ANALISIS KELAYAKAN USAHA WARUNG MAKAN LESEHAN (Studi Kasus Pada Warung Makan Lesehan Bangkit)

Rosiana Nurhalimah dan Slamet

NIM. 180.100.53

Jurusan Akuntansi STIE Swasta Mandiri Surakarta

Jl. Tejonoto No.1, Danukusuman, Serengan, Surakarta, Jawa Tengah 57156

Telepon: (0271) 645235

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan di Warung Makan Lesehan Bangkit, yang terletak di Dusun Panderejo RT 03 RW 6, Desa Pandeyan, Kecamatan Jatisrono, Kabupaten Wonogiri, Jawa Tengah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kelayakan usaha Warung Makan Lesehan Bangkit dilihat dari aspek non financial yaitu aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi, aspek manajemen, aspek hukum kemudian aspek financial yaitu *Accounting Rate of Return (ARR)*, *Payback Period (PP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate Return (IRR)*, dan *Profitability Index (PI)*.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dua yaitu metode penelitian kualitatif dan kuantitatif, jenis data yang digunakan data primer dan sekunder.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari aspek non finansial, yaitu: aspek pasar dan pemasaran layak karena warung makan bertemakan lesehan belum banyak di Pandeyan, Jatisrono, aspek teknis layak karena bahan baku yang berkualitas sesuai standart, aspek manajemen layak karena memiliki struktur organisasi, aspek hukum layak karena sudah memiliki Surat izin dari Dinas KUKM dan Perindag, serta aspek sosial usaha warung makan lesehan Bangkit layak dilaksanakan karena memberikan kesempatan kerja. Berdasarkan hasil perhitungan 1) Analisis ARR yang sebesar 23,8% 2) *Payback Period (PP)* adalah 4,20 atau 4 bulan 6 hari periode usaha, lebih kecil dari 1 tahun umur ekonomi. 3) Menghasilkan total NPV Rp 11.376.779,64. berdasarkan kriteria NPV usaha ini layak untuk dilaksanakan karena hasilnya positif. 4) Nilai IRR yaitu sebesar 23%, berdasarkan kriteria IRR usaha Warung Makan Lesehan Bangkit ini layak untuk dilaksanakan karena lebih besar dari 12% suku bunga. 5) Menghasilkan PI yang lebih besar dari 1 yaitu 1,474.

Dari penelitian ini dapat disimpulkan hasilnya usaha warung makan lesehan viral Warung Makan Lesehan Bangkit ini layak untuk dijalankan. Peneliti menyarankan Warung Makan Lesehan Bangkit mempertahankan harga, kualitas, dan rasa tersebut supaya konsumen tidak beralih ke usaha lain dengan produk yang sejenis dan Warung Makan Lesehan Bangkit meningkatkan hasil produksi warung makan lesehan dengan menambah varian menu seperti bebek, nila, lele dan lain-lain.

Kata kunci: Studi kelayakan, analisis non finansial, analisis finansial.

ABSTRACT

This research was conducted at Warung Makan Lesehan Bangkit, which is located in Dusun Panderejo RT 03 RW 6, Pandeyan Village, Jatisrono District, Wonogiri Regency, Central Java.

This study aims to determine the feasibility level of a Warung Makan Lesehan Bangkit in terms of non-financial aspects, namely market and marketing aspects, technical and technological aspects, management aspects, legal aspects and then financial aspects, namely Accounting Rate of Return (ARR), Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), Internal Rate Return (IRR), and Profitability Index (PI).

There are two methods used in this research, namely qualitative and quantitative research methods, the types of data used are primary and secondary data.

The results show that from non-financial aspects, namely: market and marketing aspects are feasible because there are not many lesehan-themed food stalls in Pandeyan, Jatisrono, technical aspects are feasible because quality raw materials comply with standards, management aspects are feasible because they have an organizational structure, legal aspects are feasible because it already has a permit from the KUKM and Industry and Trade Offices, as well as the social aspect of the Bangkit lesehan food stall business is feasible because it provides job opportunities. Based on the results of calculations 1) ARR analysis of 23.8% 2) Payback Period (PP) is 4.20 or 4 months 6 days of business period, less than 1 year of economic life. 3) Generating a total NPV of Rp 11,376,779.64. based on the NPV criteria, this business is feasible because the results are positive. 4) The IRR value is 23%, based on the IRR criteria, the Warung Makan Lesehan Bangkit business is feasible because it is greater than 12% of the interest rate. 5) Produces a PI greater than 1 which is 1.474.

From this research, it can be concluded that the viral lesehan food stall business, Warung Makan Lesehan Bangkit, is feasible to run. The researcher suggests that Warung Makan Lesehan Bangkit maintains the price, quality, and taste so that consumers do not switch to other businesses with similar products and Warung Makan Lesehan Bangkit increases the production of lesehan food stalls by adding menu variants such as duck, tilapia, catfish and others

Keywords: Feasibility study, non-financial analysis, financial analysis.

PENDAHULUAN

Pada zaman modern saat ini, persaingan dalam dunia bisnis semakin ketat. salah satunya bisnis dalam bidang makanan atau dikenal dengan istilah kuliner, Bisnis di bidang warung makan akhir-akhir ini telah menunjukkan perkembangan yang cukup pesat. Hal tersebut ditandai dengan berdirinya berbagai jenis warung makan. Perkembangan di bidang ini dipengaruhi oleh banyak faktor, diantaranya adalah situasi ekonomi Indonesia yang semakin membaik telah mendorong orang untuk memulai usaha baru. Adapun faktor-faktor lain yang juga berpengaruh

terhadap perkembangan bisnis warung makan adalah demografi, gaya hidup, serta kebiasaan daerah atau nasional.

Suatu perusahaan dalam mengeluarkan produk sebaiknya disesuaikan dengan kebutuhan dan keinginan konsumen. Dengan begitu maka produk dapat bersaing di pasaran, sehingga menjadikan konsumen memiliki banyak alternatif pilihan produk sebelum mengambil keputusan untuk membeli suatu produk yang ditawarkan. Keunggulan-keunggulan dari produk dapat diketahui oleh konsumen dan bisa membuat konsumen tertarik untuk mencoba dan kemudian akan mengambil keputusan untuk membeli suatu produk tersebut.

Dalam perkembangannya saat ini kebutuhan makanan dengan berbagai bentuk dan rasa telah dijadikan sebagai sarana usaha untuk mencari penghasilan. Oleh karena itu, berbagai jenis bentuk dan rasa makanan telah banyak ditawarkan oleh para pelaku ekonomi yang bergerak dalam industri makanan dan minuman.

Analisis kelayakan usaha merupakan perencanaan perhitungan bisnis yang sangat spesifik dalam menggambarkan dengan detail karakteristik usaha yang akan dijalankan maupun yang sedang dijalankan untuk lebih dikembangkan lagi usaha tersebut.

Kota Wonogiri adalah salah satu jalur lintas provinsi yang sangat ramai, dari peluang tersebut maka mulai ramai para pelaku bisnis yang membuat usaha di bidang kuliner. Wonogiri merupakan salah satu kabupaten di Jawa Tengah. Secara geografis Wonogiri berbatasan dengan Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Sukoharjo. Banyaknya masyarakat yang memanfaatkan kearifan lokal membuat Wonogiri menjadi salah satu kota dengan tempat wisata menarik dan juga kuliner khas asli Indonesia. Menurut data BPS tahun 2019 di Kabupaten Wonogiri ada 4800 restoran yang tersebar di seluruh wilayah Wonogiri. Mi ayam dan bakso Wonogiri amat tersohor. Tapi, Wonogiri mempunyai kuliner sedap lainnya.

Di daerah kecamatan Jatisrono banyak sekali warung makan yang tersebar di sepanjang jalan Jatisrono-Ponorogo. Warung makan yang banyak di Jatisrono adalah mie ayam, bakso, ayam panggan dan juga ayam goreng.

Sebagian besar masyarakat di Desa Pandeyan, Kecamatan Jatisrono merupakan pekerja. Dengan kesibukan dan rutinitas kerja yang tinggi menyebabkan perilaku masyarakat menjadi konsumtif. Mereka lebih memilih membeli makanan jadi untuk keluarga dibandingkan memasak sendiri. Berdasarkan uraian tersebut, maka sangat potensial apabila kami mengembangkan usaha warung makan lesehan. Usaha tersebut bernama Warung Makan Lesehan "BANGKIT".

Jenis usaha kuliner ini adalah warung makan lesehan. Dalam perkembangannya saat ini kebutuhan makanan dengan berbagai bentuk dan rasa telah dijadikan sebagai sarana usaha untuk mencari penghasilan. Oleh karena itu, berbagai jenis bentuk dan rasa makanan telah banyak ditawarkan oleh para pelaku ekonomi yang bergerak dalam industri makanan dan minuman. Warung makan lesehan "Bangkit" mencoba ikut ambil bagian dalam bisnis makanan ini. Menu utama dari outlet ini adalah ayam goreng.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka penulis tertarik untuk menyusun skripsi dengan judul "**Analisis Kelayakan Usaha Warung makan Lesehan (Studi Kasus Pada Warung Makan Lesehan Bangkit).**"

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Analisis

Menurut pendapat Sofyan Syafri Harahap (2009: 207): Analisis adalah memecahkan atau menguraikan sesuatu unit menjadi berbagai unit terkecil. Analisis secara umum sering juga disebut dengan pembagian. Dalam logika, analisis atau pembagian berarti pemecah belahan atau penguraian secara jelas berbeda ke bagian-bagian dari suatu keseluruhan. Untuk lebih seksama dapat juga mengadakan subbagian, yakni menguraikan atau memecah belah dari suatu bagian sampai ke unsur dasarnya. Berdasarkan batasan arti tersebut maka yang dapat dianalisis atau diuraikan adalah sesuatu keseluruhan, jika betul-betul tunggal tidak dapat diuraikan ke bagian-bagiannya.

Moleong (2014 : 248) menyatakan bahwa analisis dalam data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, memilah – milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan pada orang lain.

Pengertian Warung Makan Lesehan

Lesehan adalah suatu budaya dalam hal memperjualbelikan makanan atau sesuatu barang sembari duduk di tikar/lantai. Makanan atau barang yang diperjualbelikan turut digelar pada saat lesehan sehingga pengunjung bisa melihat dan memilihnya dengan santai. Budaya Lesehan yang sangat terkenal di Indonesia adalah di daerah Yogyakarta dan hal ini menjadi salah satu daya tarik tersendiri bagi wisatawan, baik dari dalam maupun luar negeri. Selain di daerah Yogyakarta, daerah lain di Indonesia yang terkenal dengan budaya lesehannya adalah Bali, Bandung dan Jakarta. Biasanya pedagang lesehan dikenal juga dengan istilah pedagang kaki lima. Macam-macam warung lesehan adalah:

- Warung lesehan apung
Warung makan dengan konsep mengapung di atas air seperti kolam, waduk, danau.
- Warung lesehan *outdoor*
Warung makan di area luar ruangan seperti di alam.
- Warung lesehan *indoor*
Warung makan di dalam ruangan seperti rumah makan biasanya.

Tempat makan dengan area lesehan memang seru disambangi bersama keluarga. Tapi selain bisa makan di tempat, menu makanan ini juga bisa dibungkus untuk dibawa pulang. Menu khas rumah makan lesehan seperti nasi liwet, nasi bakar, ikan bakar, ikan goreng hingga lalapan.

Pengertian Studi Kelayakan

Studi kelayakan usaha adalah suatu penelitian tentang layak tidaknya suatu bisnis dilaksanakan dengan menguntungkan secara terus menerus. Menurut Kasmir (2012:7), Studi kelayakan usaha adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam

rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan. Sedangkan menurut Husein Umar dalam buku Sunyoto (2014 :2), studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidaknya bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan. Studi kelayakan biasanya digolongkan menjadi dua bagian yang berdasarkan pada orientasi yang diharapkan oleh satu perusahaan yaitu berdasarkan orientasi laba dan orientasi tidak pada laba (sosial).

Aspek-Aspek Dalam Kelayakan Usaha

a. Aspek Non Finansial

Menurut Hussain dan Hoque (2002), tujuan penerapan *non-financial performance measure* dapat membantu badan usaha dalam mencapai keunggulan bersaing bisnis dengan durasi waktu yang lama untuk dapat menghadapi dunia bisnis yang semakin berkembang. *Non-financial performance measures* dibutuhkan karena dapat mencerminkan langkah-langkah suatu badan usaha untuk mengukur kinerja dan mencapai tujuan. Analisis yang akan dilakukan terhadap aspek non finansial tergantung pada skala usaha proyek dan belum ada kesempatan yang pasti tentang aspek apa saja yang akan diteliti dalam aspek non finansial tersebut. Namun, pada penelitian ini aspek non finansial yang akan dianalisis meliputi : aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, aspek manajemen, aspek hukum dan aspek sosial.

1) Aspek Pasar dan Pemasaran

Analisis aspek pasar dan pemasaran sangat penting sebelum memulai bisnis karena sumber pendapatan utama perusahaan berasal dari penjualan produk yang dihasilkan. Aspek pasar berkaitan dengan kondisi pasar atau konsumen yang menjadi sasaran penjualan produk untuk menentukan apakah terdapat permintaan atau kemungkinan penjualan terhadap produk yang dihasilkan. Aspek pemasaran berkaitan dengan aktivitas yang dilakukan perusahaan untuk menciptakan, meningkatkan dan mempertahankan penjualan produk. Aspek pasar dan pemasaran dianalisis untuk mengetahui seberapa besar potensi pasar untuk produk yang ditawarkan dan *market share* yang dikuasai pesaing (Kasmir dan Jakfar, 2012: 40). Dalam aspek ini juga dirumuskan strategi pemasaran yang akan dijalankan dengan melakukan riset pasar atau mengumpulkan data dari berbagai sumber. Kegiatan bisnis diharapkan dapat berjalan dengan baik dan produk mendapatkan tempat di pasar sehingga menghasilkan penjualan dan keuntungan. Menurut Suliyanto (2010: 83) dalam aspek pasar dan pemasaran terdapat bauran pemasaran yang membantu menganalisis 4P, yaitu produk (*product*), harga (*price*), promosi (*promotion*), dan tempat/ distribusi (*place*). Aspek pasar dan pemasaran menempati urutan pertama dalam studi kelayakan bisnis (Nurmalina et al. 2010).

2) Aspek Teknis dan Teknologi

Menurut Subagyo (2007) indikator suatu usaha dikatakan layak untuk dijalankan bila dinilai dari aspek teknis produksi adalah jika secara teknis usaha tersebut dapat dilakukan dan *sustainable*.

3) Aspek Manajemen

Aspek manajemen dilakukan untuk melihat apakah pembangunan dan implementasi bisnis dapat direncanakan, dilaksanakan, dan dikendalikan sehingga rencana bisnis dapat dikatakan layak atau tidak layak (Umar,2005). Analisis aspek manajemen umumnya menilai para pengelola proyek dan struktur organisasi yang ada. Proyek yang dijalankan berhasil apabila dijalankan oleh orang-orang yang profesional mulai dari perencanaan, pelaksanaan hingga pengendaliannya agar tidak terjadi penyimpangan. Demikian pula dengan struktur organisasi harus sesuai dengan bentuk dan tujuan proyek, serta kebutuhan tenaga kerja harus terperinci dengan baik. Untuk menyusun studi kelayakan, menjalankan proyek, dan mengoperasikan bisnis diperlukan manajemen. Proses pemanfaatan sumberdaya yang dimiliki organisasi atau perusahaan tidak akan optimal apabila prinsip-prinsip manajemen tidak diterapkan secara konsisten. Pada setiap kegiatan, perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian harus dijalankan secara berkesinambungan (Subagyo,2007). Aspek manajemen perlu dikaji agar proyek yang didirikan dan dioperasikan nantinya dapat berjalan dengan lancar (Suratman,2007).

4) Aspek Hukum

Aspek hukum berkaitan dengan legalitas perusahaan yang mencakup bentuk badan usaha dan perizinan yang harus dipenuhi oleh perusahaan. Analisis aspek hukum dilakukan untuk mengetahui kemampuan pelaku bisnis dalam memenuhi ketentuan hukum dan perizinan yang diperlukan dalam menjalankan bisnis di wilayah tertentu (Suliyanto, 2010:9). Ketentuan hukum untuk setiap jenis usaha berbeda-beda, tergantung pada kompleksitas bisnis tersebut. Kelengkapan keabsahan dokumen sangat penting sebagai dasar hukum apabila terjadi masalah di kemudian hari (Kasmir dan Jakfar, 2012:16).

Izin yang perlu dianalisis adalah izin pendirian usaha, pengurusan izin usaha dan izin lokasi. Untuk izin pendirian usaha harus ditentukan bentuk badan usahanya agar diketahui peraturan yang harus dipenuhi untuk pendirian bentuk usaha tersebut. Izin usaha dan lokasi usaha sebagai berikut (Suliyanto, 2010):

- Pengurusan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- Pengurusan Izin Prinsip
- Pengurusan Izin Lokasi
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Izin Gangguan/HO
- Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP)
- Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- Izin Usaha Industri (IUI)

- Izin Usaha Perluasan (IUP)

5) Aspek Sosial

Dari aspek sosial, proyek yang jalankan tersebut dapat memberikan manfaat sosial kepada masyarakat sekitar proyek.

b. Aspek Finansial

Aspek finansial dianalisis untuk mengetahui jumlah biaya yang akan dikeluarkan dan pendapatan yang akan diterima serta menentukan proporsi pemenuhan sumber dana, yaitu melalui pinjaman, modal sendiri, atau investor. Terdapat tiga kegiatan utama dalam penilaian aspek finansial, yaitu membuat rekap penerimaan, membuat rekap biaya, dan menguji aliran kas masuk yang dihasilkan berdasarkan kriteria kelayakan yang ada (Iban Sofyan, 2003: 105).

Dalam penelitian ini, analisis kelayakan usaha yang digunakan selain aspek non finansial adalah aspek finansial. Aspek finansial dianalisis menggunakan metode *Average Rate Of Return* (ARR), *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Of Return* (IRR) dan *Profitability Index* (PI).

METODE PENELITIAN

Metodologi Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian deskriptif kualitatif- kuantitatif. Menurut Sugiyono (2011 : 18) kualitatif-kuantitatif (*mix methods*) adalah metode penelitian dengan mengkombinasikan antara dua metode sekaligus, kualitatif dan kuantitatif dalam suatu kegiatan penelitian, sehingga akan diperoleh data yang lebih komprehensif, valid, reliable dan objektif. Menurut Creswell (2010 : 5) penelitian campuran merupakan pendekatan penelitian yang mengkombinasikan antara penelitian kualitatif dengan penelitian kuantitatif.

Pendekatan *mix method* di perlukan untuk menjawab rumusan masalah yang telah terangkum pada bab sebelumnya, rumusan masalah yang pertama dapat dijawab melalui pendekatan kuantitatif dan rumusan masalah kedua dijawab melalui pendekatan kualitatif hal ini dilakukan untuk menemukan permasalahan dalam penelitian.

Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di warung makan lesehan Bangkit, yang terletak di Dusun Panderejo RT 03 RW 06, Desa Pandeyan, Kecamatan Jatisrono, Kabupaten Wonogiri, Jawa Tengah. Pemilihan lokasi penelitian dilakukan secara *purposive* (sengaja) karena warung makan ini milik pemrakarsa pribadi dengan harapan pengambilan data selama penelitian dapat berlangsung lancar dan efektif.

Jenis Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data primer

Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan pengelola warung makan lesehan Bangkit yaitu suami pemrakarsa. Data primer yang didapat mencakup biaya-biaya yang dikeluarkan selama umur proyek, terdiri dari biaya investasi dan biaya operasional serta penerimaan dari usaha warung makan lesehan Bangkit.

b. Data sekunder.

Data sekunder yang diperlukan dalam penelitian ini diperoleh dari studi literatur berbagai buku, skripsi, internet, dan dokumentasi.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai setting, berbagai sumber dan berbagai cara. Bila dilihat dari setting-nya data dapat dikumpulkan pada setting alamiah (natural setting). Bila dilihat dari sumber datanya, maka pengumpulan data dapat menggunakan sumber primer dan sumber sekunder. Selanjutnya bila dilihat dari segi cara atau teknik pengumpulan data, maka teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan observasi (pengamatan), interview (wawancara), dokumentasi dan gabungan keempatnya Sugiyono (2015; 137).

Adapun Teknik Pengumpulan Data yang digunakan pada penelitian ini adalah :

a. Wawancara (interview)

Wawancara (interview) dilakukan dengan melalui wawancara langsung dengan pengelola yang sekaligus penanggungjawab peternakan.

b. *Library Research* atau Studi Kepustakaan

Library research atau studi kepustakaan dilakukan melalui membaca, mempelajari dan menelaah literatur – literature berbagai buku, skripsi, internet, dan dokumentasi.

Metode Analisis Data

Teknik analisis data merupakan cara yang digunakan oleh peneliti untuk mengolah data yang telah diperoleh mengenai objek yang diteliti. Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif dan kuantitatif. Dalam penelitian ini menggunakan 2 (dua) metode yaitu :

A. Metode Non Finansial

Metode non finansial dilakukan untuk mengukur keberadaan usaha dari segi sosial dan lingkungan (Maharani 2017). Adapun indikator kelayakan non finansial antara lain :

a. Aspek Pasar dan Pemasaran

Suatu usaha dikategorikan layak untuk dijalankan dilihat dari aspek pasar dengan syarat jika tersedia pasar yang siap menerima produk perusahaan tersebut (Suratman, 2002).

b. Aspek Teknis

Menurut Subagyo (2007) indikator suatu usaha dikatakan layak untuk dijalankan bila dinilai dari aspek teknis produksi adalah jika secara teknis usaha tersebut dapat dilakukan dan *sustainable*.

Aspek teknis berkaitan dengan standar pelaksanaan aktivitas usaha dan hal-hal yang mendukung pelaksanaan aktivitas usaha seperti lokasi usaha, ketersediaan bahan baku dan bahan tambahan, tenaga kerja dan kedekatan dengan pasar atau konsumen. Aspek teknologi berkaitan dengan teknologi atau serangkaian peralatan yang digunakan untuk mendukung aktivitas usaha. Dalam aspek teknis dan teknologi yang akan dianalisis adalah mengenai lokasi usaha, baik kantor pusat, cabang, pabrik, maupun gudang dengan mempertimbangkan kedekatan dengan pasar, penyedia bahan baku, tenaga kerja dan menilai proses produksi (Jumingan, 2009: 303). Selain itu juga ditentukan tentang penggunaan teknologi, apakah padat karya atau padat modal. Teknologi yang tepat memungkinkan perusahaan menghasilkan produk dengan kualitas yang baik dalam waktu yang cepat dan biaya yang lebih murah. Dengan analisis aspek teknis dan teknologi akan diketahui kesiapan perusahaan menjalankan usaha berdasarkan ketepatan lokasi, aktivitas operasi, dan kesiagaan mesin-mesin yang akan digunakan (Kasmir dan Jakfar, 2012: 150).

c. Aspek Manajemen

Suatu usaha dikatakan layak untuk dijalankan dari aspek manajemen jika perusahaan menerapkan prinsip-prinsip manajemen secara konsisten.

d. Aspek Hukum

Menurut Subagyo (2007) suatu usaha dikatakan layak secara aspek hukum jika usaha tersebut legal. Legal atau ilegalnya suatu perusahaan ditentukan oleh ada tidaknya surat izin untuk mendirikan usaha.

e. Aspek Sosial

Menurut Gittinger (1988) suatu usaha dikatakan layak dari aspek sosial memberi dampak positif terhadap penghasilan Negara, berpengaruh terhadap devisa Negara, membuka peluang kerja, dan berdampak positif terhadap pengembangan wilayah dimana proyek dilaksanakan.

B. Metode Finansial

Data kuantitatif dan informasi yang telah dikumpulkan diolah dengan menggunakan komputer program *Microsoft Excel* dan disajikan dalam bentuk tabulasi yang digunakan untuk mengklasifikasi data yang ada serta mempermudah dalam melakukan analisis data. Data kuantitatif meliputi biaya - biaya yang dikeluarkan perusahaan mencakup biaya investasi dan biaya operasional serta penerimaan dari hasil usaha warung makan lesehan Bangkit. Sedangkan untuk data kualitatif disajikan dalam bentuk deskriptif.

Data kuantitatif disajikan secara deskriptif yang menganalisis aspek finansial, yaitu sebagai berikut :

1. Accounting Rate of Return (ARR)

Accounting Rate of Return (ARR) yang dikenal dengan sebutan *Average Rate of Return* (ARR) adalah suatu metode analisis yang mengukur

besarnya tingkat keuntungan dari suatu investasi. *Accounting Rate of Return* (ARR) yang dalam Bahasa Indonesia disebut sebagai Tingkat Pengembalian Akuntansi adalah mengukur pendapatan atau laba yang diharapkan dari hasil suatu investasi. Dengan kata lain, ARR ini menghitung berapa banyak uang yang akan dikembalikan ke investor dari suatu investasi.

Average Rate of Return (ARR) merupakan cara untuk mengukur rata – rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rata – rata laba sebelum pajak (EAT) dengan rata – rata investasi (Kasmir dan Jakfar, 2016).

Adapun cara menghitung *Accounting Rate of Return* (ARR) adalah dengan rumus sebagai berikut :

$$ARR = \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Investasi Awal}} \times 100\%$$

Atau

$$ARR = \frac{\text{Rata rata EAT}}{\text{Rata – Rata Investasi}} \times 100\%$$

$$EAT = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Umur Proyek}}$$

$$\text{Rata – Rata Investasi} = \frac{\text{Jumlah Inventasi}}{\text{Umur Proyek}}$$

Metode ini mengatakan bahwa semakin tinggi *Average Rate of Return* (ARR), maka semakin menarik usulan investasi tersebut. Akan tetapi belum ada cara untuk menentukan berapa batasan untuk dikatakan menarik.

2. Tingkat Pengembalian Investasi (*Payback Period*)

Untuk melihat jangka waktu pengembalian suatu investasi dilakukan perhitungan dengan menggunakan metode *Payback Period* yang menunjukkan jangka waktu kembalinya investasi yang dikeluarkan melalui pendapatan bersih tambahan yang diperoleh dari usaha ayam potong.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2003:101) metode *Payback Period* (PP) merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih (*proceed*) yang diperoleh setiap tahun. Nilai kas bersih merupakan penjumlahan laba setelah pajak ditambah dengan penyusutan (dengan catatan jika investasi 100% menggunakan modal sendiri). Rumus yang digunakan untuk menghitung jangka pengembalian investasi adalah :

$$PP = \frac{I}{A_b}$$

Keterangan :

I = besarnya investasi yang dibutuhkan

Ab = benefit bersih yang dapat diperoleh pada setiap tahunnya

Pada dasarnya semakin cepat *Payback Period* menandakan semakin kecil resiko yang dihadapi oleh investor.

3. *Net Present Value (NPV)*

Net Present Value (NPV) suatu proyek atau usaha merupakan selisih antara nilai sekarang (*present value*) manfaat dengan arus biaya. NPV juga dapat diartikan sebagai nilai sekarang dari arus kas yang ditimbulkan oleh investasi.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2007:100), "*Net Present Value*" (NPV) atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara PV kas Bersih (*PV of Proceed*) dengan PV investasi (*Capital Outlays*) selama umur investasi. Selisih antara nilai kedua PV tersebutlah yang kita kenal dengan *Net Present Value (NPV)*. Dalam menghitung NPV perlu ditentukan tingkat suku bunga yang relevan. Rumus menghitung NPV adalah sebagai berikut :

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

Keterangan :

B_t = manfaat yang diperoleh tiap tahun

C_t = biaya yang dikeluarkan tiap tahun

n = jumlah tahun

i = tingkat bunga (diskonto)

Kriteria investasi berdasarkan NPV yaitu :

- NPV = 0, artinya proyek tersebut mampu mengembalikan persis sebesar modal sosial *Opportunities Cost* faktor produksi normal. Dengan kata lain, proyek tersebut tidak untung dan tidak rugi.
- NPV > 0, artinya suatu proyek sudah dinyatakan menguntungkan dan dapat dilaksanakan.
- NPV < 0, artinya proyek tersebut tidak menghasilkan nilai biaya yang dipergunakan. Dengan kata lain, proyek tersebut merugikan dan sebaiknya tidak dilaksanakan.

4. *Internal Rate Return (IRR)*

IRR adalah tingkat rata-rata keuntungan intern tahunan bagi perusahaan yang melakukan investasi dan dinyatakan dalam satuan persen. Tingkat IRR mencerminkan tingkat suku bunga maksimal yang dapat dibayar oleh proyek untuk sumber daya yang digunakan. Suatu investasi dianggap layak apabila nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku dan sebaliknya jika nilai IRR lebih kecil dari tingkat suku bunga yang berlaku, maka proyek tidak layak untuk dilaksanakan.

Menurut Nurmalina (2009), kelayakan bisnis juga di nilai dari seberapa besar pengembalian bisnis terhadap investasi yang ditanamkan. Hal ini di tunjukan dengan mengukur besaran *internal rate of retrurn* (IRR), IRR adalah tingkat *discount rate* (DR) yang menghasilkan NPV sama dengan nol. Besaran yang dihasilkan dari perhitungan ini adalah dalam satuan persentase (%). Suatu bisnis dinyatakan layak apabila IRR-nya lebih besar dari *opportunity cost of capital*-nya (DR). Pada umumnya dalam menghitung tingkat IRR dilakukan dengan menggunakan metode interpolasi di antara *discount rate* yang lebih rendah (menghasilkan NPV positif) dengan tingkat *discount rate* yang lebih tinggi (yang menghasilkan NPV negatif).

Rumus untuk menghitung IRR adalah:

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

Keterangan :

- i = *Discount rate* yang menghasilkan NPV positif
- i' = *Discount rate* yang menghasilkan NPV negative
- NPV = NPV yang bernilai positif
- NPV' = NPV yang bernilai negative

5. **Profitability Index (PI)**

Metode *Profitability Index* (PI) atau sering disebut dengan *Desirability Index* (DI) merupakan metode yang menghitung perbandingan antara jumlah *Present Value* nilai arus kas dengan nilai investasi.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2007:p105), *Profitability indeks* (PI) atau *benefit and cost ratio* (B/C Ratio) merupakan resiko aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi. Persamaan untuk menghitung *Profitability Index* (PI) adalah sebagai berikut :

$$PI = \frac{\sum PV \text{ of Future Cashlow}}{ICO}$$

Keterangan :

- PI = *Profitability Index*
 - PV = *Present Value* arus kas
 - ICO = *Initial Cash Operation* (nilai investasi)
- Atau juga dapat menggunakan persamaan berikut :

$$PI = 1 + (NPV + ICO)$$

Keterangan :

- PI = *Profitability Index*
- NPV = *Net Present Value*
- ICO = *Initial Cash Operation* (nilai investasi)

Kriteria investasi berdasarkan PI yaitu :

- a. $PI > 1$, artinya suatu proyek dinyatakan layak diterima.
- b. $PI < 1$, artinya suatu proyek dinyatakan tidak layak diterima.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Singkat Obyek Penelitian

Warung Makan Lesehan Bangkit, yang terletak di Dusun Panderejo RT 03 RW 06, Desa Pandeyan, Kecamatan Jatisrono, Kabupaten Wonogiri, Jawa Tengah. Warung Makan Lesehan Bangkit mulai beroperasi pada Januari tahun 2017. Warung Makan Lesehan Bangkit berdiri di atas lahan 200 m². Warung Makan Lesehan Bangkit mampu menampung sampai 20 pembeli dengan protokol kesehatan yang ketat, Warung Makan Lesehan Bangkit buka setiap mulai pukul 16.00 – 21.00 WIB. Warung Makan Lesehan Bangkit sebagai sebuah perusahaan telah memiliki struktur organisasi meski masih sangat sederhana.

Hasil Penelitian

Aspek yang dianalisis dalam kelayakan usaha ini yaitu aspek Non Finansial dan aspek Finansial.

Analisis Usaha Non Finansial

Analisis yang akan dilakukan terhadap aspek non finansial tergantung pada skala usaha proyek dan belum ada keseragaman yang pasti tentang aspek apa saja yang akan diteliti dalam aspek non finansial tersebut. Namun pada penelitian ini aspek non finansial yang akan dianalisis meliputi :

a. Aspek Pasar dan Pemasaran

Layaknya usaha dibidang kuliner dari segi aspek pasar masih adanya permintaan yang tinggi dari output yang dihasilkan serta strategi pemasaran yang tepat untuk dapat menarik minat konsumen. Untuk proses pendistribusian produk yang kami tawarkan, kami melakukan pendistribusian secara langsung pada konsumen di warung makan lesehan “Bangkit”.

1 Peluang Pasar

Makanan yang ada di menu warung makan lesehan “Bangkit” adalah menu sangat digemari, yang juga populer di Kecamatan Jatisrono. Sebagian besar masyarakat sangat menyukai makanan produk hewani untuk lauknya dikarenakan selain memiliki rasa yang enak, makanan tersebut juga mengandung protein yang tinggi. Harga yang terjangkau semua kalangan mulai dari Rp. 20.000 per porsi ditambah lagi dengan penyajian yang menarik.

Dalam menikmati hidangan atau makanan, setiap orang memiliki cara yang berbeda untuk memenuhinya. Cara tersebut dapat dengan memilih rumah makan yang indah dengan pelayanan yang mewah, dengan harapan bahwa konsumen akan merasa puas setelah ia mengorbankan sejumlah uang yang cukup besar di rumah makan yang cukup mewah itu. Di samping itu, adapula yang cenderung memilih rumah makan yang biasa tetapi memberikan kepuasan dalam rasa makanan yang disantapnya. Sebagian konsumen ada yang beranggapan dari pada makan makanan yang

mewah serta mahal tetapi tidak cukup lezat rasanya, lebih baik memilih rumah makan yang biasa tetapi cukup lezat sesuai dengan selera mereka .

2 Strategi Pemasaran

Manajemen pemasaran berhubungan dengan bauran pemasaran yang meliputi analisis terhadap produk, harga, distribusi, dan promosi dari produk Usaha Warung makan lesehan. Berdasarkan wawancara dengan pemilik, strategi pemasaran yang dilakukan oleh perusahaan yaitu:

a) Strategi *Product*

Strategi produk yang dijalankan oleh Warung makan lesehan dengan selalu berusaha untuk meningkatkan kualitas dan rasa dari proses pembuatan sampai dengan penyajian Warung makan lesehan yang berkualitas dan enak ada beberapa tahap yang dilakukan berupa menjaga kebersihan tempat produksi dan peralatan yang digunakan, kualitas bahan baku daging ayam yang digunakan untuk menjaga rasa agar selalu enak dan fresh.

Bahan baku daging ayam yang tersedia sangat melimpah sehingga produksi Warung makan lesehan tidak pernah mengalami kekurangan bahan baku bahkan terkadang cenderung berlebih. Ketersediaan bahan baku yang melimpah ini merupakan kekuatan yang cukup signifikan yang dimiliki oleh usaha Warung makan lesehan saat ini. Pemilihan bahan baku ini menjadi salah satu kunci sukses untuk menghasilkan produk yang baik karena bahan baku yang baik akan menghasilkan warung makan lesehan yang tidak hanya enak tapi juga berkualitas.

b) Strategi *Price*

Price atau harga yang ditawarkan adalah harga yang sangat terjangkau oleh masyarakat. Warung makan lesehan “Bangkit” di desa Pandeyan, Jatisrono menjual ayam goreng per porsi Rp 20.000,00. Harga yang sangat terjangkau untuk satu porsi ayam goreng.

c) Strategi *Place*

Untuk proses penjualan Warung makan lesehan yang kami tawarkan, kami melakukan pendistribusian *offline* di warung makan lesehan “Bangkit” sendiri biasanya pembeli dari pengunjung luar kota yang sedang mampir atau lewat. Selain itu kami juga mendistribusikan secara online melalui *gofood*, *grabfood*, *whatsapp* bagi konsumen di sekitar wilayah satu kelurahan dengan minimal order 3 porsi.

d) Strategi *Promotion*

Untuk memuaskan para konsumen, kami akan memberikan harga promosi pada pembeli yang melakukan transaksi di hari Jumat dengan discount 25% untuk makan ditempat.

b. Analisis Aspek Teknis dan Teknologi

Menurut Subagyo (2007) indikator suatu usaha dikatakan layak untuk dijalankan bila dinilai dari aspek teknis produksi adalah jika secara teknis usaha tersebut dapat dilakukan dan *sustainable*.

1 Deskripsi Kegiatan Usaha

Rumah makan merupakan tempat usaha yang menyajikan hidangan dan menyediakan tempat untuk masyarakat menikmati hidangan tersebut dengan tarif tertentu sebagai bayaran atas hidangan dan pelayanannya. Bisnis kuliner (makanan) menjadi sebuah usaha yang menarik minat banyak orang. Hal tersebut dikarenakan peluang bisnis pada sektor makanan sangat menggiurkan. Peluang bisnis di sektor makanan masih sangat terbuka, dan memiliki prospek bagus, selagi manusia masih membutuhkan makanan. Sebagian besar masyarakat lebih memilih untuk membeli makanan yang sudah jadi dibandingkan memasak sendiri.

Seiring dengan perkembangan zaman, orang mulai berhati-hati dalam memilih ataupun membeli makanan. Hal tersebut dikarenakan pada masa sekarang banyak dijumpai makanan yang mengandung bahan kimia yang berbahaya untuk kesehatan. Sebagian besar masyarakat kelas bawah memilih makanan berdasarkan rasa yang enak dan harga yang relatif murah. Dengan tidak mempertimbangkan kandungan yang terdapat di dalam makanan tersebut. Berdasarkan hal tersebut kami membuat makanan dari mulai pemilihan bahan baku yang berkualitas dan higienis sehingga makanan memiliki rasa enak dengan harga relatif murah dan tidak mengandung bahan kimia berbahaya. Dengan tidak mengesampingkan kualitas, sehingga memiliki kandungan gizi yang cukup.

2 Lokasi Bisnis

Lokasi usaha Warung makan lesehan “Bangkit” di Desa Pandeyan, Kecamatan Jatisrono, Kabupaten Wonogiri.

b. Aspek Manajemen

Dapat disimpulkan bahwa suatu usaha dikatakan layak untuk dijalankan dari aspek manajemen jika perusahaan menerapkan prinsip-prinsip manajemen secara konsisten. Warung makan lesehan Bangkit sebagai sebuah perusahaan telah memiliki struktur organisasi seperti yang terlihat pada gambar 4.1.

c. Aspek Hukum

Warung Makan Lesehan bangkit telah memiliki Surat Izin Usaha yang dikeluarkan oleh Dinas KUKM dan Perindag Kabupaten Wonogiri.

d. Aspek Sosial

Proyek yang dilaksanakan ini dapat menyerap tenaga kerja dari masyarakat yang ada disekitar proyek. Dengan terserapnya tenaga kerja disekitar proyek usaha warung makan lesehan ini diharapkan dapat menambah penghasilan secara langsung maupun tidak langsung bagi masyarakat sekitar, ini ditandai dengan terserapnya tenaga kerja produktif.

Analisis Usaha Finansial

Analisis finansial bertujuan untuk melihat sejauh mana kelayakan pelaksanaan usaha ini dari segi keuangan. Analisis finansial dilakukan dengan menggunakan kriteria-kriteria penilaian investasi. Analisis kriteria tersebut menggunakan arus kas untuk mengetahui besarnya manfaat dan biaya yang dikeluarkan selama periode tertentu.

1. Asumsi Dasar Yang Digunakan

Sebagai upaya memudahkan analisis, beberapa asumsi dasar yang digunakan dalam penelitian kali ini adalah sebagai berikut :

- a. Umur proyek ditentukan lima tahun, didasarkan pada umur ekonomis yang paling lama yaitu umur ekonomis peralatan dan perlengkapan usaha warung makan lesehan. Bila umur ekonomis aset yang ada kurang dari lima tahun, maka dilakukan reinvestasi.
- b. Penerimaan dalam usaha ini terdiri dari penerimaan penjualan Warung makan lesehan. Besarnya penerimaan penjualan ditentukan banyaknya yang terjual dikalikan dengan harga per porsi. Harga jual ayam goreng per porsi adalah Rp 20.000,-
- c. Besarnya biaya operasional ditentukan berdasarkan rata-rata per hari biaya operasional pada bulan pertama.
- d. Bahan baku terdiri dari ayam, tempe, tepung beras, bumbu, minyak goreng dan elpiji. Setiap 50 porsi Warung makan lesehan total untuk bahan baku senilai Rp. 500.000,-.
- e. Gaji karyawan tetap sebesar Rp 2.000.000,- per bulan.
- f. Setiap hari jumlah produksi warung makan lesehan yang dihasilkan adalah 25 porsi.
- g. Tingkat diskonto yang digunakan merupakan tingkat suku bunga deposito Bank Indonesia (BI Rate) pada bulan Desember tahun 2021 sebesar 12 persen.
- h. Penentuan pajak pendapatan yang digunakan adalah tarif pajak progresif berdasarkan UU No. 23 tahun 2009 tentang Tarif Umum PPh Wajib Pajak pribadi, yaitu :
 - 1) Lapisan Penghasilan Kena Pajak s.d. Rp 50 Juta kena tarif 5 persen.
 - 2) Lapisan Penghasilan Kena Pajak Rp 50 Juta s.d. Rp 250 Juta kena tarif 15 persen.
 - 3) Lapisan Penghasilan Kena Pajak Rp 250 Juta s.d. Rp 500 Juta kena tarif 25 persen.
 - 4) Lapisan Penghasilan Kena Pajak di atas Rp 500 Juta kena tarif 30 persen.

2. Biaya Investasi

Biaya investasi merupakan biaya yang dikeluarkan pada saat awal proyek yaitu pada tahun pertama. Apabila terdapat aset yang memiliki umur ekonomis kurang dari umur proyek, maka dilakukan reinvestasi. Biaya investasi pada usaha warung makan lesehan Bangkit dapat dilihat pada tabel 4.1.

Tabel 4.1
Biaya Investasi Awal

No	Uraian	Jumlah	Harga/satuan	Nilai Investasi
1	Wajan	3	80.000	240.000
2	Kompas	2	1.500.000	3.000.000
3	Etalase	1	2.000.000	2.000.000
4	Peralatan Menggoreng	5	100.000	500.000

5	Meja Kursi	5	1.000.000	5.000.000
6	Total Biaya Investasi Awal			10.740.000

Sumber : Warung Makan Lesehan Bangkit 2021 (data diolah)

Total biaya investasi awal yang diperlukan untuk peralatan produksi warung makan lesehan Bangkit adalah sebesar Rp **10.740.000,-**.

Tabel 4.2 Rencana Investasi
Periode : 1 Bulan

Uraian	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Biaya pengadaan Bahan Baku	1500	Rp	5.000	7.500.000
Biaya produksi	1500	Rp	2.500	3.750.000
Biaya Investasi awal	1	Rp	10.740.000	10.740.000
Biaya Tenaga Kerja	2	Rp	1.000.000	2.000.000
Jumlah Modal				23.990.000
Tingkat Keberhasilan		%		100%
Jumlah		biji		1.500
Harga Per bungkus		Rp		20.000
Jumlah Penjualan		Rp		30.000.000
Laba kotor		Rp		6.010.000
Pajak	5%	%		300.500
Laba bersih				5.709.500

Sumber : Warung makan lesehan “Bangkit” 2021 (data diolah)

1. Accounting Rate of Return (ARR)

Accounting Rate of Return (ARR) yang dikenal dengan sebutan *Average Rate of Return (ARR)* adalah suatu metode analisis yang mengukur besarnya tingkat keuntungan dari suatu investasi. *Accounting Rate of Return (ARR)* yang dalam Bahasa Indonesia disebut sebagai Tingkat Pengembalian Akuntansi adalah mengukur pendapatan atau laba tahunan yang diharapkan dari hasil suatu investasi. Dengan kata lain, ARR ini menghitung berapa banyak uang yang akan dikembalikan ke investor dari suatu investasi.

Adapun cara menghitung *Accounting Rate of Return (ARR)* adalah dengan rumus sebagai berikut :

$$ARR = \frac{\text{Rata rata EAT}}{\text{Rata - Rata Investasi}} \times 100\%$$

$$EAT = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Umur Proyek}}$$

$$\text{Rata - Rata Investasi} = \frac{\text{Jumlah Inventasi}}{\text{Umur Proyek}}$$

$$EAT = \frac{5.709.500}{1}$$

$$EAT = 5.709.500$$

$$\text{Rata - Rata Investasi} = \frac{23.990.000}{1}$$

$$\text{Rata - Rata Investasi} = 23.990.000$$

$$\text{ARR} = \frac{5.709.500}{23.990.000} \times 100\%$$

$$\text{ARR} = 23,8\%$$

ARR lebih dari 12% = diterima.

Dengan demikian, berdasarkan kriteria ARR yang sebesar 23,8% usaha warung makan lesehan Bangkit ini layak untuk dilaksanakan.

2. Tingkat Pengembalian Investasi (*Payback Period*)

Untuk melihat jangka waktu pengembalian suatu investasi dilakukan perhitungan dengan menggunakan metode *Payback Period* yang menunjukkan jangka waktu kembalinya investasi yang dikeluarkan melalui pendapatan bersih tambahan yang diperoleh dari usaha warung makan lesehan. Rumus yang digunakan untuk menghitung jangka pengembalian investasi adalah :

$$\text{PP} = \frac{I}{A_b}$$

Keterangan :

I = besarnya investasi yang dibutuhkan
 A_b = benefit bersih yang dapat diperoleh pada setiap tahunnya

$$\text{PP} = \frac{23.990.000}{5.709.500}$$

$$\text{PP} = 4,20$$

Jadi *Payback Period* atau pengembalian modal pada usaha warung makan lesehan Bangkit adalah 4,20 periode usaha atau 4 bulan 6 hari.

3. Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) suatu proyek atau usaha adalah selisih antara nilai sekarang (*present value*) manfaat dengan arus biaya. NPV juga dapat diartikan sebagai nilai sekarang dari arus kas yang ditimbulkan oleh investasi. Dalam menghitung NPV perlu ditentukan tingkat suku bunga yang relevan. dengan asumsi suku bunga bank sebesar 12%. Rumus menghitung NPV adalah sebagai berikut :

$$\text{NPV} = \sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1 + i)^t}$$

Keterangan :

B_t = manfaat yang diperoleh tiap tahun
 C_t = biaya yang dikeluarkan tiap tahun

n = jumlah tahun

i = tingkat bunga (diskonto)

Kriteria investasi berdasarkan NPV yaitu :

- NPV = 0, artinya proyek tersebut mampu mengembalikan persis sebesar modal sosial *Opportunities Cost* faktor produksi normal. Dengan kata lain, proyek tersebut tidak untung dan tidak rugi.
- NPV > 0, artinya suatu proyek sudah dinyatakan menguntungkan dan dapat dilaksanakan.
- NPV < 0, artinya proyek tersebut tidak menghasilkan nilai biaya yang dipergunakan. Dengan kata lain, proyek tersebut merugikan dan sebaiknya tidak dilaksanakan.

Disini penulis menghitung NPV menggunakan aplikasi Microsoft Excel dan diperoleh data seperti diuraikan dalam tabel 4.3 dibawah ini :

Tabel 4.3 Perhitungan NPV

Bulan Ke	Pendapatan Setelah Pajak (Rp)	DF 12 %	Present Value Cash Income (Rp)
0	(23.990.000)	1,00	(23.990.000,00)
1	5.709.500	0,89	5.097.767,86
2	5.709.500	0,80	4.551.578,44
3	5.709.500	0,71	4.063.909,32
4	5.709.500	0,64	3.628.490,47
5	5.709.500	0,57	3.239.723,63
6	5.709.500	0,51	2.892.610,39
7	5.709.500	0,45	2.582.687,84
8	5.709.500	0,40	2.305.971,29
9	5.709.500	0,36	2.058.902,94
10	5.709.500	0,32	1.838.306,19
11	5.709.500	0,29	1.641.344,82
12	5.709.500	0,26	1.465.486,44
TOTAL NPV			11.376.779,64

Berdasarkan analisis finansial di atas dapat dilihat bahwa usaha warung makan lesehan Bangkit menghasilkan NPV yang lebih besar dari nol, yaitu Rp. 11.376.779,64. Hal ini menunjukkan usaha ini akan memberikan keuntungan sebesar Rp. 11.376.779,64 selama jangka waktu 1 tahun. Dengan demikian, berdasarkan kriteria NPV usaha warung makan lesehan ini layak untuk dilaksanakan.

4. *Internal Rate Return (IRR)*

IRR adalah tingkat rata-rata keuntungan intern tahunan bagi perusahaan yang melakukan investasi dan dinyatakan dalam satuan persen. Tingkat IRR mencerminkan tingkat suku bunga maksimal yang dapat dibayar oleh proyek untuk sumberdaya yang digunakan. Suatu investasi dianggap layak apabila nilai IRR

lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku dan sebaliknya jika nilai IRR lebih kecil dari tingkat suku bunga yang berlaku, maka proyek tidak layak untuk dilaksanakan. Rumus untuk menghitung IRR adalah:

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

Keterangan :

i = *Discount rate* yang menghasilkan NPV positif

i' = *Discount rate* yang menghasilkan NPV negative

NPV = NPV yang bernilai positif

NPV' = NPV yang bernilai negative

Disini penulis menghitung IRR menggunakan aplikasi Microsoft Excel dan diperoleh data seperti diuraikan dalam tabel 4.4 dibawah ini :

Tabel 4.4 Perhitungan IRR

Bulan Ke	Pendapatan Setelah Pajak (Rp)	DF 12%	Present Value Cash Income (Rp)	DF 25%	Present Value Cash Income (Rp)
0	(23.990.000)	1,00	(23.990.000,00)	1,00	(23.990.000,00)
1	5.709.500	0,89	5.097.767,86	0,87	(23,990,000.00)
2	5.709.500	0,80	4.551.578,44	0,76	4,567,600.00
3	5.709.500	0,71	4.063.909,32	0,66	3,654,080.00
4	5.709.500	0,64	3.628.490,47	0,57	2,923,264.00
5	5.709.500	0,57	3.239.723,63	0,50	2,338,611.20
6	5.709.500	0,51	2.892.610,39	0,43	1,870,888.96
7	5.709.500	0,45	2.582.687,84	0,38	1,496,711.17
8	5.709.500	0,40	2.305.971,29	0,33	1,197,368.93
9	5.709.500	0,36	2.058.902,94	0,28	957,895.15
10	5.709.500	0,32	1.838.306,19	0,25	766,316.12
11	5.709.500	0,29	1.641.344,82	0,21	613,052.89
12	5.709.500	0,26	1.465.486,44	0,19	490,442.32
NPV			11.376.779,64		(2,721,415.41)
IRR					23 %

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

$$IRR = 12\% + \frac{11.376.779,64}{11.376.779,64 - (2,721,415.41)} (25 - 12)$$

$$= 23\%$$

Nilai IRR yaitu sebesar 23%, dimana IRR tersebut lebih dari *discount faktor* (DF) yang ditetapkan yaitu 12%. Dengan demikian, berdasarkan kriteria IRR usaha warung makan lesehan Bangkit ini layak untuk dilaksanakan.

5. Profitability Index (PI)

Metode *Profitability Index* (PI) atau sering disebut dengan *Desirability Index* (DI) merupakan metode yang menghitung perbandingan antara jumlah *Present Value* nilai arus kas dengan nilai investasi. Persamaan untuk menghitung *Profitability Index* (PI) adalah sebagai berikut :

$$PI = \frac{\sum PV \text{ of Future Cashlow}}{ICO}$$

Keterangan :

PI = *Profitability Index*
 PV = *Present Value* arus kas
 ICO = *Initial Cash Operation* (nilai investasi)

Atau juga dapat menggunakan persamaan berikut :

$$PI = 1 + (NPV + ICO)$$

Keterangan :

PI = *Profitability Index*
 NPV = *Net Present Value*
 ICO = *Initial Cash Operation* (nilai investasi)

Kriteria investasi berdasarkan PI yaitu :

- PI > 1, artinya suatu proyek dinyatakan layak diterima.
- PI < 1, artinya suatu proyek dinyatakan tidak layak diterima.

$$PI = \frac{\sum PV \text{ of Future Cashlow}}{ICO}$$

$$PI = \frac{35,366,779.64}{23,990,000}$$

$$PI = 1,474$$

Berdasarkan analisis finansial di atas dapat dilihat bahwa usaha warung makan lesehan Bangkit menghasilkan PI yang lebih besar dari 1, yaitu 1,474. Hal ini menunjukkan usaha ini dinyatakan layak diterima.

Pembahasan

Dengan laba bersih 1 masa usaha 1 bulan yang sebesar Rp 5.709.500,-. Kelayakan finansial usaha warung makan lesehan Bangkit ini dapat dilihat dari beberapa kriteria penilaian investasi yaitu *Accounting Rate of Return* (ARR), *Tingkat Pengembalian Investasi* (*Payback Period*), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Return* (IRR) dan *Profitability Index* (PI).

**Tabel 4.5 Hasil Analisis Finansial
Usaha Warung makan lesehan Viral Mb.Jeky**

KRITERIA	PARAMETER	HASIL ANALISIS
<i>Accounting Rate of Return</i> (ARR)	12%	23,8%
<i>Payback Period</i> (PP)	1 Tahun	4 bulan 6 hari
<i>Net Present Value</i> (NPV)	>0	11.376.779,64
<i>Internal Rate Return</i> (IRR)	12%	23%
<i>Profitability Index</i> (PI)	>1	1,474

Sumber : Warung Makan Lesehan Bangkit 2021 (data diolah)

1 *Accounting Rate of Return* (ARR)

ARR diperoleh dengan membandingkan Rata Rata EAT dengan Rata Rata Investasi dikalikan 100%. Kemudian Rata Rata EAT diperoleh dengan membandingkan Laba Bersih dengan Umur Proyek. Rata Rata Investasi diperoleh dengan membandingkan Jumlah Investasi dengan Umur Proyek.

Dengan demikian, berdasarkan kriteria ARR yang sebesar 23,8% usaha warung makan lesehan Bangkit ini layak untuk dilaksanakan karena lebih besar dari suku bunga 12%.

2 *Payback Period* (PP)

Payback Period (PP) diperoleh dengan membandingkan besarnya investasi yang dibutuhkan dengan benefit bersih yang dapat diperoleh pada setiap tahunnya.

1 periode usaha adalah 1 bulan, jadi dalam 1 tahun terdapat 12 periode usaha warung makan lesehan bangkit. *Payback Period* atau pengembalian usaha warung makan lesehan Bangkit adalah 4,20 periode usaha atau 4 bulan 6 hari. Nilai PP ini masih berada dibawah umur proyek, sehingga berdasarkan kriteria PP usaha ini layak untuk dilaksanakan karena lebih kecil dari 1 tahun umur ekonomi.

3 *Net Present Value* (NPV)

Discount Faktor (DF) yang ditetapkan yaitu sebesar 12% untuk mengakomodasi tingkat resiko. Berdasarkan analisis finansial di atas dapat dilihat bahwa usaha warung makan lesehan Bangkit menghasilkan total NPV yang lebih besar dari nol, yaitu Rp 11.376.779,64. Hal ini menunjukkan usaha ini akan memberikan keuntungan sebesar Rp 11.376.779,64 selama jangka waktu 1 tahun. Dengan demikian, berdasarkan kriteria NPV usaha warung makan lesehan Bangkit ini layak untuk dilaksanakan karena hasilnya positif.

4 *Internal Rate Return* (IRR)

IRR adalah tingkat rata-rata keuntungan intern tahunan bagi perusahaan yang melakukan investasi dan dinyatakan dalam satuan persen. Nilai IRR pada yaitu sebesar 23%, dimana IRR tersebut lebih dari *discount faktor* (DF) yang ditetapkan yaitu 12%. Dengan demikian, berdasarkan kriteria IRR usaha warung makan lesehan Bangkit ini layak untuk dilaksanakan karena lebih besar dari 12% suku bunga.

5 *Profitability Index* (PI)

Profitability Index (PI) merupakan metode yang menghitung perbandingan antara jumlah *Present Value* nilai arus kas dengan nilai investasi. Berdasarkan analisis finansial di atas dapat dilihat bahwa usaha

warung makan lesehan Bangkit menghasilkan PI yang lebih besar dari 1, yaitu 1,474. Hal ini menunjukkan usaha ini dinyatakan layak diterima.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah dan hasil penelitian, maka dapat diambil kesimpulan bahwa berdasarkan hasil analisis terhadap aspek finansial yang meliputi:

1. Berdasarkan hasil analisis terhadap aspek non Financial, yaitu aspek pasar dan pemasaran layak karena warung makan lesehan Bangkit menganalisa bauran pemasaran 4P yaitu produk (product), harga (price), promosi (promotion), dan tempat/ distribusi (place). aspek teknis layak karena pemilihan bahan baku dan peralatan serta perlengkapan sesuai standart, aspek manajemen layak karena memiliki struktur organisasi, aspek hukum layak karena sudah memiliki surat izin usaha dari Dinas KUKM dan Perindag Kabupaten Wonogiri, serta aspek sosial usaha warung makan lesehan Bangkit layak dilaksanakan karena memberikan kesempatan kerja.
2. Berdasarkan hasil analisis terhadap aspek Finansial usaha warung makan lesehan Bangkit adalah Accounting Rate of Return (ARR) sebesar 23,85% ini layak untuk dilaksanakan karena lebih besar dari suku bunga 12%. Payback Period (PP) 4,20 atau 4 bulan 6 hari. Nilai PP ini masih berada dibawah umur proyek, sehingga berdasarkan kriteria PP usaha ini layak untuk dilaksanakan karena lebih kecil dari 1 tahun umur ekonomis. Net Present Value (NPV) 11.376.779,64. Hal ini menunjukkan usaha ini akan memberikan keuntungan sebesar Rp 11.376.779,64 selama jangka waktu 1 tahun sehingga layak untuk dilaksanakan karena hasilnya positif, Internal Rate Return (IRR) sebesar 23% dimana IRR tersebut lebih dari discount faktor (DF) yang ditetapkan yaitu 12%. Dengan demikian, berdasarkan kriteria IRR usaha ini layak untuk dilaksanakan karena lebih besar dari 12% suku bunga, dan Profitability Index (PI) yang dihasilkan 1,474. Usaha warung makan lesehan Bangkit menghasilkan PI yang lebih besar dari 1, yaitu 1,474. Hal ini menunjukkan usaha ini dinyatakan layak diterima

Saran

Setelah melakukan penelitian analisa kelayakan warung makan lesehan Bangkit di Dusun Panderejo RT 03 RW 06, Desa Pandeyan, Kecamatan Jatisrono, Kabupaten Wonogiri, Jawa Tengah, maka penulis ingin menyampaikan beberapa saran dan rekomendasi kebijakan demi kemajuan usaha warung makan lesehan Bangkit, yaitu sebagai berikut :

1. Diharapkan Warung Makan Lesehan Bangkit mempertahankan harga, kualitas, dan rasa tersebut supaya konsumen tidak beralih ke usaha lain dengan produk yang sejenis.
2. Untuk meningkatkan hasil penjualan di Warung Makan Lesehan Bangkit, pemilik sebaiknya menambah varian menu lainnya seperti bebek, nila, lele dan lain-lain. Farm lebih meningkatkan produktifitas dan manajemen pemeliharaan yang baik sehingga mendapatkan hasil yang maksimal.

DAFTAR PUSTAKA

- Aduardus, Tandelin. 2010. *Portofolio dan Investasi: Teori dan Aplikasi*. Edisi 1
Yogyakarta : Kanisius
- Harahap, Sofyan Safri. 2004. *Analisis Kritis atas Laporan Keuangan*. Jakarta :
Raja Grafindo Persada.
- _____. 2009. “*Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan*”. Jakarta: Raja
Grafindo Persada
- Hardjosubroto dan JV. Astuti. 1994. *Buku Pintar Peternakan*. Jakarta : PT.
Gramedia Widia Sarana Indonesia
- Husnan, Suad dan Suwarsono. 2014. *Studi Kelayakan Proyek Bisnis*. Edisi
Kelima. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Jogiyanto. 2007. *Portofolio dan Analisis Investasi*. Yogyakarta : BPPE
- Kotler, Philip (2000). *Prinsip – Prinsip Pemasaran Manajemen*, Jakarta :
Prenhalindo
- Kasmir dan Jakfar. 2003. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta : Prenada Media Group
- _____. 2004. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta : Prenada Media Group
- _____. 2007. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi-2. Jakarta : Kencana Prenada
Media Group
- _____. 2016. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi Revisi. Jakarta : Kencana
Prenada Media Group
- Lukman, Syamsuddin. 2004. *Manajemen Keuangan Perusahaan*. Edisi ke 8.
Jakarta : PT. Raja Grafindo
- Moleong. 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif. Edisi Revisi*. Bandung: PT.
Remaja Rosdakarya
- Nazir, Moh. 2009. *Metodologi Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Nurmalina, R., Sariyanti, T., dan Karyadi, A. 2009. *Studi Kelayakan Bisnis*.
Bogor : Departemen Agribisnis Fak. Ekonomi dan Manajemen IPB.
- Satori, Djam’an dan Komariah, Aan. 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif*.
Bandung : Alfabeta

Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Bandung : Cv. Alfa Beta

_____, 2015. *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*. Bandung: Alfabeta

_____, 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta. CV

Umar, Husein. 2005. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi 3. Jakarta : Gramedia Pustaka, Jakarta.