

EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI AKTIVA TETAP MELALUI PENDEKATAN CAPITAL BUDGETING PADA UMKM TANDI'S BAKERY HOMEMADE

Asep Agum Nurjamaluloh^a, Devina Widyarini^b, Ilham Muhammad Akbar^c, Putri Nabila^d,
Syifa Annisa Syahra^e, Veliza Qurrata Ayuni^f, Novia Rahmawati^g

^aSekolah Vokasi / Manajemen Industri, kanyaahagum@apps.ipb.ac.id, IPB University

^bSekolah Vokasi / Manajemen Industri, widya12.devina@apps.ipb.ac.id, IPB University

^cSekolah Vokasi / Manajemen Industri, ilhammuhammadakbar@apps.ipb.ac.id, IPB University

^dSekolah Vokasi / Manajemen Industri, putri.nabila@apps.ipb.ac.id, IPB University

^eSekolah Vokasi / Manajemen Industri, syahrasyifa@apps.ipb.ac.id, IPB University

^fSekolah Vokasi / Manajemen Industri, qurrataayuniVeliza@apps.ipb.ac.id, IPB University

^gSekolah Vokasi / Manajemen Industri, noviarhm@apps.ipb.ac.id, IPB University

ABSTRACT

This study aims to evaluate the feasibility of fixed asset investment in Tandi's Bakery Homemade MSMEs using the capital budgeting method. The background is the low level of financial literacy and the lack of use of formal investment analysis in MSMEs which can hinder business development. This study employs a case study method with a qualitative approach conducted through operational observations, interviews with owners, and analysis of financial statements such as balance sheets, income statements, and cash flows. Investment evaluation was conducted using four main methods, which are Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), and Profitability Index (PI). The results showed a positive NPV of IDR 34.705.285, IRR of 15,62% which is higher than the 6% discount rate, PP of less than 3 years, and PI of 1,34 (>1), so the investment was declared feasible. Cash flow and profit and loss projections also show increased profitability and operational efficiency. This finding confirms the importance of capital budgeting in MSME investment decision-making and recommends increased financial literacy and technical assistance to support business sustainability.

Keywords: Capital Budgeting, MSME, Investment.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan mengevaluasi kelayakan investasi aktiva tetap pada UMKM Tandi's Bakery Homemade dengan menggunakan metode *capital budgeting*. Latar belakangnya adalah rendahnya literasi keuangan dan minimnya penggunaan analisis investasi formal di UMKM yang dapat menghambat perkembangan usaha. Penelitian ini menggunakan metode studi kasus dengan pendekatan kualitatif yang dilakukan melalui observasi operasional, wawancara dengan pemilik, dan analisis laporan keuangan seperti laporan laba rugi dan arus kas. Evaluasi kelayakan investasi dilakukan dengan empat metode utama, yaitu *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)*, dan *Profitability Index (PI)*. Hasil menunjukkan *NPV* positif sebesar Rp 34.705.285,-, *IRR* 15,62% yang lebih tinggi dari tingkat diskonto 6%, *PP* kurang dari 3 tahun, dan *PI* sebesar 1,34 (>1), sehingga investasi dinyatakan layak. Proyeksi arus kas dan laba rugi juga menunjukkan peningkatan profitabilitas dan efisiensi operasional. Temuan ini menegaskan pentingnya penerapan *capital budgeting* dalam pengambilan keputusan investasi UMKM dan merekomendasikan peningkatan literasi keuangan serta pendampingan teknis untuk mendukung keberlanjutan usaha.

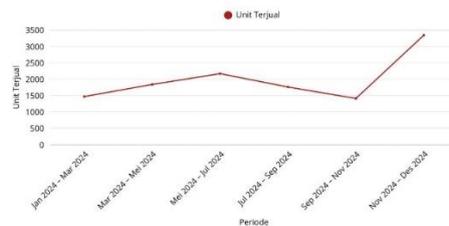
Kata Kunci: Capital Budgeting, UMKM, Investasi.

1. PENDAHULUAN

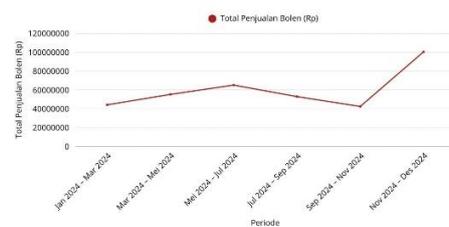
Di tengah arus globalisasi dan persaingan pasar yang semakin ketat, UMKM perlu terus berinovasi guna mempertahankan eksistensi dan memperluas usahanya. Menurut data dari Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian, UMKM menyumbang sekitar 99% dari total jumlah usaha, menyerap 96,9% tenaga kerja nasional, dan memberikan kontribusi sebesar 60,5% terhadap Produk Domestik Bruto (PDB). Angka tersebut menunjukkan bahwa UMKM memiliki peran yang sangat krusial dalam mendorong pertumbuhan ekonomi Indonesia [1]. Namun, dibalik kontribusi yang besar, banyak pelaku UMKM yang masih menghadapi tantangan dalam pengelolaan keuangan, seperti kurangnya pemahaman tentang perencanaan anggaran, pencatatan transaksi, dan pengelolaan arus kas, yang mengakibatkan pengambilan keputusan investasi yang kurang tepat serta pengelolaan internal yang lemah, sehingga menghambat perkembangan dan keberlanjutan usaha mereka [2].

Rendahnya tingkat literasi keuangan yang masih dialami pelaku UMKM menyebabkan keterbatasan dalam mengakses informasi serta membuat keputusan keuangan yang tepat, termasuk dalam merancang strategi investasi jangka panjang secara berkelanjutan. Kondisi ini berdampak pada minimnya perencanaan dan pengelolaan investasi, sehingga membuat pelaku UMKM mengalami ketidakstabilan keuangan dan kesulitan dalam mempertahankan maupun mengembangkan usahanya secara berkelanjutan [3]. Tanpa melakukan analisis kelayakan secara menyeluruh, keputusan dalam berinvestasi bisa menjadi kurang efektif. Analisis kelayakan sendiri berperan penting untuk menilai apakah suatu investasi pantas untuk didanai, khususnya bagi investor yang memiliki keterbatasan dana. Sayangnya, masih banyak pelaku UMKM yang belum secara formal menerapkan analisis kelayakan ini, sehingga hal tersebut memengaruhi kualitas keputusan investasi yang mereka ambil. Hal ini tentu menimbulkan risiko kerugian finansial, terutama ketika investasi dilakukan tanpa pertimbangan menyeluruh. Keputusan keuangan yang tepat sangat krusial bagi pemilik UMKM, terutama dalam sektor makanan dan minuman yang terus berkembang. Meskipun *capital budgeting* dapat membantu dalam mengevaluasi kelayakan investasi jangka panjang, banyak UMKM yang belum sepenuhnya mengoptimalkannya karena terbatasnya pemahaman keuangan dan akses informasi. Sektor ini menunjukkan potensi yang signifikan dengan pertumbuhan sebesar 3,69% pada 2024 [4]. Untuk memanfaatkan peluang tersebut, UMKM perlu memiliki perencanaan bisnis yang matang dan strategi investasi yang tepat.

Salah satu contoh UMKM yang tengah berjuang mengembangkan usahanya melalui investasi adalah Tandi’s Bakery Homemade, sebuah bisnis *bakery* rumahan yang berada di bawah naungan CV. Leocorn Ristan Jaya. Selama satu tahun terakhir, Tandi’s Bakery mengalami lonjakan permintaan yang cukup memuaskan. Hal ini memberikan dampak positif bagi usaha baik dari segi peningkatan pendapatan maupun semangat untuk melakukan ekspansi bisnis. Tandi’s Bakery mulai menunjukkan ketertarikan untuk menjangkau pasar yang lebih luas serta membangun relasi bisnis yang lebih kuat. Data peningkatan permintaan dan penjualan Tandi’s Bakery Homemade pada Tahun 2024 sebagai berikut:



Gambar 1. Data Permintaan Tandi’s Bakery Homemade pada Tahun 2024



Gambar 2. Data Penjualan Tandi’s Bakery Homemade pada Tahun 2024

Namun, peluang yang ada belum dapat dimaksimalkan secara optimal karena terbatasnya kapasitas produksi, distribusi, dan penggunaan peralatan yang masih konvensional. Kondisi ini menambah urgensi kebutuhan investasi untuk meningkatkan produksi, memperluas pasar, dan mendiversifikasi produk. Di sisi lain, keputusan investasi yang terburu-buru tanpa perhitungan yang matang dapat berisiko merugikan kelangsungan usaha. Oleh karena itu, analisis terhadap proyeksi pendapatan, profitabilitas, dan kecukupan modal menjadi sangat penting. Penerapan metode *capital budgeting* diperlukan untuk memastikan bahwa setiap investasi yang dilakukan memberikan dampak positif dan berkelanjutan bagi bisnis. Tandi’s Bakery memerlukan pendekatan strategis untuk menjembatani potensi pertumbuhan dengan keterbatasan sumber daya yang ada. Melalui metode *capital budgeting*, pelaku usaha dapat menilai kelayakan investasi secara sistematis, terukur, dan berorientasi jangka panjang. Oleh karena itu, kajian mendalam mengenai *capital*

budgeting sangat penting untuk merumuskan strategi investasi yang bukan hanya memberikan keuntungan secara ekonomi, melainkan juga mendukung pertumbuhan usaha secara berkelanjutan [5].

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Investasi

Investasi adalah aktivitas penanaman dana pada satu atau beberapa aktiva selama jangka waktu tertentu dengan harapan memperoleh keuntungan atau peningkatan nilai di masa mendatang. Aktivitas ini mencerminkan keputusan untuk menunda konsumsi saat ini guna mendapatkan manfaat ekonomi di masa depan [6]. Pada umumnya, investasi diklasifikasikan ke dalam dua kategori utama, yakni investasi fisik dan investasi keuangan. Investasi fisik mencakup pembelian aset berwujud seperti mesin, bangunan, atau infrastruktur [7]. Sementara itu, investasi keuangan merujuk pada penempatan dana dalam instrumen keuangan untuk memperoleh keuntungan dari imbal hasil atau kenaikan nilai. Di Indonesia, beberapa bentuk investasi keuangan yang banyak diminati masyarakat meliputi saham, reksa dana, obligasi, dan deposito [8]. Prinsip "*high risk, high return*" menunjukkan bahwa potensi keuntungan yang tinggi umumnya disertai risiko yang besar. Oleh karena itu, pemahaman terhadap kedua aspek ini sangat penting agar keputusan investasi yang diambil lebih tepat dan menguntungkan [9].

2.2 Sumber Dana Investasi

Menurut S. Husnan, yang dikutip dalam jurnal oleh Manullang *et al.*, perusahaan memiliki beberapa pilihan utama dalam memperoleh dana investasi [10]. Sumber dana tersebut meliputi:

- Modal sendiri, diperoleh dari pemilik perusahaan. Penggunaan dana ini tidak menyebabkan kewajiban pembayaran bunga, menjadikannya alternatif yang efisien dari segi biaya.
- Penerbitan saham, baik saham biasa maupun preferen, yang dijual melalui pasar modal untuk menghimpun dana dari masyarakat. Langkah ini digunakan untuk mendanai kegiatan operasional maupun ekspansi perusahaan.
- Obligasi, yaitu surat utang yang dikeluarkan oleh perusahaan dan diperdagangkan di pasar modal. Obligasi merupakan pilihan pembiayaan jangka panjang yang dapat mengurangi risiko likuiditas.
- Kredit bank, berupa kredit investasi atau non-investasi dengan jangka waktu yang bervariasi. Pembiayaan ini dapat digunakan untuk mendukung berbagai kebutuhan perusahaan, baik itu investasi maupun operasional.
- Leasing* (sewa guna usaha), yaitu bentuk pembiayaan yang disediakan oleh lembaga keuangan non-bank. Dalam skema ini, perusahaan memperoleh akses terhadap aset dengan pembayaran berkala dan memiliki opsi untuk membeli atau memperpanjang masa sewa aset tersebut.
- Project finance*, yakni bentuk pembiayaan yang pelunasannya bergantung pada kemampuan proyek yang dibiayai untuk menghasilkan pendapatan yang cukup untuk memenuhi kewajiban finansialnya.

2.3 Aktiva/Aset Tetap

Aktiva tetap merupakan aset berwujud yang dimiliki oleh perusahaan untuk menunjang operasional, dengan umur manfaat lebih dari satu tahun, seperti tanah, bangunan, dan peralatan. Aktiva tetap yang dimanfaatkan dalam proses produksi, penyediaan barang atau jasa, serta keperluan administratif, dicatat berdasarkan biaya perolehannya, kemudian dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan potensi penurunan nilai. Seiring penggunaannya, aktiva tetap cenderung mengalami penurunan nilai, yang harus dialokasikan secara sistematis melalui proses penyusutan untuk mencerminkan berkurangnya manfaat ekonominya dalam laporan keuangan [11].

2.4 Cash Flow

Arus kas (*Cash flow*) adalah bagian penting dalam laporan keuangan yang menunjukkan dampak transaksi terhadap kas perusahaan. Arus kas tidak hanya mencatat jumlah kas di awal dan akhir periode, tetapi juga perubahan bersih kas, baik peningkatan atau penurunan [12]. Arus kas terbagi menjadi uang masuk (*cash in*) dan uang keluar (*cash out*), yang berasal dari aktivitas seperti penjualan, penerimaan dividen, serta pembayaran operasional dan kewajiban. Dalam analisis investasi dan perencanaan *capital budgeting*, arus kas memberikan gambaran yang lebih realistis tentang likuiditas perusahaan, sedangkan laba bersih dipengaruhi kebijakan akuntansi [13]. Oleh karena itu, proyeksi arus kas sangat penting dalam menilai kelayakan investasi karena mencerminkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban keuangan [14].

Laporan ini mengidentifikasi sumber dan penggunaan kas selama periode tertentu, terdiri dari tiga kegiatan utama, yaitu operasi, investasi, dan pendanaan. Arus kas dari operasi mencerminkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan kas untuk membiayai aktivitas sehari-hari tanpa bergantung pada dana

eksternal [15]. Arus kas masuk berasal dari penjualan aset atau pelunasan pinjaman, sementara kas keluar digunakan untuk pembelian aset atau investasi proyek jangka panjang [15]. Aktivitas investasi dan pendanaan menggambarkan penggunaan dan pengelolaan kas untuk aset jangka panjang dan struktur modal perusahaan [15]. Namun, arus kas operasi menjadi fokus utama dalam evaluasi kelayakan investasi, karena menunjukkan sejauh mana proyek atau bisnis mampu menopang dirinya sendiri secara finansial [14]

2.5 Pengertian *Capital Budgeting*

Capital budgeting adalah proses dalam pengambilan keputusan yang bertujuan memilih alternatif investasi terbaik yang memberikan keuntungan dalam jangka panjang, dengan periode pengembalian modal yang lebih dari satu tahun [16]. *Capital budgeting* berperan penting dalam memastikan efisiensi alokasi sumber daya dan peningkatan nilai perusahaan melalui analisis kelayakan investasi. Metode seperti *NPV*, *IRR*, *PI* dan *Payback Period* digunakan untuk menilai arus kas, risiko, dan potensi keuntungan proyek [17]. *NPV* dan *IRR* menampilkan nilai kini arus kas masa depan serta memudahkan perbandingan proyek, sementara *Payback Period* relevan bagi UMKM dalam menilai kecepatan pengembalian modal. Pemilihan metode yang tepat membantu perusahaan menghindari investasi tidak produktif, mengurangi risiko, dan mendukung keputusan strategis jangka panjang.

2.6 Metode *Capital Budgeting*

Dalam *capital budgeting*, terdapat empat metode utama yang umum digunakan untuk ntuk mengevaluasi kelayakan investasi antara lain sebagai berikut:

1. *Payback Period (PP)*

Payback Period adalah metode untuk menghitung waktu yang dibutuhkan agar investasi awal kembali, berdasarkan arus kas masuk bersih. Namun, metode ini tidak mempertimbangkan nilai waktu uang dan tidak mendiskontokan arus kas masuk ke nilai saat ini [18].

$$PP = \text{Tahun sebelum investasi kembali} + \left(\frac{\text{sisas investasi yang belum kembali}}{PV \text{ tahun berikutnya}} \right) \quad (1)$$

2. *Net Present Value (NPV)*

Net Present Value (NPV) adalah suatu metode untuk menilai kelayakan investasi dengan membandingkan nilai saat ini dari arus kas yang diharapkan di masa depan, yang didiskontokan dengan biaya investasi awal [19]. Keunggulannya terletak pada kemampuan untuk mempertimbangkan nilai waktu uang dan menilai kontribusi proyek terhadap perusahaan. Namun, kelemahannya adalah ketergantungan pada estimasi tingkat diskonto yang dapat bersifat subjektif dan perhitungannya yang lebih rumit [20].

$$NPV = \text{Total PV} - IO \quad (2)$$

3. *Internal Rate of Return (IRR)*

Internal Rate of Return (IRR) adalah metode untuk menilai kelayakan investasi dengan mencari tingkat diskonto yang membuat *NPV* sama dengan nol, memperhitungkan nilai waktu uang dan biaya modal [18].

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)} (i_2 - i_1) \quad (3)$$

4. *Profitability Index (PI)*

Profitability Index (PI) adalah metode untuk membandingkan nilai sekarang arus kas bersih masa depan dengan total investasi awal. Proyek dianggap layak jika *PI* lebih besar dari 1, sebaliknya, ditolak jika *PI* kurang dari 1 [18].

$$PI = \frac{\text{Total PV}}{IO} \quad (4)$$

3. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan secara langsung oleh peneliti di lokasi UMKM Tandi's Bakery Homemade yang berlokasi di Jl. Guntur No.26, RT 01/RW 06, Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Bogor, Indonesia 16280, selama periode Februari hingga April 2025. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus yang difokuskan secara spesifik pada UMKM Tandi's Bakery Homemade. Meskipun sebagian besar data yang diolah berupa angka-angka atau data kuantitatif, pendekatan yang digunakan tetap bersifat kualitatif karena tujuan akhir penelitian adalah menghasilkan uraian deskriptif mengenai kelayakan

investasi berdasarkan realitas usaha dan kondisi aktual di lapangan. Pendekatan ini dipilih agar peneliti dapat menggali secara mendalam proses pengambilan keputusan investasi aktiva tetap melalui analisis *capital budgeting*. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif jenis studi kasus, dengan tahapan sebagai berikut:

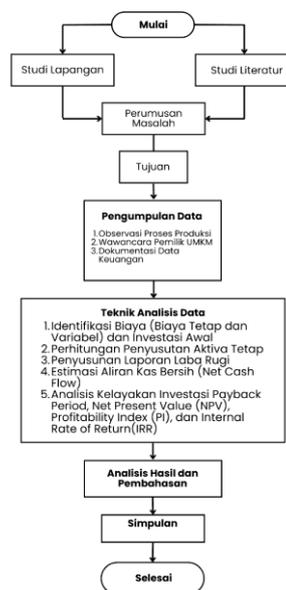
3.1 Teknik Pengumpulan Data

Data dikumpulkan melalui data primer berupa observasi langsung terhadap aktivitas operasional UMKM, wawancara mendalam dengan pemilik UMKM Tandi's Bakery Homemade, serta data sekunder berupa dokumentasi berupa laporan keuangan seperti laporan laba rugi. Keakuratan data diperkuat melalui teknik triangulasi, yaitu dengan membandingkan hasil observasi, wawancara, dan dokumen keuangan, serta melalui klarifikasi langsung secara berulang kepada pemilik usaha untuk memastikan bahwa informasi yang disampaikan konsisten dan sesuai dengan kondisi aktual di lapangan.

3.2 Teknik Analisis Data

Penelitian ini dimulai dengan menentukan jumlah dana yang diperlukan sebagai investasi awal untuk pembelian aktiva tetap, menghitung penyusutan aktiva tetap menggunakan metode garis lurus, yaitu membagi nilai aset secara merata selama umur manfaatnya, menghitung biaya operasional tahunan yang terdiri atas biaya variabel (bahan baku, bahan pembantu, dan kemasan) serta biaya tetap (listrik, pemeliharaan alat, biaya tenaga kerja dan biaya operasional lainnya), menentukan modal kerja berdasarkan kebutuhan operasional selama satu bulan, menyusun proyeksi laporan laba rugi, menyusun proyeksi arus kas masuk yang diperoleh dari penjumlahan laba bersih setelah pajak, depresiasi, dan beban bunga, menganalisis kelayakan investasi menggunakan empat metode *capital budgeting*, yaitu: (1) *Payback Period*, untuk mengetahui waktu pengembalian modal investasi; (2) *Net Present Value (NPV)*, untuk mengukur selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk bersih dengan nilai investasi awal; (3) *Profitability Index (PI)*, yang menunjukkan rasio efisiensi investasi; dan (4) *Internal Rate of Return (IRR)*, untuk menghitung tingkat pengembalian dari investasi.

Berikut diagram alir yang akan digunakan dalam penelitian ini:



Gambar 3. Diagram Alir Penelitian

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tandi's Bakery Homemade merupakan usaha kuliner *bakery* rumahan yang berlokasi di Kota Bogor dan telah beroperasi sejak tahun 2017. Usaha ini didirikan dengan konsep bisnis keluarga yang menawarkan beragam produk roti dan kue bercita rasa rumahan, namun tetap mengedepankan standar kualitas profesional.

Hasil penelitian terkait analisis kelayakan finansial dari rencana pengembangan usaha Tandi's Bakery Homemade dengan menerapkan beberapa pendekatan analisis investasi, yaitu *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period*, dan *Profitability Index (PI)*. Penilaian dilakukan berdasarkan proyeksi arus kas selama periode tiga tahun, yakni dari 2024 hingga 2026. Dalam penyusunan

proyeksi nanti, diasumsikan bahwa kondisi operasional dan kinerja keuangan pada tahun 2025 dan 2026 akan tetap stabil seperti tahun 2024, sehingga perhitungan dapat dilakukan secara konsisten dengan mempertimbangkan seluruh komponen biaya dan potensi pendapatan usaha secara komprehensif. Setiap metode digunakan untuk menilai kelayakan implementasi rencana investasi dengan memperhitungkan seluruh aspek biaya dan potensi pendapatan usaha secara menyeluruh.

Tabel 1. Rencana Pembinaan Usaha

No	Komponen Biaya Proyek	Persentase	Total Biaya
1	Biaya Investasi		
	- Bersumber dari kredit	0%	Rp0,-
	- Dari dana sendiri	100%	Rp175.000.000,-
	Total biaya investasi		Rp175.000.000,-
2	Biaya modal kerja		
	- Bersumber dari kredit	0%	Rp0,-
	- Dari dana sendiri	100%	Rp270.434.700,-
	Total biaya modal kerja		Rp270.434.700,-
3	Total dana usaha		
	- Bersumber dari kredit	0%	Rp0,-
	- Dari dana sendiri	100%	Rp445.434.700,-
	Jumlah dana usaha		Rp445.434.700,-

Tabel 1. menunjukkan bahwa total pembiayaan proyek berasal sepenuhnya dari modal pribadi sebesar Rp445.434.700,-, yang terdiri atas biaya investasi senilai Rp175.000.000,- dan kebutuhan modal kerja sebesar Rp270.434.700,-.

Tabel 2. Proyeksi Laba Rugi Usaha

No	Uraian	Tahun			Rata - rata
		2024	2025	2026	
		100%	100%	100%	
A	Penerimaan				
	Total Penerimaan	Rp360.000.000,-	Rp360.000.000,-	Rp360.000.000,-	Rp360.000.000,-
B	Pengeluaran				
	a. Biaya Variabel	Rp59.834.700,-	Rp59.834.700,-	Rp59.834.700,-	Rp59.834.700,-
	b. Biaya Tetap	Rp210.600.000,-	Rp210.600.000,-	Rp210.600.000,-	Rp210.600.000,-
	c. Depresiasi	Rp49.008.333,-	Rp49.008.333,-	Rp49.008.333,-	Rp49.008.333,-
	d. Pajak	Rp1.500.000,-	Rp1.500.000,-	Rp1.500.000,-	Rp1.500.000,-
	Total Pengeluaran	Rp320.943.033,-	Rp320.943.033,-	Rp320.943.033,-	Rp320.943.033,-
C	Lab Bersih	Rp39.056.967,-	Rp39.056.967,-	Rp39.056.967,-	Rp39.056.967,-
D	<i>Profit on Sales</i>	11%	11%	11%	11%
E	<i>BEP</i> : Rupiah	Rp313.157.450,-	Rp313.157.450,-	Rp313.157.450,-	Rp313.157.450
	pcs	Rp26.096,45,-	Rp26.096,45,-	Rp26.096,45,-	Rp26.096,45,-

Tabel 2. menyajikan proyeksi laporan laba rugi selama tiga tahun, yang mencakup pendapatan, beban, laba sebelum pajak, dan titik impas (*BEP*). Pendapatan tahunan konsisten sebesar Rp360.000.000,-, sementara pengeluaran terdiri dari biaya variabel sebesar Rp59,834,700,-, biaya tetap sebesar Rp210.600.000,-,

depresiasi sebesar Rp49.008.333,-, serta pajak sebesar Rp1.500.000,-. Total beban sebesar Rp320.943.033,- dengan rata-rata Rp306.559.700,- per tahun, yang nantinya akan menurun seiring dengan umur ekonomis biaya penyusutan aktiva.

Selama periode tiga tahun (dimulai dari 2024), laba bersih tercatat stabil sebesar Rp39.056.967,- per tahun, dengan rasio *profit on sales* sebesar 11%. Titik impas (*BEP*) juga tetap pada angka Rp313.157.450,- atau setara 26.096 unit, yang mencerminkan efisiensi operasional yang terjaga. Meskipun demikian, laba bersih tidak secara langsung menunjukkan jumlah arus kas yang diterima oleh perusahaan. Hal ini disebabkan karena laba bersih masih mencakup unsur-unsur non-kas, seperti beban penyusutan sebesar Rp49,008,333,-, yang hanya tercatat dalam laporan laba rugi dan tidak berdampak pada arus kas nyata. Oleh sebab itu, dalam laporan arus kas, beban penyusutan tidak dicatat sebagai arus kas keluar, sehingga laba bersih tidak dapat dianggap sebagai kas yang benar-benar diterima perusahaan.

Tabel 3. Laporan Arus Kas

Uraian	Tahun			
	0	2024 (1)	2025 (2)	2026 (3)
Arus Masuk				
1. Total Penjualan	Rp0,-	Rp360.000.000,-	Rp360.000.000,-	Rp360.000.000,-
2. Kredit				
a. Investasi	Rp0,-	Rp0,-	Rp0,-	Rp0,-
b. Modal Kerja	Rp0,-	Rp0,-	Rp0,-	Rp0,-
3. Modal Sendiri				
a. Investasi	Rp175.000.000,-	Rp0,-	Rp0,-	Rp0,-
b. Modal Kerja	Rp270.434.700,-	Rp0,-	Rp0,-	Rp0,-
4. Nilai Sisa				
Proyek				
Total Arus Masuk	Rp445.434.700,-	Rp360.000.000,-	Rp360.000.000,-	Rp360.000.000,-
Arus Masuk				
Untuk Menghitung <i>IRR</i>	Rp445.434.700,-	Rp360.000.000,-	Rp360.000.000,-	Rp360.000.000,-
Arus Keluar				
1. Biaya Investasi	Rp175.000.000,-	Rp0,-	Rp0,-	Rp0,-
2. Biaya Variabel	Rp4.986.225,-	Rp59.834.700,-	Rp59.834.700,-	Rp59.834.700,-
3. Biaya Tetap	Rp17.550.000,-	Rp210.600.000,-	Rp210.600.000,-	Rp210.600.000,-
4. Pajak	Rp1.500.000,-	Rp1.500.000,-	Rp1.500.000,-	Rp1.500.000,-
Total Arus Keluar	Rp199.036.225,-	Rp271.934.700,-	Rp271.934.700,-	Rp271.934.700,-
Arus Keluar				
Untuk Menghitung <i>IRR</i>	Rp199.036.225,-	Rp271.934.700,-	Rp271.934.700,-	Rp271.934.700,-
Arus Bersih (<i>NCF</i>)				
<i>Cash Flow</i> untuk Menghitung <i>IRR</i>	-Rp199.036.225,-	Rp88.065.300,-	Rp88.065.300,-	Rp88.065.300,-
<i>Cummulative Cash Flow</i>	-Rp199.036.225,-	-Rp110.970.92,-	-Rp22.905.625,-	Rp65.159.675,-
<i>Discount Factor</i> (6%)	1,0000	1,0638	1,1317	1,2040
<i>Present Value Cummulative Present Value</i>	-Rp199.036.225,-	Rp82.781.382,-	Rp77.814.499,-	Rp73.145.629,-
	-Rp199.036.225,-	-Rp116.254.84,-	-Rp38.440.344,-	Rp34.705.285,-
Analisis Kelayakan Usaha				
<i>NPV</i>	Rp34.705.285,-			
<i>IRR</i>	15,62%			
<i>Payback Period</i>	2,26 tahun			
<i>Net B/C = (PI)</i>	1,34			

Tabel 3. menampilkan proyeksi arus kas selama tiga tahun operasional yang menjadi dasar dalam evaluasi kelayakan investasi proyek. Pada tahun ke-0, investasi awal sebesar Rp175.000.000,- dan modal kerja Rp270.434.700,- dikeluarkan tanpa adanya sumber dana dari pinjaman atau nilai sisa aset. Mulai tahun pertama hingga ketiga, proyek menghasilkan pendapatan sebesar Rp360.000.000,- per tahun. Biaya operasional terdiri dari biaya variabel Rp59.834.700,-, biaya tetap Rp210.600.000,-, dan pajak Rp1.500.000,- per tahun. Arus kas bersih tahunan sebesar Rp88.065.300,- dihitung dan dianalisis menggunakan diskonto 6%. Berikut hasil evaluasi kelayakan investasi dengan pendekatan *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period*, dan *Profitability Index (PI)*, sebagai berikut:

Tabel 4. Hasil Perhitungan Kelayakan Investasi Pada Tandi’s Bakery Homemade

No	Metode Alat Ukur	Hasil Pengukuran	Keterangan
1	<i>Net Present Value</i>	Rp34.705.285,-	Layak
2	<i>Internal Rate of Return</i>	15,62%	Layak
3	<i>Payback Period</i>	2 Tahun 3 Bulan	Layak
4	<i>Profitability Index</i>	1,34	Layak

Tabel 4. menunjukkan hasil perhitungan kelayakan investasi menunjukkan bahwa nilai *Net Present Value (NPV)* sebesar Rp34.705.285,-, yang berarti nilai $NPV > 0$ menunjukkan nilai positif, yang berarti proyek ini menguntungkan dan secara finansial layak dijalankan. Tingkat pengembalian *Internal Rate of Return (IRR)* tercatat sebesar 15,62% > 6%, menandakan bahwa proyek mampu memberikan imbal hasil di atas biaya modal. *Profitability Index (PI)* sebesar 1,34 > 1 mengindikasikan bahwa untuk setiap rupiah yang diinvestasikan, diperoleh manfaat lebih dari dua kali lipat, sehingga proyek dinyatakan layak secara ekonomis. Sementara itu, *Payback Period* tercatat sebesar 2 tahun, 3 bulan > dari periode yang telah ditentukan, yaitu 3 tahun. Oleh karena itu, berdasarkan perhitungan metode *Payback Period*, rencana investasi aktiva dianggap layak untuk dilaksanakan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis terhadap proyeksi arus kas selama tiga tahun operasional, rencana pengembangan usaha Tandi’s Bakery Homemade dinyatakan layak untuk dijalankan. Nilai *Net Present Value (NPV)* yang positif sebesar Rp34.705.285,- yang artinya $NPV > 0$ menunjukkan bahwa proyek ini berpotensi memberikan keuntungan secara finansial. *Internal Rate of Return (IRR)* tercatat sebesar 15,62%, jauh melampaui tingkat diskonto 6%, yang berarti proyek dapat menghasilkan tingkat pengembalian yang melebihi biaya modal. Selanjutnya, *Profitability Index (PI)* sebesar 1,34 > 1 mengindikasikan bahwa setiap rupiah yang diinvestasikan akan menghasilkan nilai tambah, sehingga secara ekonomis proyek ini dinilai layak. Terakhir, *Payback Period* selama 2 tahun 3 bulan menunjukkan bahwa modal yang ditanamkan dapat kembali dalam waktu yang relatif singkat sebelum masa proyek berakhir, yaitu 3 tahun. Dengan demikian, seluruh indikator evaluasi mendukung bahwa rencana investasi pada Tandi’s Bakery Homemade layak untuk direalisasikan.

5.2 Saran

Berdasarkan temuan tersebut, disarankan agar Tandi’s bakery menggunakan metode *capital budgeting* untuk setiap keputusan investasi yang akan diambil agar memperkuat daya saing dan keberlanjutan usaha mereka di tengah persaingan pasar yang semakin ketat. Selain itu, Tandi’s bakery juga perlu secara rutin melakukan evaluasi keuangan dan proyeksi bisnis agar strategi investasi yang diterapkan selalu relevan dengan dinamika pasar.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] R. R. Bakrie, S. Atikah Suri, Nabila, A. Sahara, V. H Pratama, and Firmansyah, “Pengaruh Kreativitas UMKM Serta Kontribusinya Di Era Digitalisasi Terhadap Perekonomian Indonesia,” *J. Ekon. dan Bisnis*, vol. 16, no. 2, pp. 82–88, 2024, doi: 10.55049/jeb.v16i2.308.
- [2] S. Mudrikah, I. Nur Aeni, L. K. Pitaloka, and A. K. Widiatami, “Digitalisasi Pengelolaan Keuangan Pada Komunitas UMKM Karya Mapan Kota Salatiga,” *BERNAS J. Pengabd. Kpd. Masy.*, vol. 5, no. 1, pp. 104–114, 2024, doi: 10.31949/jb.v5i1.7068.
- [3] Rahyono, E. Listyaningsih, and A. Alansori, “Kinerja dan Keberlangsungan UMKM,” vol. 12, no. 1, p. 13, 2022.
- [4] Humas, “BPS Catat Ekonomi Indonesia Tumbuh 3,69 Persen Pada 2021.” [Online]. Available:

<https://setkab.go.id/bps-catat-ekonomi-indonesia-tumbuh-369-persen-pada-2021/>

- [5] M. Hidayat, T. S. Pratiwi, M. Sri Maryati, I. Siregar, and A. Saggaf, “Pengaruh Keputusan Investasi, Profitabilitas, Rasio Kecukupan Modal Dan Resiko Pasar Terhadap Nilai Perusahaan (Studi Kasus Perbankan Di Bursa Efek Indonesia),” vol. 13, no. 1, 2022.
- [6] G. T. M. Putri and B. Santoso, “Sistem Investasi Di Indonesia,” *TOMAN J. Top. Manaj.*, vol. 1, no. 2, pp. 303–316, 2024, [Online]. Available: <https://jurnal.sitasi.id/toman/article/view/98>
- [7] A. Putri Ramadhani, I. Afifah Septyasari, F. Nur Hasannah, and D. Kustiawati, “Investasi ditinjau dari Perspektif Ekonomi dan Ekonomi Islam,” *J. Indones. Sos. Sains*, vol. 3, no. 12, pp. 1579–1589, 2022, doi: 10.36418/jiss.v3i12.746.
- [8] R. Firdaus, Serliana, and G. Djuanda, “Risiko Investasi Pada Tiga Jenis Investasi Yang Populer di Indonesia (Saham, Reksadana, dan Obligasi) Metode Value At Risk,” *Angew. Chemie Int. Ed.* 6(11), 951–952., pp. 5–24, 2024.
- [9] A. F. K. S. Lutfi Damayanti, Maslichah, “Pengaruh Risiko, Return, Dan Perekonomian Indonesia Terhadap Keputusan Berinvestasi Pada Era Disruptif Covid-19,” *E-Jra*, vol. 11, no. 09, pp. 84–92, 2022.
- [10] D. W. Manullang, H. Karamoy, and W. Pontoh, “Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap (Studi Kasus Pada Cincin Jo, Blencho Dan Brownice Unit Kreativitas Mahasiswa Universitas Sam Ratulangi),” *J. EMBA J. Ris. Ekon. Manajemen, Bisnis dan Akunt.*, vol. 7, no. 2, pp. 2561–2570, 2019.
- [11] A. Rahmawaty, D. S. W. Pantjolo Giningroem, R. Vikaliana, and N. Wahyu Setyawati, “Analisis Penyusutan Aktiva Tetap dan Pengaruhnya Terhadap Laba Perusahaan pada PT Aneka Gas Industri,” *Neraca J. Akunt. Terap.*, vol. 2, no. 2, pp. 92–98, 2021, doi: 10.31334/neraca.v2i2.1488.
- [12] B. G. Rolando and R. Q. Anjilni, “Analisis Pengaruh Perubahan Arus Kas , Laba Akuntansi dan Risiko Sistematis Terhadap Return Saham Universitas Pamulang , Indonesia,” vol. 3, 2025.
- [13] R. Syarif, S. Hasbiah, N. Nurman, and R. Sahabuddin, “Analisis Arus Kas dalam Menilai Kinerja Keuangan pada PT . Telkom Indonesia (Persero) Tbk Tahun 2019-2023 Universitas Negeri Makassar , Indonesia efektivitas kebijakan keuangan yang diterapkan , khususnya terkait dengan perolehan dan,” vol. 3, 2025.
- [14] J. Z. Azhar, “Analisis Laporan Arus Kas untuk Menilai Kinerja Keuangan PT. Garuda Indonesia (Persero), Tbk Periode 2019-2023,” *J. Masharif Al ...*, 2023, [Online]. Available: <https://journal.um-surabaya.ac.id/Mas/article/view/18453%0Ahttps://journal.um-surabaya.ac.id/Mas/article/download/18453/6915>
- [15] C. W. Manawan and M. Iqbal, “PENGARUH PENGELOLAAN LAPORAN KEUANGAN TERHADAP EFEKTIVITAS ARUS KAS PADA PT. MABAR MITRA BERSAMA,” no. 1, pp. 44–52, 2021.
- [16] A. Setiawan and A. P. Sari, “ANALISIS CAPITAL BUDGETING SEBAGAI ALAT PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI: Studi Kasus,” *Spektrum Ind.*, vol. 16, no. 2, p. 219, 2018, doi: 10.12928/si.v16i2.11542.
- [17] P. Kameswara, R. Kurniasari, and T. Purwinarti, “ANALYSIS OF CAPITAL BUDGETING PROJECTIONS IN MAKING FUNDING,” vol. 8313, 2024.
- [18] A. Aprilliani *et al.*, “Analisis BEP, NPV, PP, Dan PI Pada UMKM Gym Amora,” *Indones. J. Econ. Strateg. Manag.*, vol. 2, no. 2, pp. 1797–1805, 2024.
- [19] M. P. Hendra, R. A. Pradana, A. N. Masulili, and W. M. Soeroto, “Mengukur Kinerja Dan Rianalisis Kelayakan Investasi Pengadaan 1(Satu) Unit Truck Mounted Crane Kapasitas 10 Ton Di Pabrik Pemurnian Minyak Bumi Siko Keuangan,” *Sebatik*, vol. 28, no. 1, pp. 121–128, 2024, doi: 10.46984/sebatik.v28i1.2447.
- [20] E. Supriyantony, “Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Pasar Ikan Modern ‘Muara Baru,’” *J. Ekon. dan Bisnis*, vol. 3, no. 2, pp. 87–102, 2023, doi: 10.56145/jurnalekonomidanbisnis.v3i2.67.