

ANALISIS KELAYAKAN PENGEMBANGAN USAHA KONVEKSI SARUNG BANTAL “TELAGA WARNA” DI JURANGMANGU-TANGERANG SELATAN DENGAN MENGUNAKAN METODE *CAPITAL BUDGETING* PERIODE 2018-2022

Sherly Rahman

Welas

E-mail : Sherlyrhs93@yahoo.com, welas@budiluhur.ac.id

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Budi Luhur

ABSTRAC

The purpose of this study is to find out how much investment in the development of convection business of "Telaga Warna" pillowcase in Jurangmangu-South Tangerang in 2018 using Capital Budgeting Optimistic, Moderate and Pessimistic version and to know the feasibility of investing in the development of convection business of pillowcase "Telaga Warna" in Jurangmangu-South Tangerang 2018-2022 using Capital Budgeting Optimistic, Moderate and Pessimistic. The method used by Capital Budgeting with 6 (six) analysis tools are Payback Period, Net Present Value, Average Rate of Return, Internal Rate of Return, Profitability Index, and Discounted Payback Period. The results of this study indicate the amount of investment in the development of pillow business "Telaga Warna" in Jurangmangu-Tangerang Selatan on Optimistic version of Rp 1.347.794.000, Moderat version of Rp 1,193,762,000 and pessimistic version of Rp 1,039,730,000 and investment feasibility of the development of pillowcase business "Telaga Warna" in Jurangmangu-South Tangerang on Moderate, Optimistic and Pessimistic version is declared eligible to be developed.

Kata Kunci : *Payback Period, Net Present Value, Average Rate of Return, Internal Rate of Return, Profitability Index, dan Discounted Payback Period.*

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Wirausaha merupakan salah satu usaha untuk mengatasi meningkatnya jumlah pengangguran. Selain menguntungkan dari segi ekonomi, sebagian besar kegiatan wirausaha juga sangat membantu usaha-usaha dalam memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, baik secara langsung atau tidak langsung. Salah satu usaha yang sedang berkembang biak yaitu konveksi sprei dan sarung bantal. Konveksi sarung bantal menjadi salah satu pilihan usaha yang bagus untuk diminati karena banyaknya toko sprei dan sarung bantal yang menjamur di cipadu-tangerang selatan. Namun masih kurangnya penyuplai barang tersebut ketoko toko sprei dan sarung bantal maupun distributor membuat peluang usaha yang bagus untuk digeluti bagi pelaku usaha konveksi. Sebelum mendirikan usaha diperlukan pertimbangan-pertimbangan tertentu, di mana dasar dari pertimbangan-pertimbangan tersebut dapat diperoleh melalui suatu studi terhadap berbagai aspek mengenai kelayakan suatu bisnis yang dijalankan dan usaha ini perlu dinilai dengan studi kelayakan bisnis.

Studi kelayakan bisnis merupakan kegiatan penelitian yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan. Penilaian untuk kelayakan bisnis harus didasarkan kepada seluruh aspek yang akan dinilai nanti. Aspek-aspek yang dinilai dalam studi kelayakan bisnis meliputi aspek pasar dan pemasaran, aspek legalitas, aspek keuangan, aspek teknis atau operasi, aspek manajemen dan organisasi, aspek sosial ekonomi, dan aspek dampak lingkungan (Kasmir dan Jakfar, 2016). Dari uraian di atas maka secara spesifik akan menganalisis pengembangan usaha konveksi sarung bantal dengan menggunakan metode *Capital Budgeting* sebagai faktor utama di dalam pembahasan skripsi dengan menetapkan judul : **Analisis Kelayakan Pengembangan Usaha Konveksi Sarung bantal “Telaga Warna” di Jurangmangu, Tangerang Selatan Dengan Menggunakan Metode *Capital Budgeting* Tahun 2018 – 2022.**

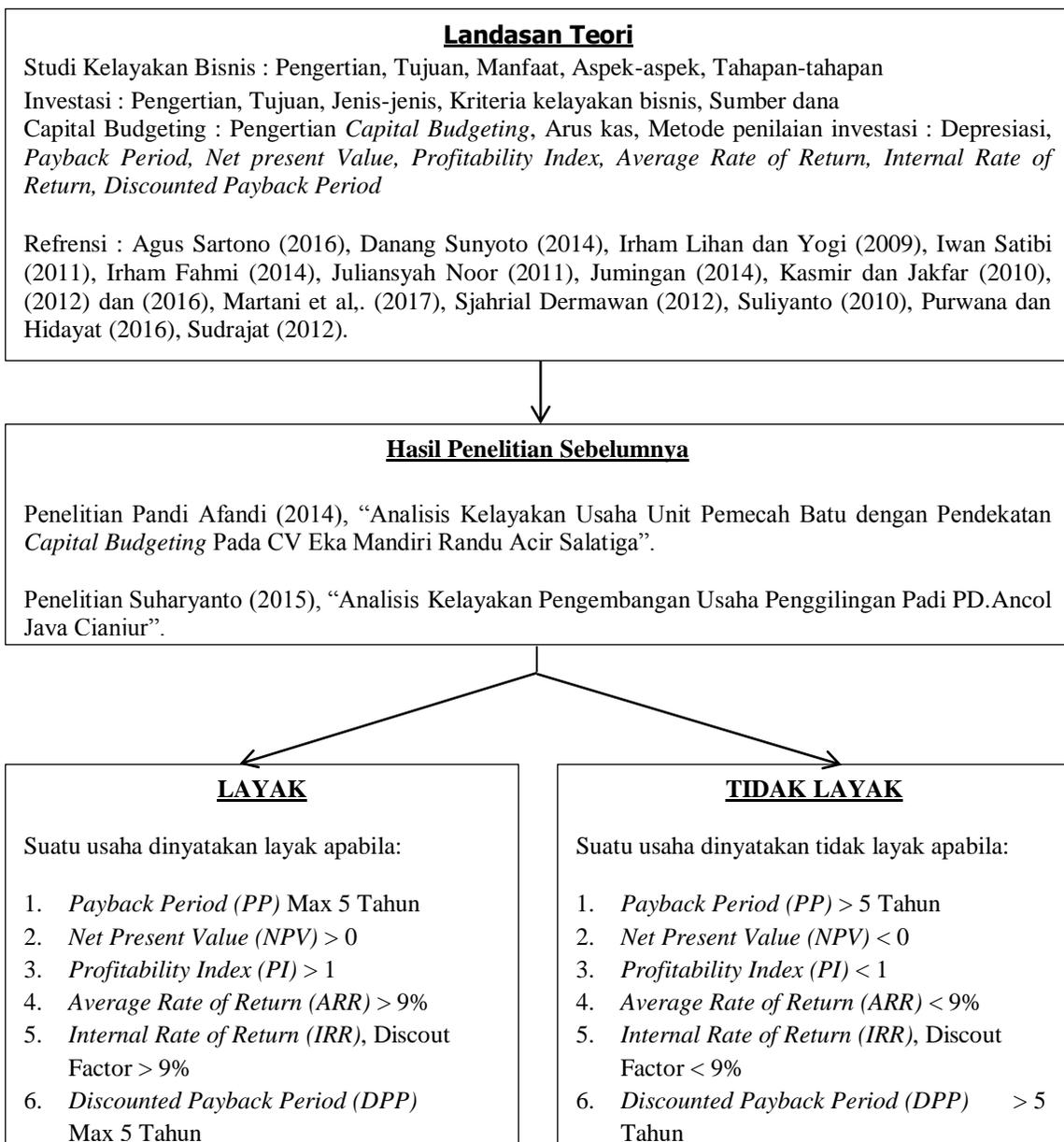
1.2 Pembatasan Masalah

1. Analisis terkait mengenai kelayakan suatu usaha ditinjau dengan menggunakan *Capital Budgeting* dan dalam menentukan analisis kelayakan tersebut digunakan penilaian dengan metode perhitungan, yaitu : *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Of Return* (IRR), *Average Rate Of Return* (ARR), *Profitability Index* (PI), *Discounted Payback Period* (DPP) pada versi Optimis, Moderat, dan Pesimis di dalam pengembalian investasi.
2. Analisis pengembalian investasi didasarkan pada standar unit usaha 5 tahun terhitung 2018-2022.

1.3 Perumusan Masalah

1. Berapa besarnya investasi untuk pengembangan usaha konveksi sarung bantal “Telaga Warna” di Jurangmangu, Tangerang Selatan tahun 2018 dengan menggunakan metode *Capital Budgeting* versi Optimis, Moderat dan Pesimis?
2. Apakah investasi yang dilakukan pada pengembangan usaha konveksi sarung bantal “Telaga Warna” di Jurangmangu, Tangerang Selatan periode 2018-2022 layak atau tidak ditinjau dengan menggunakan *Capital Budgeting* versi Optimis, Moderat dan Pesimis.

1.4 Kerangka Pemikiran



II. KAJIAN TEORI

2.1 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis

Menurut Sunyoto (2014:2), studi kelayakan bisnis adalah penelitian yang menyangkut berbagai aspek hukum, aspek keuangan, aspek sosial ekonomi budaya, aspek pasar dan pemasaran, aspek perilaku konsumen, aspek teknis dan teknologi, aspek sumber daya manusia dan organisasi, di mana itu semua digunakan untuk dasar penelitian studi kelayakan dan hasilnya digunakan untuk mengambil keputusan apakah suatu proyek atau bisnis dapat dikerjakan atau ditunda dan bahkan tidak dijalankan.

2.2 Investasi

Menurut Kasmir dan Jakfar (2016:5), investasi yaitu penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Jadi dapat disimpulkan bahwa investasi merupakan suatu tindakan penggunaan dana pada masa sekarang dengan harapan untuk dapat menghasilkan dana di masa yang akan datang yang diperkirakan jumlahnya lebih besar dibanding pada saat penanaman modal.

2.3 Anggaran Modal (*Capital Budgeting*)

Menurut Sjahrial (2012:18), *Capital Budgeting* adalah proses perencanaan dan pengambilan keputusan mengenai pengeluaran dana dimana jangka pengembalian dananya melebihi waktu 1 (satu) tahun.

2.4 Metode Penilaian Investasi

1. Depresiasi (Penyusutan)

$$\text{Depresiasi} = \frac{\text{Biaya Perolehan Aset} - \text{Nilai Residu}}{\text{Masa Manfaat Aset}}$$

Sumber : Martani et al., (2017:316)

Penyusutan dengan menggunakan metode garis lurus. Metode garis lurus merupakan metode yang paling sederhana mengasumsikan adanya penggunaan yang konstan dari suatu aset selama masa manfaatnya.

2. Metode *Payback Period* (PP)

Menurut Sjahrial (2012:22), metode periode pengembalian (*Payback Period*) merupakan metode penilaian investasi yang menunjukkan berapa lama investasi dapat tertutup kembali dari aliran kas bersihnya. Untuk mencari lamanya periode pengembalian digunakan rumus:

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas Bersih/Tahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

3. Metode *Net Present Value* (NPV)

Menurut Sjahrial (2012:27), Nilai sekarang bersih (*Net Present Value*) yang mengukur selisih nilai sekarang (*Present Value*) aliran kas masuk bersih atau nilai sekarang (*Present Value*) investasi secara matematis nilai sekarang bersih (*Net Present Value*) dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{NCF}{(1+r)^t} - A_0$$

4. Metode *Average Rate of Return (ARR)*

Menurut Sunyoto (2014:29), *Metode Average Rate of Return (ARR)* adalah suatu metode untuk mengukur rata-rata pengambilan bunga dengan cara membandingkan antara rata-rata laba sebelum pajak (*Earning After Tax = EAT*) dengan rata-rata investasi. Atau metode yang digunakan untuk mengukur tingkat keuntungan rata-rata yang diperoleh dari suatu investasi.

5. Metode *Internal Rate of Return (IRR)*

Menurut Sjahrial (2012:38), *Internal Rate of Return (IRR)* adalah tingkat diskonto atau diskonto rate yang menyamakan nilai sekarang (*Present Value*) aliran kas masuk bersih dengan nilai sekarang (*Present Value*) investasi atau Nilai Sekarang Bersih (*Net Present Value*) sama dengan 0 (nol).

$$IRR = P_1 - C_1 \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1}$$

6. Metode *Profitability Index (PI)*

Menurut Kasmir dan Jakfar (2016:108), *Profitability Indeks* atau *Benefit and Cost Rasio* merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi. Dengan rumusan sebagai berikut:

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

7. Metode *Discounted Payback Period (DPP)*

Menurut Sjahrial (2012:24), pada prinsipnya metode periode pengembalian (*Discounted Payback Period Method*) dengan diskonto ini sama dengan metode periode pengembalian yang sebelumnya, hanya saja untuk menentukan periode pengembaliannya tidak menggunakan aliran kas bersih tetapi menggunakan aliran kas bersih yang telah didiskontokan atau aliran kas bersih yang telah nilai sekarangkan (*Present Value*).

$$DPP = \frac{\text{Investasi}}{\text{PV Kas bersih/Tahun}} \times 12 \text{ Bulan}$$

III. METODE PENELITIAN

3.1 Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam menyelesaikan penelitian ini, antara lain:

1. Pengamatan langsung (*Observasi*)
Dalam metode ini peneliti melakukan pengamatan langsung pada tempat yang akan dijadikan konveksi, hal ini bertujuan untuk mengetahui apakah tempat tersebut cocok untuk dijadikan konveksi atau tidak. Jangan sampai tempat tersebut mengganggu masyarakat sekitar karena kebisingan dengan aktivitas konveksi yang terkadang bising disiang hari dan malam hari.
2. Wawancara (*Interview*)
Dalam metode ini peneliti melakukan tanya jawab atau wawancara langsung kepada pemilik dan karyawan koveksi sarung bantal “Telaga Warna” untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.
3. Dokumentasi
Dalam metode ini peneliti mengambil langsung data konveksi sarung bantal “Telaga Warna”, data yang diambil yaitu:
 - Data produksi, merupakan data bahan mentah yang akan diproduksi atau diolah menjadi barang sarung bantal
 - Data barang, merupakan data daftar barang dan stock barang yang tersedia di gudang barang
 - Data transaksi, merupakan data laporan dari setiap transaksi penjualan setiap harinya

3.2 Operasionalisasi Variabel

Pengukuran operasional variabel merupakan penjelasan pengertian teoritis variabel sehingga dapat diamati dan diukur dalam menganalisis data yang telah dikumpulkan oleh penulis. Menurut Satibi (2011:71), operasional variabel adalah konsep yang menghubungkan antara teori atau variabel yang masih abstrak ke dalam realitas. Sesuai dengan identifikasi masalah yang akan dikaji dan model yang disusun dalam tinjauan pustaka maka perlu disusun operasionalisasi variabel.

3.3 Operasionalisasi Variabel Penelitian

Variabel operasional yang akan digunakan dalam penelitian ini diuraikan sebagai berikut:

Tabel 3.1
Operasionalisasi Variabel Penelitian

Variabel	Indikator	Sumber
Payback Period (PP)	$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas Bersih/Tahun}} \times 12 \text{ bulan}$	Kasmir dan Jakfar (2012)
Net Present Value (NPV)	$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{NCF}{(1+r)^t} - A_0$	Sjahrial (2012)
Profitability Index (PI)	$PI = \frac{PV \text{ Kas Bersih}}{PV \text{ Investasi}} \times 100\%$	Kasmir dan Jakfar (2016)
Average Rate of Return (ARR)	$\text{The Average Rete of Return} = \frac{\text{Average Net Income}}{\text{Average Investment}}$ $\text{Average Investment} = \frac{\text{Total Investment}}{2}$	Sjahrial (2012)
Internal Rate Of Return (IRR)	$IRR = P_1 - C_1 \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1}$	Purwana (2016)
Discounted Payback Period (DPP)	$DPP = \frac{\text{Investasi}}{\text{PV Kas bersih/Tahun}} \times 12 \text{ Bulan}$	Sjahrial (2012)

IV. PEMBAHASAN

4.1 Perkiraan Total Biaya Investasi Versi Optimis

Tabel 4.1

Perkiraan Total Biaya Investasi	
Perkiraan Biaya	Total Dalam 1 Tahun
Total Aktiva Tetap	31.240.000
Total Modal Kerja	1.316.554.000
Total Investasi	1.347.794.000

4.2 Perkiraan Modal Pinjaman Versi Optimis

Tabel 4.2

Perkiraan Modal Pinjaman	
Keterangan	Total
Dana Pinjaman	1.347.794.000
Bunga 9% Bank BRI	121.301.460

4.3 Perkiraan Pendapatan Versi Optimis

Tabel 4.3

Perkiraan Pendapatan				
Nama Barang	Harga	Penjualan per Bulan	Pendapatan Perbulan (Rp)	Pendapatan Pertahun (Rp)
Sarung Bantal Cinta	21.000	3.000	63.000.000	756.000.000
Sarung Bantal Kepala	16.000	2.140	34.240.000	410.880.000
Sarung Guling	15.000	2.220	33.300.000	399.600.000
Total				1.566.480.000

4.4 Perkiraan Arus Kas Versi Optimis

Tabel 4.4

Perkiraan Arus Kas					
Keterangan	2018 (Rp)	2019 (Rp)	2020 (Rp)	2021 (Rp)	2022 (Rp)
Pendapatan	1.566.480.000	1.723.128.000	1.895.440.800	2.084.984.880	2.293.483.368
(Total Biaya)	1.316.554.000	1.369.216.160	1.423.984.806	1.480.944.199	1.540.181.967
(Depresiasi)	3.120.000	3.120.000	3.120.000	3.120.000	3.120.000
EBIT	246.806.000	353.911.840	468.335.994	600.920.681	750.181.402
Interst (Bunga 9%)	121.301.460	121.301.460	121.301.460	121.301.460	121.301.460
EBT	125.504.540	232.610.380	347.034.534	479.619.221	628.879.942
(Tax 15%-30%)	18.825.681	34.891.557	86.758.633	119.904.805	188.663.982
EAT	106.678.859	197.718.823	260.275.900	359.714.416	440.215.959
D+I (1-Tax)	87.095.022	87.095.022	87.095.022	87.095.022	87.095.022
Proceed	193.773.881	284.813.845	347.370.922	446.809.438	1.859.514.981
DF 9%	0,917	0,842	0,772	0,708	0,650
PV of Proceed	177.690.649	239.813.257	268.170.352	316.341.082	1.208.684.738

4.5 Hasil Analisis Versi Optimis

Tabel 4.5

Hasil Analisis Versi Optimis			
Metode	Hasil Analisis	Standar Unit Usaha	Keterangan
PP	4 tahun	PP Max 5 Tahun	Layak
NPV	862.906.078	NPV > 0	Layak
PI	1,64	PI > 1	Layak
ARR	40%	ARR > 9%	Layak
IRR	24,92%	IRR > 9%	Layak
DPP	4 tahun 3 bulan	DPP Max 5 Tahun	Layak

4.6 Hasil Analisis Versi Moderat

Tabel 4.6

Hasil Analisis Versi Moderat			
Metode	Hasil Analisis	Standar Unit Usaha	Keterangan
PP	4 tahun 1 bulan	PP Max 5 Tahun	Layak
NPV	738.661.477	NPV > 0	Layak
PI	1,62	PI > 1	Layak
ARR	39%	ARR > 9%	Layak
IRR	23,62%	IRR > 9%	Layak
DPP	4 tahun 4 bulan	DPP Max 5 Tahun	Layak

4.7 Hasil Analisis Versi Pesimis

Tabel 4.7

Hasil Analisis Versi Pesimis			
Metode	Hasil Analisis	Standar Unit Usaha	Keterangan
PP	4 tahun 2 bulan	PP Max 5 Tahun	Layak
NPV	516.668.507	NPV > 0	Layak
PI	1,50	PI > 1	Layak
ARR	33%	ARR > 9%	Layak
IRR	20,72%	IRR > 9%	Layak
DPP	4 tahun 5 bulan	DPP Max 5 Tahun	Layak

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis penelitian dari bab-bab sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa usaha konveksi sarung bantal "Telaga Warna" di Jurangmangu, Tangerang Selatan Tahun 2018-2022 dengan menggunakan metode *Capital Budgeting* Pengembangan usaha konveksi sarung bantal "Telaga Warna" di Jurangmangu, Tangerang Selatan layak untuk dijalankan dengan menggunakan 6 (enam) metode *Capital Budgeting* yaitu *Payback Period (PP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Profitability Index (PI)*, *Average Rate of Return (ARR)*, *Internal Rate of Return (IRR)* DAN *Discounted Payback Period (DPP)*, pada versi Optimis, moderat dan pesimis.

5.2 Implikasi Manajerial

Hasil penelitian ini telah menunjukkan bahwa analisis kelayakan usaha konveksi sarung bantal “Telaga Warna” memiliki prospek yang bagus untuk dikembangkan dengan metode *Capital Budgeting* baik dengan versi Optimis, Moderat, maupun Pesimis, bagi pemilik konveksi sarung bantal “Telaga Warna” sebaiknya menggunakan 6 (enam) metode *Capital Budgeting* yaitu *Payback Period (PP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Profitability Index (PI)*, *Average Rate of Return (ARR)*, *Internal Rate of Return (IRR)* dan *Discounted Payback Period (DPP)* pada versi Optimis, moderat dan pesimis, sehingga dapat dijadikan acuan baik untuk kedepannya. Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk berinvestasi terhadap pengembangan usaha agar dapat menghasilkan keuntungan yang maksimal.

DAFTAR PUSTAKA

- Kasmir dan Jakfar. 2016. *Studi Kelayakan Bisnis*. Cetakan ke-12. Jakarta : Kencana
- Sjahrial, Dermawan. 2012. *Manajemen Keuangan*. Jakarta : Mitra Wacana Media
- Sunyoto, Danang. 2014. *Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta : Center of Academi Publishing Service.
- Purwana dan Hidayat. 2016. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta : Rajawali Pres