terbuka.
- Kasmir. 2014. *Analisis Laporan Keuangan*. Edisi Pertama, Cetakan Ketujuh. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Kasmir dan Jakfar. 2010. *Studi Kelayakan Bisnis*. Kencana Prenada Media Grup. Jakarta.
- Kasmir, Jakfar. 2012. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi Revisi. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Keown, Arthur J., Martin, John D., Petty, J. William, Scott, David F. JR. 2011. *Manajemen Keuangan: Prinsip dan Penerapan*. Jakarta : PT Indeks.
- Maulana. 2013. Analisis Kelayakan Finansial Dan Dampak Ekonomi Usaha Jati Unggul Nusantara (Studi Kasus Unit Usaha Bagi Hasil - Koperasi Perumahan Wanabakti Nusantara Kabupaten Bogor, Jawa Barat). Departemen Ekonomi Sumberdaya Dan Lingkungan Fakultas Ekonomi Dan Manajemen Institut Pertanian Bogor.
- Mulyani. 2016. Analisis Kelayakan Finansial Usaha Agroindustri Tahu (Studi Kasus Agroindustri Tahu Bapak Warijan Di Desa Rambah Muda Kecamatan Rambah Hilir Kabupaten Rokan Hulu). Agribusiness Departement Faculty of Agriculture UR.
- Murhadi WR. 2013. *Analisis Laporan Keuangan Proyeksi Dan Valuasi Saham*. Salemba Empat. Jakarta.
- Nurkhotimah. 2014. Analisis Studi Kelayakan Investasi Waralaba (Franchise) (Studi Kasus : Rumah Makan Joglo Kampoeng Doeloe, Semarang). Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Dian Nuswantoro Semarang.
- Purnamasari, Hendrawan. 2013. Analisis Kelayakan Bisnis Usaha Roti Ceriwis sebagai Oleh-Oleh Khas Kota Batam. Jurnal Akuntansi, Ekonomi dan Manajemen Bisnis. Vol. 1(1) 83-87. Jurusan Manajemen Bisnis, Politeknik Negeri Batam.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suliyanto, Dr. 2010. *Studi kelayakan Bisnis*. Yogyakarta. Penerbit Andi