

ANALISIS CAPITAL BUDGETING SEBAGAI DASAR PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI PADA UMKM WARUNG AYAM TEH LISNA

Alysia Kiraniputri Wardhani¹, Fadia Zahra Ersyam², Putri Cahyani³, Raihan Aulia Wibowo⁴, Rivaldy Permana Saleh⁵, Rayen Adam Barus⁶, Antonya Rumandong Sinaga S.E., M.M⁷, Farida Ratna Dewi S.E., M.M., M.E⁸, Novia Rahmawati M.T.⁹, Sari Heviawati S.T.P., M.M¹⁰
IPB University

Email : alysiawardhani@apps.ipb.ac.id, fdiazahra@apps.ipb.ac.id,
19putricahyani@apps.ipb.ac.id, rivaldypermana@apps.ipb.ac.id, raihanwibowo@apps.ipb.ac.id,
rayenadam@apps.ipb.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kelayakan investasi pada UMKM Warung Ayam Teh Lisna dengan menerapkan pendekatan capital budgeting sebagai landasan dalam pengambilan keputusan investasi. Teknik analisis yang digunakan mencakup Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Profitability Index (PI). data yang dianalisis terdiri atas data primer dan sekunder, termasuk proyeksi arus kas, biaya investasi awal, dan tingkat diskonto. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa rencana investasi tergolong layak, ditandai dengan NPV yang positif, IRR yang melampaui tingkat diskonto, PI di atas satu, serta waktu pengambilan modal yang masih dalam batas wajar. Temuan ini memberikan dasar yang objektif bagi pelaku usaha dalam menentukan keputusan investasi. Selain itu, studi ini menegaskan pentingnya penggunaan metode capital budgeting dalam pengelolaan keuangan UMKM untuk meningkatkan efektivitas dan kesinambungan bisnis.

Kata Kunci: Capital Budgeting, Keputusan Investasi, UMKM, NPV, IRR

Article History

Received: Mei 2025
Reviewed: Mei 2025
Published: Mei 2025

Plagiarism Checker No 223
DOI : Prefix DOI :
10.8734/Musytari.v1i2.365

Copyright : Author

Publish by : Musytari



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

PENDAHULUAN

Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) memegang peran penting dalam pertumbuhan ekonomi nasional, termasuk dalam sektor kuliner yang terus berkembang seiring meningkatnya permintaan konsumen terhadap makanan siap saji. Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) merupakan penggerak perekonomian di Indonesia. Hal ini dapat dipahami karena UMKM mempunyai kontribusi yang sangat besar dalam perekonomian nasional. Salah satu bentuk UMKM yang berkembang adalah warung makan yang menyajikan menu berbahan dasar ayam, seperti Warung ayam Teh Lisna yang berlokasi di Jalan Artzimar III. Dalam menghadapi persaingan dan kebutuhan untuk berkembang, keputusan investasi menjadi menjadi aspek krusial yang harus didasari oleh analisis keuangan yang tepat.

Warung Ayam Teh Lisna merupakan usaha yang telah berjalan selama beberapa tahun dan menunjukkan tren pertumbuhan yang stabil. Namun, seiring meningkatnya meningkatnya

permintaan pelanggan dan rencana pengembangan usaha baik dari sisi penambahan kapasitas, pembelian peralatan masak baru, atau pembukaan cabang diperlukan keputusan investasi yang bijak dan terukur. Di sinilah pentingnya penerapan metode *capital budgeting* sebagai alat analisis untuk menilai kelayakan investasi usaha.

Capital Budgeting adalah proses perencanaan dan pengambilan keputusan investasi jangka panjang yang bertujuan untuk memaksimalkan nilai perusahaan. Tujuan utamanya adalah untuk memastikan bahwa investasi yang dilakukan dapat memberikan nilai tambah bagi perusahaan (Brigham & Ehrhardt, 2019). Dalam konteks UMKM, metode *capital budgeting* seperti *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period*, dan *Profitability Index* (PI) sangat membantu dalam mengevaluasi kelayakan suatu proyek investasi (Ross, Westerfield, & Jordan, 2020). *Capital budgeting* mengevaluasi dan memilih investasi proyek. Pada umumnya dilakukan dengan menghitung berapa nilai surplus aliran masuk kas bersih yang akan dihasilkan dari investasi. Kendatipun tidak semua nilai aset tertentu selalu mudah ditentukan, entitas terus dihadapkan dengan keputusan tentang aset yang akan diinvestasikan dan cara untuk memperkirakan manfaat dan biaya yang terkait dengan keputusan ini. Untuk mencapai hal ini, pemilik usaha harus mengevaluasi peluang investasi dan menentukan mana yang akan menambah nilai bagi perusahaan

Sayangnya, masih banyak UMKM yang mengambil keputusan investasi hanya berdasarkan intuisi atau pengalaman tanpa analisis keuangan yang sistematis. Hal ini dapat meningkatkan risiko kerugian dan menghambat pertumbuhan usaha. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kelayakan investasi pada Warung Ayam Teh Lisna dengan menggunakan pendekatan *capital budgeting* sebagai dasar dalam pengambilan keputusan yang lebih rasional dan terukur.

Melalui analisis ini, diharapkan Warung Ayam Teh Lisna dapat memiliki landasan keuangan yang kuat dalam merencanakan ekspansi usaha, sekaligus menjadi contoh penerapan manajemen keuangan yang tepat bagi UMKM lainnya di sektor kuliner.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kondisi keuangan UMKM Warung Ayam Teh Lisna saat ini sebagai dasar pertimbangan investasi?
2. Bagaimana metode *capital budgeting* digunakan untuk menganalisis dan menentukan kelayakan suatu investasi?
3. Apakah rencana investasi yang diajukan layak untuk direalisasikan berdasarkan hasil analisis *capital budgeting*?
4. Bagaimana pengaruh hasil analisis *capital budgeting* terhadap pengambilan keputusan investasi di UMKM Warung Ayam Teh Lisna?

TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui kondisi keuangan UMKM Warung Ayam Teh Lisna sebagai dasar pertimbangan investasi
2. Untuk menganalisis kelayakan rencana investasi menggunakan metode *capital budgeting* seperti *Payback Period*, *Net Present Value* (NPV), dan *Internal Rate of Return* (IRR).

3. Untuk mengevaluasi apakah investasi yang direncanakan layak direalisasikan berdasarkan hasil analisis tersebut.
4. Untuk memberikan rekomendasi pengambilan keputusan investasi yang tepat berdasarkan hasil analisis *capital budgeting*.

MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

A. Manfaat Teoritis

1. Memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang manajemen keuangan dan analisis investasi pada UMKM
2. Menambah referensi akademik mengenai penerapan metode *capital budgeting* dalam pengambilan keputusan investasi.

B. Manfaat Praktis

1. Memberikan informasi dan pertimbangan yang berguna bagi pemilik UMKM Warung Ayam Teh Lisna dalam menentukan kelayakan investasi.
2. Menjadi acuan bagi pelaku UMKM lain dalam melakukan analisis keuangan sebelum merealisasikan investasi baru.
3. Membantu meningkatkan pemahaman pelaku usaha mengenai pentingnya perencanaan investasi yang terukur dan berbasis data keuangan.

TINJAUAN PUSTAKA

1. *Capital Budgeting*

Capital budgeting merupakan merupakan proses perencanaan dan evaluasi investasi jangka panjang yang bertujuan untuk menentukan kelayakan suatu proyek berdasarkan perkiraan hitungan arus kas masa depan dan risiko yang terkait. *Capital budgeting* menjadi aspek penting dalam pengambilan keputusan investasi karena membantu perusahaan dalam memilih proyek-proyek yang dapat memberikan nilai tambah jangka panjang. *Capital budgeting* dapat memaksimalkan nilai perusahaan dengan menilai dan memilih investasi yang paling menguntungkan secara finansial. Terdapat beberapa metode analisis *capital budgeting* yang umum digunakan, yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PP), dan *Profitability Index* (PI).

Metode NPV digunakan untuk menghitung selisih antara nilai sekarang dari arus kas masa depan dan biaya investasi awal. IRR merupakan tingkat diskonto yang menghasilkan NPV sama dengan nol dan berguna untuk menilai tingkat keuntungan internal proyek. *Payback Period* digunakan untuk mengukur seberapa cepat investasi awal dapat dikembalikan. Sedangkan, *Profitability Index* memberikan rasio antara nilai sekarang arus kas dan investasi awal.

2. Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM)

Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) merujuk pada usaha produktif yang dimiliki individu atau badan usaha, yang memenuhi kriteria tertentu berdasarkan kekayaan bersih atau pendapatan tahunan, sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang No.20 Tahun 2008. Tujuan utama dari UMKM meliputi penciptaan struktur ekonomi yang lebih seimbang, peningkatan kemandirian usaha kecil, serta penguatan peran UMKM dalam

pembangunan regional, penciptaan lapangan pekerjaan, dan pengurangan kemiskinan (Nurlinda, 2020). Selain itu, UMKM memberikan berbagai manfaat, seperti menyerap hampir 90% dari total tenaga kerja nasional, memajukan pemerataan ekonomi, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dan mendorong inovasi serta kreativitas dalam sektor ekonomi (Khasanah 2023). Dengan kontribusi besar terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) dan perannya dalam ketahanan ekonomi, UMKM memainkan peran yang sangat vital dalam kemajuan ekonomi Indonesia.

3. *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value (NPV) merupakan salah satu metode analisis investasi yang termasuk dalam teknik capital budgeting dan digunakan untuk mengevaluasi kelayakan suatu proyek atau investasi jangka panjang. NPV dihitung dengan menjumlahkan seluruh arus kas masa depan yang telah didiskontokan ke nilai saat ini, lalu dikurangi dengan nilai investasi awal. Nilai diskonto yang digunakan umumnya adalah biaya modal atau tingkat pengembalian minimum yang diharapkan investor. Jika hasil perhitungan NPV menunjukkan angka positif, maka proyek dianggap layak dijalankan karena diharapkan akan menghasilkan nilai tambah bagi perusahaan. Sebaliknya, jika NPV bernilai negatif, maka proyek dinilai tidak menguntungkan dan sebaiknya tidak dilanjutkan. Metode ini memperhitungkan prinsip nilai waktu uang (*time value of money*), yaitu bahwa nilai uang saat ini lebih berharga dibandingkan nilai yang sama di masa depan karena dapat diinvestasikan dan menghasilkan keuntungan. Oleh karena itu, NPV dianggap sebagai metode yang paling komprehensif dan sering dijadikan dasar utama dalam pengambilan keputusan investasi.

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{Rt}{(1+i)^t}$$

4. *Internal Rate of Return* (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) adalah tingkat diskonto yang digunakan dalam analisis investasi untuk menghitung nilai bersih sekarang (*Net Present Value*/NPV) dari semua arus kas proyek yang diinvestasikan, sehingga menghasilkan NPV yang sama dengan nol.

Dalam praktiknya, IRR digunakan untuk menilai kelayakan investasi dan membandingkan beberapa alternatif investasi yang berbeda. IRR digunakan untuk menilai kelayakan suatu investasi dengan membandingkan tingkat pengembalian yang diharapkan dari proyek dengan tingkat pengembalian minimum yang diinginkan oleh investor atau biaya modal. Jika IRR lebih besar dari tingkat pengembalian yang diinginkan, maka investasi dianggap layak. Sebaliknya, jika IRR lebih rendah dari tingkat pengembalian yang diinginkan, investasi tersebut mungkin tidak menguntungkan.

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)}(i_2 - i_1)$$

5. *Payback Period* (PP)

Payback Period adalah rentang waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan dana investasi awal (*initial investment*) melalui arus kas masuk (*proceeds*). Sebelum melakukan perhitungan *Payback Period*, terlebih dahulu menentukan umur ekonomis aset sebagai acuan pembandingan. Metode perhitungannya dilakukan dengan membagi nilai investasi awal dengan jumlah *proceeds* per tahun, lalu dikalikan satu tahun untuk memperoleh jangka waktu

pengembaliannya. Suatu investasi dapat dikatakan layak apabila hasil perhitungan *Payback Period* menunjukkan waktu yang lebih singkat dibandingkan dengan umur ekonomis aset tersebut.

6. *Profitability Index* (PI)

Profitability Index yang juga dikenal sebagai *Profit Investment Ratio* (PIR) atau *Value Investment Ratio* (VIR), merupakan perbandingan antara nilai saat ini (*Present Value*) dari arus kas masa depan dengan jumlah investasi awal pada suatu proyek yang direncanakan. Indikator ini digunakan sebagai alat analisis yang efektif dalam menilai kelayakan dan memprioritaskan alternatif investasi, karena menunjukkan besarnya suatu nilai yang dihasilkan per unit dana yang diinvestasikan.

Dalam perhitungan *Profitability Index*, nilai saat ini arus kas masa depan dibagi dengan investasi awal. Dengan asumsi bahwa arus kas tidak mencakup investasi awal, dapat dinyatakan bahwa nilai PI sebesar 1 menandakan titik impas. Nilai di bawah 1 menunjukkan bahwa nilai kini proyek lebih kecil daripada dana yang diinvestasikan. Semakin besar nilai PI, semakin tinggi pula daya tarik ekonomi dari proyek tersebut.

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}}{I}$$

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan pendekatan deskriptif. Pendekatan ini bertujuan untuk menunjukkan suatu kondisi atau keadaan sebagaimana adanya, tanpa melakukan rekayasa pada variabel-variabel yang diteliti. Pendekatan deskriptif dilakukan untuk menyatakan secara faktual dan sistematis praktik capital budgeting pada UMKM Warung Ayam Teh Lisna. Metode ini dapat mempermudah proses menyusun gambaran menyeluruh mengenai proses pengambilan keputusan investasi yang dilakukan pemilik usaha.

B. Waktu dan Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat berlangsungnya kegiatan studi yang dipilih untuk membantu menjawab permasalahan yang diangkat dalam penelitian. Pemilihan lokasi dilakukan secara cermat dan terencana guna memastikan proses penelitian berjalan efektif serta sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa lokasi tersebut memungkinkan untuk diteliti secara mendalam.

Dalam penelitian ini, tempat yang dijadikan lokasi adalah UMKM Warung Ayam Teh Lisna di Jl. Artzimar III, RT.04/RW.03, Tegal Gundil, Kec. Bogor Utara, Kota Bogor, Jawa Barat. Pelaksanaan penelitian dilakukan pada bulan Februari 2025.

C. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan kombinasi data primer dan data sekunder untuk mendukung analisis yang dilakukan. Tujuan pengumpulan data adalah untuk memperoleh informasi yang relevan, akurat, dan dapat dipertanggungjawabkan.

Data primer diperoleh secara langsung melalui wawancara dan observasi terhadap pemilik UMKM Warung Ayam Teh Lisna. Informasi ini mencakup latar belakang usaha dan kegiatan operasional yang berkaitan dengan capital budgeting.

Sementara itu, data sekunder diperoleh dari sumber-sumber tertulis yang relevan seperti artikel ilmiah, jurnal penelitian, serta literatur yang membahas topik serupa, khususnya yang berkaitan dengan capital budgeting pada UMKM. Referensi ini digunakan untuk mendukung landasan teori dan memperkuat konteks analisis yang dilakukan dalam penelitian ini.

D. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan beberapa metode pengumpulan data yang dilakukan secara langsung di lokasi usaha untuk memperoleh informasi yang akurat dan relevan. Adapun teknik yang digunakan meliputi:

1. Observasi

Observasi merupakan metode untuk mengumpulkan data dengan cara mengamati langsung objek penelitian di lapangan. Teknik ini bertujuan untuk menunjukkan secara nyata mengenai aktivitas dan kondisi yang terjadi secara langsung, khususnya yang berkaitan dengan aspek yang diteliti. Dalam konteks ini, observasi dilakukan terhadap aktivitas operasional UMKM Warung Ayam Teh Lisna.

2. Wawancara

Metode wawancara digunakan untuk memperoleh informasi secara lisan dari pihak-pihak yang berkompeten melalui komunikasi langsung. Teknik ini bersifat terbuka dan disesuaikan dengan kondisi masing-masing narasumber. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan kepada pemilik Warung Ayam Teh Lisna guna menggali informasi terkait pengelolaan usaha.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Data

Adapun langkah-langkah dalam menganalisis data pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Modal Awal

No.	Item	Jumlah (Rp)
1.	Kulkas	5.000.000
2.	Freezer (100 L)	2.500.000
3.	Meja (5 buah)	1.000.000
4.	Kursi (15 buah)	300.000
5.	Alat Press	500.000
6.	Etalase	2.000.000
7.	Rice Cooker (2 buah)	900.000

8.	Kompor	2.300.000
9.	Gas	48.000
10.	Alat Makan	240.000
11.	Piring	100.000
12.	Gelas	50.000
13.	Dispenser	350.000
14.	Galon	40.000
15.	Alat Masak	800.000
16.	Kipas	150.000
17.	Spanduk	90.000
	Total	16.418.000

Pinjaman Modal	Nilai
Total Kebutuhan Modal	Rp16.418.000
Sumber Dana	80% Dana Sendiri 20% Pinjaman Bank
Suku Bunga pinjaman	12%
Tenor Pinjaman	2 tahun
Bunga per tahun	$Rp16.418.000 \times 12\% = Rp 1.970.160$
Total Bunga 2 tahun	$Rp1.970.000 \times 2 = Rp 3.940.320$

2. Menghitung arus kas bersih.

Asumsi kas bersih

Keterangan	Nilai
Harga Jual per Porsi	Rp15.000
Produksi Ayam per Bulan	750 kg (1 ayam = 4 porsi)
Total Porsi Terjual per Bulan	$750 \text{ kg} \times 4 = 3.000 \text{ porsi}$
Total Pendapatan per Bulan	$3000 \times Rp15.000 = Rp45.000.000$

Biaya	Nilai
Biaya Tetap	Rp4.100.000
Biaya Variabel	Rp31.369.000
Total Biaya Keseluruhan	Rp35.469.000

Laba	Nilai
Laba Kotor	Rp45.000.000
Laba Bersih	Rp9.531.000

BEP = Biaya tetap/ (harga jual - HPP)
BEP = Rp4.100.000/ (15.000 - 10.456)
BEP = 4.100.000/4.544
BEP = ±902

3. Melakukan evaluasi terhadap keputusan investasi.

Aspek	Evaluasi
Modal Investasi Awal	Rp16.418.000 (peralatan)
BEP	Perkiraan 902 porsi/bulan
Payback Period	Kurang dari 2 bulan
Laba bersih	Rp9.531.000/bulan
Risiko	Rendah (apabila konsumen dalam keadaan stabil)

Dari data tabel tersebut, penulis dapat mengetahui modal investasi awal yang digunakan akan untung dalam kurang lebih dua bulan, dengan pendapatan laba bersih sebesar Rp9.531.000. Dengan tabel data yang disajikan berikut, calon investor dapat menaruh investasi dengan aman di Warung Ayam Teh Lisna dikarenakan risiko investasi yang rendah.

Berdasarkan data yang tersedia, proyek menghasilkan *cash flow* bulanan sebesar Rp9.531.000. Jika dihitung selama satu tahun, maka total *cash flow* tahunan menjadi Rp114.372.000 (9.531.000 x 12 bulan). Untuk menganalisis kelayakan proyek, digunakan metode NPV dengan tingkat diskonto sebesar 13% dan durasi proyek selama 8 tahun. Dalam perhitungannya, *present value* (PV) untuk tiap tahun dihitung dengan rumus:

$$PV = \frac{CF}{(1+r)^t}$$

Dengan CF (*cash flow* tahunan) sebesar Rp114.372.000, r (tingkat diskonto) sebesar 0,13 (13%) dan t adalah tahun ke-1 hingga ke-8. Perhitungan ini bertujuan untuk mengetahui nilai sekarang dari pemasukan proyek di masa mendatang.

Tahun	Rumus	PV
1	$114.372.000 / (1+0.13)^1$	Rp101.213.274
2	$114.372.000 / (1+0.13)^2$	Rp89.545.370
3	$114.372.000 / (1+0.13)^3$	Rp79.231.274
4	$114.372.000 / (1+0.13)^4$	Rp70.127.187
5	$114.372.000 / (1+0.13)^5$	Rp62.060.423
6	$114.372.000 / (1+0.13)^6$	Rp54.924.220
7	$114.372.000 / (1+0.13)^7$	Rp48.616.117
8	$114.372.000 / (1+0.13)^8$	Rp43.063.823

Total PV:

$\Sigma PV =$

$101.213.274 + 89.545.370 + 79.231.274 + 70.127.187 + 62.060.423 + 54.924.220 + 48.616.117 + 43.063.823 =$
Rp548.781.688

Berdasarkan hasil perhitungan nilai sekarang (*Present Value/PV*) terhadap arus kas masuk tahunan sebesar Rp114.372.000 selama 8 tahun dengan tingkat diskonto sebesar 13% diperoleh total PV sebesar Rp548.781.688. Perhitungan dilakukan menggunakan rumus $PV = \text{Arus Kas} / (1+r)^n$, dengan r sebagai tingkat diskonto dan n sebagai periode ke-n. Setiap tahun dihitung secara terpisah, lalu seluruh nilai PV tersebut dijumlahkan untuk memperoleh total nilai saat ini dari seluruh arus kas masa depan.

4. Menghitung *Net Present Value* (NPV)

$NPV = \Sigma PV - \text{Initial Investment}$
$NPV = 548.781.688 - 16.418.000 = \text{Rp}532.363.688$
NPV > 0, layak untuk dilakukan

Berdasarkan perhitungan *Net Present Value* (NPV) yang ditampilkan pada data diatas, diketahui bahwa nilai sekarang dari seluruh arus kas (ΣPV) adalah sebesar Rp548.781.688. Setelah dikurangi dengan nilai investasi awal sebesar Rp16.418.000, diperoleh NPV sebesar Rp532.363.688. Karena nilai NPV yang dihasilkan lebih besar dari nol (NPV > 0), maka proyek atau investasi tersebut dinilai layak untuk dilaksanakan. Ini menunjukkan bahwa investasi

tersebut dinilai layak untuk dilaksanakan. Ini menunjukkan bahwa investasi akan memberikan keuntungan bersih setelah mempertimbangkan biaya modal, sehingga secara finansial memberikan nilai tambah bagi perusahaan.

5. Menghitung *Profitability Index* (PI)

$PI = \sum PV / \text{Initial Investment}$
$PI = 548.781.688 / 16.418.000$ $PI = 33,42$
PI > 1, sangat menguntungkan

Berdasarkan hasil analisis *Profitability Index* (PI), diketahui bahwa nilai sekarang dari arus kas yang diterima sebesar Rp548.781.688, sedangkan nilai investasi awal hanya sebesar Rp16.418.000. Dengan demikian, diperoleh nilai PI sebesar 33,42. Angka ini menunjukkan bahwa setiap satu rupiah yang diinvestasikan mampu menghasilkan Rp33,42 dalam bentuk nilai sekarang arus kas masuk. Karena nilai PI jauh di atas angka 1, maka proyek ini dapat dikategorikan sebagai sangat menguntungkan dan layak untuk dilaksanakan. Tingginya rasio PI ini mencerminkan bahwa investasi tersebut memberikan manfaat ekonomi yang jauh lebih besar dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan.

6. Menghitung *Internal Rate of Return* (IRR)

Tahun	PV (30%)	PV (35%)
1	87.209.231	84.724.444
2	67.084.024	62.757.361
3	51.603.095	46.466.970
4	39.687.765	34.414.792
5	30.528.281	25.496.144
6	23.482.524	18.940.840
7	18.006.556	14.062.844
8	13.608.121	10.511.737
Total	331.209.597	297.374.132

Interpolasi:

NPV (Diskonto 30%) = 331.209.597 - 16.418.000 = 314.791.597

NPV (Diskonto 35%) = 297.374.132 - 16.418.000 = 280.956.132

Interpolasi IRR:

$IRR = r_1 + (NPV_1 / NPV_1 - NPV_2) \times (r_2 - r_1)$
$IRR = 30 + (314.791.597 / 314.791.597 - 280.956.132) \times (35 - 30)$
$IRR = 30 + (314.791.597 / 33.835.465) \times 5$
IRR = 76,51%
IRR jauh lebih besar dari 13%, sangat menguntungkan

Penggunaan NPV diskonto 30% dan 35% menunjukkan bahwa perhitungan estimasi menggunakan metode interpolasi IRR sudah akurat dikarenakan hasil *Present Value* yang terlalu besar dan akan tidak efisien apabila menggunakan perhitungan yang kecil. Perhitungan IRR dari data diatas menggunakan metode interpolasi linear menunjukkan bahwa hasil perhitungan IRR dapat menghasilkan keuntungan lebih dari *cost of capital* (CoC) yaitu 13% yang menandakan bahwa proyek sangat layak untuk dilakukan.

7. Menghitung *Payback Period* (PP)

$Payback\ Period = \text{Investasi Awal} / \text{Cash Flow Tahunan}$
$Payback\ Period = 16.418.000 / 114.372.000$
$Payback\ Period = 0,1435\ \text{tahun} \times 12$
$Payback\ Period = \pm 1,72\ \text{bulan}$

Berdasarkan hasil data perhitungan *Payback Period* (PP), diketahui bahwa kita dapat mendapatkan modal awal kembali sebesar Rp16.418.000 dari hasil penjualan dalam waktu sekitar 1 bulan 22 hari. Dalam kurang lebih 2 bulan investasi sebesar Rp16.418.000, semua laba bersih sudah menjadi keuntungan, hal tersebut menunjukkan bahwa modal usaha UMKM Warung Ayam Teh Lisna dapat kembali dengan waktu yang sangat cepat.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis kelayakan investasi pada UMKM Warung Ayam Teh Lisna, dapat disimpulkan bahwa usaha ini memiliki prospek yang sangat menjanjikan secara finansial. Perhitungan nilai sekarang (*Present Value*) dari arus kas selama delapan tahun dengan tingkat diskonto 13% menunjukkan angka sebesar Rp548.781.688. Setelah dikurangi dengan jumlah investasi awal sebesar Rp16.418.000, diperoleh *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp532.363.688. Nilai NPV yang besar ini menandakan bahwa usaha tersebut mampu memberikan keuntungan yang signifikan. Selain itu, rasio *Profitability Index* (PI) yang mencapai 33,42 menunjukkan bahwa setiap Rp1 yang diinvestasikan mampu menghasilkan Rp33,42 dalam bentuk nilai kini arus kas masuk, yang berarti investasi ini layak dijalankan. Sementara itu, hasil perhitungan *Payback Period* (PP) menunjukkan bahwa modal awal dapat kembali dalam waktu singkat, yaitu sekitar 1 bulan 22 hari, yang menunjukkan tingkat pengembalian yang sangat cepat.

SARAN

Berdasarkan hasil tersebut, disarankan agar investasi segera direalisasikan guna memaksimalkan potensi keuntungan. Meskipun prospeknya menjanjikan, penting untuk tetap melakukan pengelolaan keuangan secara hati-hati agar arus kas tetap stabil dan sesuai proyeksi. Pemantauan kinerja usaha secara berkala juga diperlukan untuk mengantisipasi risiko yang mungkin timbul, baik dari aspek pasar maupun operasional. Karena sebagian dana berasal dari pinjaman bank, pengelolaan pinjaman harus dilakukan secara bijak agar tidak menimbulkan beban keuangan yang berlebihan. Selain itu, mengingat pengembalian modal yang cepat, sebaiknya sebagian keuntungan digunakan kembali untuk pengembangan usaha, seperti penambahan fasilitas atau perluasan pasar. Dengan strategi yang tepat, usaha ini memiliki potensi besar untuk berkembang secara berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abuk, G. M., & Rumbino, Y. (2020). ANALISIS KELAYAKAN EKONOMI MENGGUNAKAN METODE NET PRESENT VALUE (NPV), METODE INTERNAL RATE of RETURN (IRR) PAYBACK PERIOD (PBP) PADA UNIT STONE CRUSHER di CV.X KAB.KUPANG PROV.NTT. *Jurnal Ilmiah Teknologi FST Undara*, 14(2), 68-75. https://ejurnal.undana.ac.id/index.php/jurnal_teknologi/article/view/3254/2135
- Ediwodjojo, S. P., & Ginting, I. R. (2018). ANALISIS INVESTASI DENGAN PERHITUNGAN NPV, IRR DAN PAYBACK PERIOD PADA PRODUKSI IKAN PRESTO GITA PINDANG DESA KALITENGAH KECAMATAN GOMBONG. *Jurnal E-BIS*, 2(1), 7-15. <https://jurnal.politeknik-kebumen.ac.id/E-Bis/article/view/80/39>
- Hamidah, A., Monoarfa, R., & Taruh, V. (n.d.). Analisis Perhitungan Harga Pokok Produksi dengan menggunakan Metode Process Costing pada Pabrik Tahu dan Tempe Sumber Sari Kota Gorontalo. *Jurna Mahasiswa Akuntansi*, 1(2), 2022. <https://jamak.fe.ung.ac.id/index.php/jamak/article/view/27>
- Jawad, A. A. (n.d.). ANALISIS KELAYAKAN USAHA COKELAT PRALINE DENGAN METODE CAPITAL BUDGETING DI TOKO KUE BAPER COKELAT. *Jurnal Teknologi*, 2(2), 73-86. <https://openjournal.unpam.ac.id/index.php/TKG/article/view/7895>
- Nurhayati, N., & Restiani, A. D. (n.d.). PERANAN NET PRESENT VALUE (NPV) DAN INTERNAL RATE OF RETURN (IRR) DALAM KEPUTUSAN INVESTASI MESIN. *Jurnal Investasi*, 5(1), 12-23. <https://investasi.unwir.ac.id/index.php/investasi/article/view/15/17>
- Rahmawati, A., Adelyah, N. D., & Anwar, C. (2024, June). Perhitungan Pada Biaya Produksi dengan Metode Harga Pokok Pesanan di UMKM Iffa Cookies Sidoarjo. *Jurnal Anggaran : Jurnal Publikasi Ekonomi dan Akuntansi*, 2(2), 405-416. <https://doi.org/10.61132/anggaran.v2i2.673>
- Sherlita, E., Apriwandi, Fathonah, A. N., Christine, D., Wijaya, A., & Kartadjudena, E. (2023). Analisis Penganggaran Modal pada Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) di Kabupaten Bandung Barat. *Jurnal Ekonomi dan Manajemen Teknologi*, 7(1), 179-190. <https://doi.org/10.35870/emt.v7i1.829>
- Soudatti, M. A. (2024). "A Study on Process Costing Techniques & Its Effectiveness. *Journal of Research in Business and Management*, 12(9), 43-46. <https://www.questjournals.org/jrbm/papers/vol12-issue9/12094346.pdf>

Zellatifanny, C. M., & Mudjiyanto, B. (n.d.). TIPE PENELITIAN DESKRIPSI DALAM ILMU KOMUNIKASI. *Jurnal Diakom*, 1(2), 83-90. 2018

Zuzi, A. G. (2024). Capital Budgeting. *International Journal of Scientific Research in Engineering and Management*, 8(5), 1-42. <https://ijsrem.com/download/capital-budgeting/>