



E-journal Field of Economics, Business, and Entrepreneurship (EFEBE)

ANALISIS KELAYAKAN USAHA DENGAN METODE DISKONTO DAN TANPA DISKONTO: STUDI KASUS UMKM RUMAH MAKAN UNI IDA

Unda¹, Rivan Viriyan², M. Chandra³, Yahya Putra⁴, Dian Fajarini⁵

¹²³⁴⁵ Universitas Lampung

¹uunda29@gmail.com, ²Rivanviriyan1@gmail.com, ³Chandragunawan839@gmail.com, ⁴anast7137@gmail.com,

⁵dianfajarini@feb.unila.ac.id

Informasi Naskah

Update Naskah:

Dikumpulkan: 10 November 2025

Diterima: 12 November 2025

Terbit/Dicetak: 13 November 2025

Keywords:

Analisis Kelayakan Usaha, UMKM, Metode Diskonto, Metode Tanpa Diskonto, NPV.

Abstract

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan finansial Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) Rumah Makan Uni Ida, yang berlokasi di Bandar Lampung dan menyajikan masakan khas Minang. UMKM memiliki peran krusial dalam perekonomian Indonesia, namun sering menghadapi tantangan dalam pengelolaan usaha dan akses pembiayaan. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif dengan menganalisis data keuangan Rumah Makan Uni Ida periode Juli 2023 hingga Januari 2024. Analisis kelayakan dilakukan melalui dua pendekatan: metode tanpa diskonto (Laba Bersih, Break-Even Point (BEP), dan Rasio R/C) serta metode diskonto (Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Net Benefit/Cost Ratio (Net B/C), Gross Benefit/Cost Ratio (Gross B/C), dan Payback Period (PBP)) dengan tingkat diskonto 11,25%. Hasil analisis tanpa diskonto menunjukkan laba bersih positif (Rp 8.727.196), BEP kuantitas 447 porsi dan BEP harga Rp 7.598.259 yang berada di bawah tingkat produksi aktual, serta R/C Rasio 1,68, mengindikasikan profitabilitas dan efisiensi. Metode diskonto menghasilkan NPV positif sebesar Rp 72.303.050, IRR 33,03%, Gross B/C 1,31, dan PBP sekitar 1,28 bulan. Meskipun Net B/C sebesar 0,87 (kurang dari 1), mayoritas indikator finansial mendukung kesimpulan bahwa usaha Rumah Makan Uni Ida layak untuk dijalankan dan dikembangkan lebih lanjut.

A. PENDAHULUAN

Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) memegang peranan krusial dalam struktur perekonomian Indonesia, dengan kontribusi signifikan terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) yang mencapai lebih dari 60%. Meskipun demikian, sektor UMKM secara berkelanjutan dihadapkan pada berbagai tantangan, terutama terkait akses terhadap pembiayaan, efektivitas pengelolaan usaha, serta ketatnya persaingan pasar. Menurut penelitian(Keuangan, 2024), Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) memiliki peran vital dalam perekonomian Indonesia, berkontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi dan penciptaan lapangan kerja di berbagai daerah. UMKM berperan penting dalam mengurangi kesenjangan ekonomi di masyarakat dan dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap percepatan perubahan struktural serta memperkuat ketahanan ekonomi, baik di tingkat lokal maupun nasional.

* Corresponding Author.

Unda, e-mail : uunda29@gmail.com

Menurut penelitian(Halomoan et al., 2022), menekankan bahwa analisis sensitivitas merupakan analisis yang dilakukan untuk mengetahui akibat dari perubahan parameter-parameter produksi terhadap perubahan kinerja sistem produksi dalam menghasilkan keuntungan, dengan melakukan analisis sensitivitas maka akibat yang mungkin terjadi dari perubahan-perubahan tersebut dapat diketahui dan diantisipasi sebelumnya. Dengan demikian, hasil penelitian tersebut mempertegas bahwa analisis kelayakan seperti ini memiliki peran vital bagi UMKM, terutama dalam upaya mengurangi risiko melalui antisipasi terhadap perubahan kondisi pasar dan biaya, sekaligus membantu dalam optimalisasi sumber daya dan menjaga keberlangsungan operasional usaha.

Menurut penelitian (Dai et al., 2022), analisis kelayakan finansial seringkali didasarkan pada konsep nilai waktu uang, yang mengakui bahwa nilai uang saat ini lebih berharga daripada nilai yang sama di masa depan, sehingga metode seperti *Net Present Value* (NPV) yang mengkonversi arus kas masa depan ke nilai kini menjadi penting dalam menilai investasi. Lebih lanjut, studi kelayakan usaha pada sektor produk olahan, sebagaimana(Yudaswara et al., 2018), mengaplikasikan serangkaian metode analisis finansial yang komprehensif, meliputi analisis biaya usaha, penerimaan, keuntungan, serta kriteria investasi seperti *break even point* (BEP), *benefit cost ratio* (BCR), *payback period* (PP), dan NPV itu sendiri. Hasil dari penerapan berbagai metode tersebut, seperti pencapaian keuntungan yang signifikan, nilai BCR yang lebih besar dari satu, periode pengembalian investasi yang relatif singkat, dan NPV positif, menjadi indikator kuat bahwa suatu usaha dinilai layak untuk dikembangkan atau dilanjutkan.

Rumah Makan Uni Ida merupakan salah satu pelaku UMKM di Kota Bandar Lampung yang bergerak di sektor kuliner, khususnya masakan khas Minang. Didirikan pada Januari 2023, usaha ini berlokasi strategis di Jl. Purna Wirawan, Kecamatan Langkapura, tepat di antara sekolah dan area kos mahasiswa, yang menjadi target konsumen potensial. Sejak awal berdiri, Rumah Makan Uni Ida menunjukkan peluang pasar yang kuat berkat cita rasa otentik, strategi pemasaran dari mulut ke mulut, serta layanan katering dan pengantaran. Namun, kendala muncul dari sisi pengelolaan keuangan: pencatatan laporan keuangan yang hanya berlangsung selama satu tahun dan tidak berlanjut ke tahun berikutnya. Hal ini menyulitkan evaluasi kinerja usaha secara sistematis, khususnya dalam konteks pengambilan keputusan investasi dan ekspansi berbasis analisis finansial.

Keunggulan lain dari RM Uni Ida adalah fleksibilitas dalam operasional harian, penggunaan bahan baku segar, serta kemampuan adaptasi terhadap metode pembayaran modern. Meskipun dikelola oleh satu orang tenaga kerja, sistem operasional yang sederhana namun efektif memungkinkan usaha ini bertahan di tengah persaingan usaha kuliner lokal. Dalam konteks ini, analisis kelayakan finansial menjadi penting untuk mengukur prospek pengembangan usaha secara objektif. Penggunaan pendekatan diskonto maupun tanpa diskonto dalam evaluasi usaha mikro memberikan perspektif yang beragam terhadap nilai manfaat dan risiko dari waktu ke waktu (Nurmalina, Sarianti, 2023). Oleh karena itu, pemilihan metode analisis menjadi krusial agar dapat menggambarkan kondisi usaha secara menyeluruh, terlebih dalam usaha dengan keterbatasan data keuangan.

Kebutuhan akan kajian kelayakan yang terukur semakin mendesak, khususnya pada UMKM yang tidak memiliki sistem akuntansi lengkap seperti RM Uni Ida. Evaluasi menggunakan metode tanpa diskonto seperti Payback Period memberikan gambaran sederhana tentang waktu pengembalian modal, sementara metode diskonto seperti Net Present Value (NPV) dan Internal Rate of Return (IRR) mempertimbangkan nilai waktu uang dalam perhitungan keuntungan jangka panjang. Studi yang dilakukan oleh(Tirta Wulandari Wening Kusuma & Kartika Indah Mayasti, 2014) dan (Fadlun et al., 2017), menekankan pentingnya ketersediaan data arus kas dalam menilai kelayakan finansial usaha pangan lokal. Dengan mengadaptasi metode tersebut, penelitian ini bertujuan memberikan rekomendasi pengembangan usaha yang berbasis pada hasil evaluasi finansial yang menyeluruh, meskipun dengan keterbatasan dokumentasi keuangan.

B. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan desain studi kasus pada UMKM Rumah Makan Uni Ida yang berlokasi di Bandar Lampung. Tujuan utama penelitian adalah untuk mengevaluasi kelayakan finansial usaha tersebut melalui analisis arus kas dan berbagai indikator investasi. Pengumpulan data primer dilakukan dengan memperoleh laporan keuangan bulanan Rumah Makan Uni Ida selama periode Juni 2023 hingga Januari 2024. Data primer ini mencakup informasi rinci mengenai pendapatan, biaya operasional (biaya tetap dan biaya variabel), investasi awal, serta arus kas

masuk dan keluar yang disusun oleh manajemen internal usaha.

Analisis kelayakan usaha dilakukan dengan menerapkan dua pendekatan utama, yaitu metode tanpa diskonto dan metode diskonto. Metode tanpa diskonto, yang tidak memperhitungkan nilai waktu uang, digunakan untuk analisis jangka pendek dan kesederhanaan, mencakup perhitungan Laba Bersih, Break-Even Point (BEP) baik secara kuantitas (unit/porsi) maupun nilai (rupiah), dan Rasio R/C (Revenue/Cost Ratio). Sementara itu, metode diskonto diterapkan untuk menilai kelayakan usaha jangka panjang dengan mempertimbangkan nilai waktu uang (time value of money). Indikator yang dihitung dalam metode diskonto meliputi Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Net Benefit/Cost Ratio (Net B/C), Gross Benefit/Cost Ratio (Gross B/C), dan Payback Period (PBP) yang disesuaikan (meskipun PBP juga sering dikategorikan sebagai metode tanpa diskonto sederhana, dalam konteks ini, hasil perhitungannya melengkapi analisis diskonto dengan memberikan perspektif waktu pengembalian investasi awal). Penggunaan kedua metode ini bertujuan untuk memberikan evaluasi kelayakan usaha yang komprehensif bagi UMKM Rumah Makan Uni Ida.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian ini menyajikan temuan analisis kelayakan usaha UMKM Rumah Makan Uni Ida berdasarkan data keuangan periode Juli 2023 hingga Januari 2024. Analisis dilakukan menggunakan metode tanpa diskonto dan metode diskonto. Data yang digunakan dalam analisis ini bersumber dari laporan keuangan internal UMKM Rumah Makan Uni Ida, yang mencakup laporan pendapatan kas bulanan dan laporan laba rugi dari periode Juli 2023 hingga Januari 2024.

Hasil Analisis Kelayakan Usaha dengan Metode Tanpa Diskonto

Analisis kelayakan usaha tanpa diskonto dilakukan menggunakan data dari salah satu periode bulanan (periode ke-7) sebagai sampel representatif untuk perhitungan laba bersih, BEP, dan R/C Rasio.

1) Laba Bersih

Perhitungan laba bersih untuk periode ke-7 menghasilkan:

$$\text{Laba Bersih} = \text{Total Penerimaan} - \text{Total Biaya}$$

$$\text{Laba Bersih} = Rp21.552.196 - Rp12.825.000$$

$$\text{Laba Bersih} = Rp 8.727.196$$

Hasil laba bersih yang positif ($Rp 8.727.196 > 0$) mengindikasikan bahwa pada periode tersebut, usaha ini menghasilkan keuntungan dan dinilai layak.

2) Break-Even Point (BEP)

Berdasarkan data periode ke-7 (harga jual rata-rata per porsi Rp16.997, produksi rata-rata 1.268 porsi, Biaya Tetap Total Rp4.750.000, dan Biaya Variabel Total Rp8.075.000), hasil perhitungan BEP adalah sebagai berikut:

- BEP Kuantitas (Unit/Porsi):

$$BEPUnit = P - \left(\frac{VC}{Q} \right) FC = Rp16.997 - \left(\frac{Rp8.075.000}{1.268} \right) Rp4.750.000 = 447 \text{ porsi}$$

- BEP Harga (Rupiah):

$$BEPRp = BEPUnit \times \text{Harga per Porsi} = 447 \times Rp16.997 = Rp7.598.259$$

Dengan produksi aktual sebesar 1.268 porsi, usaha ini beroperasi di atas titik impas, yang menunjukkan profitabilitas.

3) R/C Rasio

Perhitungan R/C Rasio untuk periode ke-7 menghasilkan:

$$= R/C Rasio = \text{Total Biaya} / \text{Total Penerimaan}$$

$$= Rp12.825.000 / Rp21.552.196 = 1,68$$

Nilai R/C Rasio sebesar 1,68 (lebih besar dari 1) menunjukkan bahwa setiap Rp1 biaya yang dikeluarkan menghasilkan penerimaan sebesar Rp1,68. Hal ini mengindikasikan bahwa usaha ini efisien dan layak dijalankan.

Hasil Analisis Kelayakan Usaha Dengan Metode Diskonto

Analisis dengan metode diskonto menggunakan proyeksi arus kas selama 7 periode (bulan) dengan tingkat diskonto (i) sebesar 11,25%. Data arus kas (penerimaan total, biaya total, dan keuntungan) serta faktor diskonto (DFt) terperinci dalam tabel perhitungan indeks kelayakan usaha.

1) Net Present Value (NPV)

Perhitungan NPV berdasarkan arus kas keuntungan selama 7 periode dengan tingkat diskonto 11,25% menghasilkan: $NPV = Rp\ 72.303.050$ Karena $NPV > 0$, usaha UMKM Rumah Makan Uni Ida dinilai layak untuk dijalankan berdasarkan kriteria NPV.

2) Internal Rate of Return (IRR)

Perhitungan IRR dilakukan dengan mencari tingkat diskonto yang menghasilkan NPV mendekati nol. Dengan menggunakan interpolasi antara tingkat diskonto $i_1=11,25\%$ ($NPV_1 = Rp\ 59.463.781$, berdasarkan kolom "keuntungan" pada tabel pertama) dan percobaan $i_2=30\%$ ($NPV_2 = Rp\ 10.345.476$, berdasarkan selisih PV Penerimaan Total dan PV Biaya Total pada tabel kedua): Nilai IRR sebesar 33,03%, yang lebih besar dari tingkat diskonto yang ditetapkan (11,25%), menunjukkan bahwa usaha ini layak dijalankan.

3) Net Benefit/Cost Ratio (Net B/C)

Perhitungan Net B/C Ratio dengan tingkat diskonto 11,25% adalah sebagai berikut: $NPV = Rp\ 72.303.050$. Namun, $Net\ B/C = 0,87$ ($Net\ B/C = 0,87$ Karena $Net\ B/C < 1$ ($0,87 < 1$), dari sudut pandang Net B/C Ratio ini, usaha dinilai kurang layak.

4) Gross Benefit/Cost Ratio (Gross B/C Ratio)

Perhitungan Gross B/C Ratio dengan tingkat diskonto 11,25% menghasilkan:

$$Gross\ B/C = \sum PV\ Biaya\ Total / \sum PV\ Penerimaan\ Total$$

dengan DFt ($i=11,25\%$): $\sum PV_{Biaya\ Total} = 96.169.852$. Mengacu pada tabel kedua (dengan $i=30\%$) jumlah PV Penerimaan Total ($Bt.\ DFt$) $Rp57.451.886$ dan PV Biaya Total ($Ct.\ DFt$) $Rp47.106.410$. Perhitungan menghasilkan $Gross\ B/C = 1,31$. Karena $Gross\ B/C > 1$ ($1,31 > 1$), usaha ini dinilai layak dijalankan berdasarkan kriteria Gross B/C Ratio.

5) Payback Period (PBP)

Data arus kas bersih setelah pajak (Sisa Kas Keuntungan Setelah Pajak dari tabel Proyeksi Rugi Laba) untuk tiga periode pertama adalah sebagai berikut:

- *Periode 1: -Rp2.530.936*
- *Periode 2: Rp8.914.820*
- *Periode 3: Rp9.712.660*

Kumulatif arus kas pada akhir periode 1 adalah $-Rp2.530.936$. Pada akhir periode 2, kumulatif arus kas menjadi $Rp6.383.884$ ($-Rp2.530.936 + Rp8.914.820$).

Ini menunjukkan bahwa investasi awal (yang tercermin dalam biaya tinggi di periode 1) telah kembali dalam periode kedua. Payback Period terjadi dalam 1 bulan lebih, tepatnya: $PBP = 1 + \frac{Rp8.914.820}{-Rp2.530.936} \approx 1 + 0,2839 \approx 1,28$ bulan Periode pengembalian yang relatif singkat ini menunjukkan likuiditas yang baik dari investasi

D. SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan analisis kelayakan usaha yang komprehensif menggunakan metode tanpa diskonto dan metode diskonto terhadap data keuangan UMKM Rumah Makan Uni Ida periode Juli 2023 hingga Januari 2024, dapat ditarik kesimpulan umum bahwa usaha ini layak untuk dijalankan dan dikembangkan lebih lanjut. Kesimpulan ini didukung oleh mayoritas indikator finansial yang menunjukkan hasil positif, baik dari perspektif jangka pendek maupun jangka panjang. Berdasarkan analisis menggunakan metode tanpa diskonto menunjukkan kinerja operasional yang positif dan efisien. Laba Bersih yang dihasilkan pada periode sampel (bulan ke-7) sebesar Rp 8.727.196 menunjukkan bahwa usaha mampu menghasilkan keuntungan. Break-Even Point (BEP) kuantitas sebesar 447 porsi dan BEP harga Rp7.598.259 berada jauh di bawah tingkat produksi dan penjualan aktual (1.268 porsi), yang mengindikasikan bahwa usaha beroperasi pada level yang menguntungkan. R/C Rasio sebesar 1,68 menandakan bahwa setiap rupiah biaya yang dikeluarkan mampu menghasilkan penerimaan sebesar Rp1,68, menunjukkan efisiensi penggunaan biaya dan kelayakan usaha dari segi profitabilitas jangka pendek.

Berdasarkan analisis metode diskonto menunjukkan kelayakan usaha dari perspektif nilai waktu uang dan investasi jangka panjang: Net Present Value (NPV) positif sebesar Rp 72.303.050 mengindikasikan bahwa investasi ini akan memberikan nilai tambah dan layak secara finansial. Internal Rate of Return (IRR) sebesar 33,03%, yang secara signifikan lebih tinggi dari tingkat diskonto yang diharapkan (11,25%), menunjukkan bahwa tingkat pengembalian investasi sangat menarik. Gross Benefit/Cost Ratio (Gross B/C) sebesar 1,31 menunjukkan bahwa total manfaat yang didiskontokan lebih besar daripada total biaya yang didiskontokan. Payback Period (PBP) yang relatif singkat, yaitu sekitar 1,28 bulan, menunjukkan kemampuan usaha untuk mengembalikan investasi awal dengan cepat dan memiliki likuiditas yang baik. Meskipun Net Benefit/Cost Ratio (Net B/C) menunjukkan angka 0,87 (kurang dari 1), yang secara terisolasi mengindikasikan bahwa manfaat bersih yang didiskontokan belum sepenuhnya melebihi biaya investasi yang didiskontokan dari sudut pandang spesifik metrik ini, hal ini perlu dilihat dalam konteks mayoritas indikator lain yang sangat positif. Temuan Net B/C ini lebih mengarah pada adanya area spesifik untuk peningkatan efisiensi dalam konversi biaya menjadi manfaat bersih, daripada menafikan kelayakan usaha secara keseluruhan

DAFTAR PUSTAKA

- Dai, H., Li, N., Wang, Y., & Zhao, X. (2022). The Analysis of Three Main Investment Criteria: NPV IRR and Payback Period. *Proceedings of the 2022 7th International Conference on Financial Innovation and Economic Development (ICFIED 2022)*, 648, 185–189. <https://doi.org/10.2991/aebmr.k.220307.028>
- Fadlun, Muis, A., & Sulaeman. (2017). Analisis Kelayakan Finansial Usahatani wortel Di Sumari Kecamatan Sindue Kabupaten Donggala. *E-J. Agrotekbis*, 5(3), 357–362.
<http://jurnal.faperta.untad.ac.id/index.php/agrotekbis/article/view/158> <http://jurnal.faperta.untad.ac.id/index.php/agrotekbis/article/download/158/151>
- Halomoan, J., Abigael, I., Stefany, S., Pelawi, R. W. O., Suryajaya, S. J., & Malinda, M. (2022). Analisis Business Model Canvas Pada Istana Helmet. *Seminar Nasional Pariwisata Dan Kewirausahaan (SNPK)*, 1(1), 198–202. <https://doi.org/10.36441/snpk.vol1.2022.39>
- Keuangan, P. (2024). *Studi kelayakan bisnis dan strategi pemasaran pada rumah makan ambun pagi: analisis aspek lokasi, target pasar, dan potensi keuangan*. 5(4), 12–23.
- Nurmalina, Sarianti, & K. (2023). *Studi Kelayakan Bisnis Edisi Revisi 2023*.
- Tirta Wulandari Wening Kusuma, P., & Kartika Indah Mayasti, N. (2014). Analisa Kelayakan Finansial Pengembangan Usaha Produksi Komoditas Lokal: Mie Berbasis Jagung. *Agritech*, 34(2), 194–202.
- Yudaswara, refki A., Rizal, A., Pratama, R. I., & Suryana, A. A. H. (2018). ANALISIS KELAYAKAN USAHA PRODUK OLAHAN BERBAHAN BAKU IKAN NILA (*Oreochromis niloticus*) (Studi Kasus di CV Sakana Indo Prima Kota Depok) Refki Aditya Yudaswara , Achmad Rizal , Rusky

