

**ANALISIS KELAYAKAN PENGEMBANGAN USAHA THAI TEA  
DI JL. PONDOK BETUNG RAYA, TANGERANG SELATAN  
DENGAN MENGGUNAKAN METODE CAPITAL BUDGETING TAHUN 2019-2013  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS UNIVERSITAS BUDI LUHUR**

***Rakhmat Subarkah***

***Welas, S.E, M.M***

Email : [rakhmatsubarkah92@gmail.com](mailto:rakhmatsubarkah92@gmail.com), [welas@budiluhur.ac.id](mailto:welas@budiluhur.ac.id)

*Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Budi Luhur*

**ABSTRACT**

*The rapid economic development gave rise to various types of new businesses, which ultimately increased competition. Lifestyle changes in big cities with a high level of activity have changed the consumption patterns of the people. Today, people want everything practical, including in the case of drinks. Analysis of the feasibility of a business is reviewed using Capital Budgeting and in using the feasibility analysis, the valuation method is used to calculate Payback Period, Net Present Value, Average Rate of Return, Profitability Index and Discounted Payback Period on optimistic, moderate and pessimistic in return on investment. This analysis takes the object of an investment assessment of Thai Tea business development on Jalan Pondok Betung Raya, South Tangerang. Based on the analysis by the capital budgeting method, the optimistic, moderate and pessimistic version of the business is feasible.*

*Keywords: Business Feasibility Study, Capital Budgeting, Thai Tea*

**A. Latar Belakang**

Perkembangan perekonomian yang begitu pesat memunculkan berbagai jenis usaha baru, yang pada akhirnya semakin meningkatkan persaingan. Agar mampu bertahan dalam persaingan bisnis, sebuah usaha harus mempunyai strategi yang efektif. Perubahan gaya hidup di kota-kota besar dengan tingkat kesibukan yang tinggi telah merubah pola konsumsi masyarakat. Saat ini, orang menginginkan segala sesuatu yang praktis, termasuk dalam hal minuman. Minuman teh siap saji menempati urutan kedua yang menguasai pangsa pasar sebesar 10,58% pada tahun 2013. Pertumbuhan ini dikarenakan adanya inovasi minuman teh dalam berbagai varian seperti pencampuran teh susu menjadi sangat populer dikarenakan rasanya yang enak dengan perpaduan beragam rasa membuat masyarakat tidak pernah bosan meminumnya (GAPMMI, 2013). Penelitian ini bertujuan untuk menilai kelayakan investasi di tinjau dari aspek keuangan dengan menggunakan metode *Capital Budgeting* menggunakan versi optimis, moderat dan pesimis di dalam pengembalian investasi.

**B. Pembatasan Masalah**

Dalam melakukan analisis ini penelitian membatasi permasalahannya pada hal-hal sebagai berikut :

1. Alat analisis yang digunakan dalam kelayakan suatu usaha menggunakan metode *Capital Budgeting* versi optimis, moderat, pesimis.
2. Alat analisis yang digunakan dalam *Capital Budgeting* adalah :
  - a. *Payback Period (PP)*
  - b. *Net Present Value (NPV)*
  - c. *Profitability Index (PI)*
  - d. *Internal Rate of Return (IRR)*
  - e. *Average Rate Of Return (ARR)*
  - f. *Discounted Payback Preiod (DPP)*

3. Analisis ini mengambil subjek penelitian investasi pengembangan Usaha Thai Tea di Jl. Pondok Betung Raya, Tangerang Selatan.
4. Analisis kelayakan usaha dilakukan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun yaitu 2019-2023.

### **C. Perumusan Masalah**

Dalam perumusan masalah pada penelitian ini sebagai berikut :

1. Berapa besarnya investasi yang diperlukan untuk pengembangan usaha Thai Tea di Jl. Pondok Betung Raya, Tangerang Selatan Tahun 2019 dengan menggunakan metode *Capital Budgeting* versi optimis, moderat dan pesimis?
2. Apakah investasi yang dilakukan untuk pengembangan usaha Thai Tea di Jl. Pondok Betung Raya, Tangerang Selatan Tahun 2019 dengan menggunakan metode *Capital Budgeting* versi optimis, moderat dan pesimis?

### **D. Pengertian Studi Kelayakan Bisnis**

Menurut Kasmir dan Jakfar (2016:7), Studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidaknya usaha tersebut dijalankan.

### **E. Investasi**

Menurut Sunyoto (2014:14), pengertian dari investasi adalah pemberian sesuatu untuk ditanamkan agar dapat menghasilkan sesuatu. Sebuah investasi diperlukan untuk kegiatan berjaga – jaga dalam menghadapi peristiwa usaha yang tidak terduga dan bisa juga untuk memenuhi kebutuhan hidup.

### **F. Pengertian Penganggaran Modal (*Capital Budgeting*)**

Menurut Bambang Riyanto (2014) *Capital Budgeting* adalah keseluruhan proses perencanaan dan pengambilan keputusan mengenai pengeluaran dan dimana jangka waktu pengembaliannya data tersebut melebihi waktu 1 tahun.

### **G. Pengertian Arus Kas**

Menurut Kasmir dan Jakfar (2016:95), arus kas adalah jumlah uang yang masuk dan keluar dalam suatu perusahaan mulai dari investasi dilakukan sampai dengan berakhirnya investasi tersebut. Dalam hal ini, bagi investor yang terpenting adalah berapa kas bersih yang dapat diterima dari uang yang akan di investasikan di suatu usaha.

### **H. Metode Penilaian Investasi**

Menurut Kasmir dan Jakfar (2016:99), Penilaian investasi adalah modal yang digunakan untuk menilai apakah suatu investasi modal yang akan dilakukan pada suatu proyek atau bisnis layak atau tidak layak dilihat dari kemampuan proyek menghasilkan keuntungan bersih setiap tahun.

#### 1) Depresiasi

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. Metode ini merupakan metode yang mendasarkan alokasi dari fungsi waktu

penggunaan aset. Berdasarkan metode ini biaya depresiasi dihitung dengan mengalokasikan nilai aset yang didepresiasi selama masa manfaat aset secara sama untuk setiap periodenya.

$$\text{Depresiasi} = \frac{\text{Investasi-Modal Kerja}}{\text{Umur Ekonomis}}$$

Sumber : Kasmir dan Jakfar (2016:101)

## 2) *Payback Period*

Menurut Kasmir dan Jakfar (2016:101), metode *Payback Period* 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.

A. Apabila kas bersih (*proceed*) yang dihasilkan tiap tahun sama, maka rumus digunakan sebagai berikut :

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas Bersih tahun}} \times 12 \text{ bulan}$$

Sumber : Kasmir dan Jakfar (2016:101)

B. Sedangkan apabila kas bersih (*Proceed*) tiap tahunnya berbeda maka rumus yang digunakan sebagai berikut :

Investasi	= Rp xxx
<i>Proceed</i> tahun ke 1	= Rp <u>xxx</u> -
	= Rp xxx
<i>Proceed</i> tahun ke 2	= Rp <u>xxx</u> -
	= Rp xxx
<i>Proceed</i> tahun ke 3	= Rp <u>xxx</u> -
Dan seterusnya	= Rp xxx

$$PP = \frac{Rp \text{ xxx}}{Rp \text{ xxx}} \times 12 \text{ bulan}$$

Sumber : Kasmir dan jakfar (2016:102)

Untuk menilai apakah usaha layak diterima ataupun tidak dari segi *Payback Period* ini, maka hasil perhitungan harus sebagai berikut :

- PP sekarang lebih kecil dari umur investasi.
- Dengan membandingkan rata – rata industri unit usaha sejenis.
- Sesuai dengan target perusahaan.

Kelemahan metode *Payback Period* adalah :

- Mengabaikan *time value of money*.
- Tidak mempertimbangkan arus kas yang terjadi setelah masa pengembalian.

## 3) *Net Present Value*

Menurut Kasmir dan Jakfar (2016:103), *Net Present Value* (NPV) atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara PV kas bersih (*PV of Proceed*) dan PV investasi (*Capital Outlays*) selama umur investasi.

$$NPV = \text{Total PV Proceed} - \text{PV Outlays}$$

Kesimpulan :

- NPV bernilai positif, maka investasi diterima; dan jika
- NPV bernilai negatif, sebaiknya investasi ditolak

4) *Profitability Index*

Menurut Kasmir dan Jakfar (2016:108), *Profitability Indeks* (PI) merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi.

$$PI = \frac{\Sigma PV \text{ Kas Bersih}}{\Sigma PV \text{ Investasi}}$$

Sumber : Kasmir dan Jakfar (2016:108)

Apabila PI lebih besar (>) dari 1 maka diterima

Apabila PI lebih kecil (<) dari 1 maka ditolak

5) *Internal Rate of Return*

Menurut Kasmir dan jakfar (2016:105), *Internal rate of return* (IRR) merupakan alat untuk mengukur tingkat pengembalian hasil intern.

$$IRR = PI - CI \times \frac{P2 - P1}{C2 - C1}$$

Sumber : kasmir dan jakfar (2016:107)

P1 = tingkat bunga 1

P2 = tingkat bunga 2

C1 = NPV 1

C2 = NPV 2

Kesimpulan :

- Apabila IRR lebih besar (>) dari bunga pinjaman, maka usaha dapat diterima
- Jika IRR lebih kecil (<) dari bunga pinjaman, maka usaha dapat ditolak

6) *Average Rate of Return*

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.

$$ARR = \frac{\text{Rata - rata EAT (Average Earning After Tax)}}{\text{Rata - rata investasi (Average Investment)}}$$

Sumber : Sunyoto (2014:29)

### 7) *Discounted Payback Period*

Menurut Kamaludin dan Indriani (2014:166), *Discounted Payback Period* merupakan penyempurnaan dari kelemahan metode *Payback Period* tradisional yang tidak memperhatikan *Time Value of Money* secara konsep tidak ada bedanya dengan metode *Payback Period* hanya saja aliran kas proyekl di *Discounted* dengan tingkat bunga yang diisyaratkan.

$$DPP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas Bersih tahun}} \times 12 \text{ Bulan}$$

### I. Teknik Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam melakukan pengumpulan data dalam penelitian adalah :

#### 1. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu berupa upaya pengumpulan data melalui pencatatan dan berbagai dokumen yang mendukung penelitian atau bukti-bukti yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

#### 2. Wawancara (*interview*)

Wawancara dilakukan langsung dengan *owner* atau dengan pelaku diperusahaan yang bersangkutan dengan menanyakan langsung data yang diperlukan sehubungan dengan masalah yang akan diteliti.

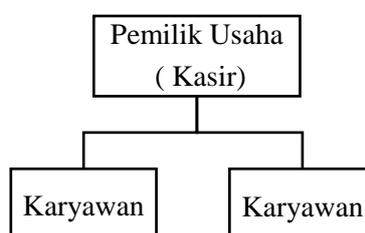
### J. Alat Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan di lapangan dikelompokkan sesuai dengan sifat dan peruntukannya, selanjutnya data dianalisis dengan kriteria penilaian keuangan yang lazim digunakan, antara lain : *Payback Period (PP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate Of Return (IRR)*, *Average Rate Of Return (ARR)*, *Profitability Index (PI)*, dan *Discounted Payback Period (DPP)*.

### K. Sejarah Singkat Perusahaan

Usaha Thai Tea merupakan salah satu usaha yang bergerak di bidang penjualan produk minuman. Usaha Thai Tea ini sudah berdiri sejak 2012. Usaha ini berada di lokasi yang strategis yaitu berada di jalan raya dengan tingkat keramaian yang sangat tinggi. Usaha yang dimiliki Bapak Tomi Wirantama berawal dari kegemarannya dengan minuman teh. Melihat variasi teh yang mulai bermunculan ini akhirnya memutuskan untuk mengikuti *franchise* teh asal thailand tersebut dan membuka usaha tersebut di lokasi yang sangat strategis. Lokasi tersebut dipilih karena disekitar lokasi usaha ini terdapat sekolah, pusat perbelanjaan, kantor kelurahan dan pusat kesehatan masyarakat. Usaha penjualan Thai Tea ini berlokasi di Jalan Pondok Betung Raya Tangerang Selatan merupakan suatu usaha yang bergerak dibidang penjualan produk minuman siap saji.

Berikut susunan struktur organisasi Usaha Penjualan Thai Tea :



### L. Operasionalisasi Variabel

Menurut Sugiyono (2013:31), operasional variabel merupakan hal yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi mengenai hal tersebut, kemudian ditarik kesimpulan.

#### Operasionalisasi Variabel Penelitian

Variabel	Indikator	Sumber
<i>Payback Period</i> (PP)	$\frac{\text{Investasi}}{\text{Kas bersih/tahun}} \times 12 \text{ bulan}$	Kasmir dan Jakfar (2016:101)
<i>Net Present Value</i> (NPV)	Total PV Proceed – PV Outlays	Kasmir dan Jakfar (2016:103)
<i>Profitability Index</i> (PI)	$\frac{\sum \text{PV Kas Bersih}}{\sum \text{PV Investasi}}$	Kasmir dan Jakfar (2016:108)
<i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	$P^1 - C^1 \times \frac{P^2 - P_1}{C^2 - C_1}$	Sjahrial (2010:43)
<i>Average Rate Of Return</i> (ARR)	$\frac{\text{Rata – rata EAT}}{\text{Rata – rata Investasi}}$	Sunyoto (2014:30)
<i>Discounted Payback Periode</i> (DPP)	$\frac{\text{Investasi}}{\text{PV Kas bersih/tahun}} \times 12 \text{ Bulan}$	Kamaludin dan Indriani (2014:166)

### M. Deskripsi Data

Dalam pembukaan cabang baru diperlukan data-data penelitian yang mencakup data tentang perkiraan investasi aktiva tetap, modal kerja, pendapatan dan biaya operasional untuk Usaha Thai Tea.

#### Total Perkiraan Investasi Optimis Pengembangan Usaha Thai Tea Tahun 2019

Keterangan	Jumlah
Aktiva Tetap	17.335.000
Modal Kerja	197.268.000
<b>Total Investasi</b>	<b>214.603.000</b>

Berdasarkan tabel diatas diketahui bahwa total investasi Usaha Thai Tea di Jl. Pondok Betung Raya, Tangerang Selatan Rp. 214.603.000

**Modal Pinjaman Usaha  
Pengembangan Usaha Thai Tea  
Tahun 2019**

Keterangan	Total
Modal Pinjaman	214.603.000
Bunga 7% BNI	15.022.210

Berdasarkan tabel diatas diketahui bahwa besarnya bunga pinjaman Rp. 15.022.210 yang diperoleh dari Bank BNI, bunga tersebut akan dimasukkan ke dalam tabel arus kas versi optimis.

**N. Arus Kas Versi Optimis**

**Perkiraan Arus Kas Versi Optimis  
Pengembangan Usaha Thai Tea  
Tahun 2019**

Keterangan	Asumsi rata - rata pertahun dalam (Rp)				
	2019	2020	2021	2022	2023
Pendapatan	<b>281.664.000</b>	<b>309.830.400</b>	<b>340.813.440</b>	<b>374.894.784</b>	<b>412.384.262</b>
(Total Biaya)	197.268.000	205.158.720	213.365.069	221.899.672	230.775.658
(Depresiasi)	2.300.000	2.300.000	2.300.000	2.300.000	2.300.000
EBIT	<b>82.096.000</b>	<b>102.371.680</b>	<b>125.148.371</b>	<b>150.695.112</b>	<b>179.308.604</b>
(Bunga 7%)	15.022.210	15.022.210	15.022.210	15.022.210	15.022.210
EBT	<b>67.073.790</b>	<b>87.349.470</b>	<b>110.126.161</b>	<b>135.672.902</b>	<b>164.286.394</b>
(Tax 15%)	10.061.069	13.102.421	16.518.924	20.350.935	24.642.959
EAT	<b>57.012.722</b>	<b>74.247.050</b>	<b>93.607.237</b>	<b>115.321.967</b>	<b>139.643.435</b>
D + I (1-Tax)	16.571.100	16.571.100	15.068.879	15.068.879	15.068.879
Proceed	<b>73.583.821</b>	<b>90.818.149</b>	<b>108.676.116</b>	<b>130.390.846</b>	<b>351.980.313</b>
DF 7 %	0,935	0,873	0,816	0,763	0,713
PV of Proceeds	<b>68.769.926</b>	<b>79.324.089</b>	<b>88.712.082</b>	<b>99.474.552</b>	<b>250.957.099</b>

Catatan : Proceed tahun terakhir EAT + D+I (1-tax) + Nilai Residu + Modal Kerja

Pendapatan arus kas pada Tabel diatas adalah perkiraan pendapatan optimis Usaha Thai Tea di Jl. Pondok Betung Raya Tangerang Selatan selama 5 tahun yaitu 2019-2023 yang setiap tahunnya akan meningkat rata-rata 10% berdasarkan hasil studi banding usaha sejenis. Perkiraan total biaya sebesar 4% yang didasarkan pada tingkat inflasi di Indonesia.

**Hasil Analisis Capital Budgeting Versi Optimis  
Pengembangan Usaha Thai  
Tahun 2019**

Metode	Hasil Analisis	Standar Unit Usaha	Keterangan
<b>PP Max 5 Tahun</b>	2 Tahun 2 Bulan	PP Max 5 Tahun	Layak
<b>NPV &gt; 0</b>	Rp 372.634.748	NPV > 0 (+)	Layak
<b>PI &gt; 1</b>	2,7 Kali	PI > 1	Layak
<b>IRR &gt; 7%</b>	44,93%	Discaunt Factor 7%	Layak
<b>ARR &gt; 7%</b>	89%	ARR Min 7%	Layak
<b>DPP Max 5 Tahun</b>	2 Tahun 3 bulan	DPP Max 5 Tahun	Layak

Dari tabel analisis versi optimis dapat dijelaskan bahwa perhitungan ditinjau dari *Capital Budgeting* untuk menguji kelayakan dari pengembangan usaha Thai Tea di Jl. Pondok Betung Raya, Tangerang Selatan pada periode 2019-2023 dinyatakan layak untuk dijalankan, dikarenakan hasil perhitungan dengan metode-metode penilaian investasi diperoleh nilai positif (+) sehingga investasi tersebut layak untuk dilaksanakan karena memenuhi standar yang ditetapkan.

**Hasil Analisis Capital Budgeting Versi Moderat  
Pengembangan Usaha Thai  
Tahun 2019**

Metode	Hasil Analisis	Standar Unit Usaha	Keterangan
<b>PP Max 5 Tahun</b>	3 Tahun 1 Bulan	PP Max 5 Tahun	Layak
<b>NPV &gt; 0</b>	Rp 215.977.417	NPV > 0 (+)	Layak
<b>PI &gt; 1</b>	2 Kali	PI > 1	Layak
<b>IRR &gt; 7%</b>	30,65%	Discaunt Factor 7%	Layak
<b>ARR &gt; 7%</b>	55%	ARR Min 7%	Layak
<b>DPP Max 5 Tahun</b>	3 Tahun 3 bulan	DPP Max 5 Tahun	Layak

Dari tabel analisis versi moderat dapat dijelaskan bahwa perhitungan ditinjau dari *Capital Budgeting* untuk menguji kelayakan dari pengembangan usaha Thai Tea di Jl. Pondok Betung Raya, Tangerang Selatan pada periode 2019-2023 dinyatakan layak untuk dijalankan, dikarenakan hasil perhitungan dengan metode-metode penilaian investasi diperoleh nilai positif (+) sehingga investasi tersebut layak untuk dilaksanakan karena memenuhi standar yang ditetapkan.

**Hasil Analisis Capital Budgeting Versi Pesimis  
Pengembangan Usaha Thai  
Tahun 2019**

Metode	Hasil Analisis	Standar Unit Usaha	Keterangan
PP Max 5 Tahun	4 Tahun 3 Bulan	PP Max 5 Tahun	Layak
NPV > 0	Rp 82.514.996	NPV > 0 (+)	Layak
PI > 1	1,4 Kali	PI > 1	Layak
IRR > 7%	16,81%	Discaunt Factor 7%	Layak
ARR > 7%	25%	ARR Min 7%	Layak
DPP Max 5 Tahun	4 Tahun 6 bulan	DPP Max 5 Tahun	Layak

Dari tabel analisis pesimis dapat dijelaskan bahwa perhitungan ditinjau dari *Capital Budgeting* untuk menguji kelayakan dari pengembangan usaha Thai Tea di Jl. Pondok Betung Raya, Tangerang Selatan pada periode 2019-2023 dinyatakan layak untuk dijalankan, dikarenakan hasil perhitungan dengan metode-metode penilaian investasi diperoleh nilai positif (+) sehingga investasi tersebut layak untuk dilaksanakan karena memenuhi standar yang ditetapkan.

#### O. Implikasi Manajerial

Dari hasil penelitian Usaha Thai Tea ini menunjukkan bahwa perhitungan dengan menggunakan metode *Capital Budgeting* versi optimis, moderat dan pesimis itu layak untuk dijalankan, sebaiknya pengembangan usaha ini lebih baik dikembangkan dengan menggunakan versi moderat karena jika dikembangkan menggunakan versi moderat, pendapatan dan keuntungan yang didapat ideal. Jika mengalami kenaikan pendapatan bisa menambah keuntungan dan jika mengalami kerugian juga tetap mendapatkan keuntungan walaupun sedikit. Hal ini dilakukan agar dapat menarik investor mau berinvestasi dalam usaha Thai tea ini.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Kamaludin dan Rini Indriani. 2014. *Manajemen Keuangan Konsep Dasar dan Penerimaannya (Edisi Revisi)*. Bandung: CV. Mandar Maju
- Kasmir dan Jakfar. 2016. *Studi Kelayakan Bisnis, Edisi Revisi, Cetakan ke dua belas*. Jakarta : Prenadamedia Group
- Riyanto, Bambang. 2014. *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan edisi empat*. Yogyakarta: BFE Yogyakarta
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: CV Alfabeta
- Sunyoto, Danang. 2014. *Studi Kelayakan Bisnis, Cetakan Pertama*. Yogyakarta : CAPS (*Center of Academic Publishing Service*).

