

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI USAHA KECIL DAN MENENGAH PADA ZENT SALON KOTA KUPANG

Grace Iskandar, Arjuna Purba, Junita Nenabu

ABSTRACT

This research is to analyze the feasibility of investment in small and medium enterprises (SMEs) in Zent Salon City Kupang in the context of business expansion plans. Zent Salon is a beauty service business that has been operating for approximately 14 years and has the potential to continue to grow. However, before expanding, an investment feasibility analysis is needed so that the decisions taken do not pose a risk of loss. For the preparation of cash flows, this study uses a quantitative descriptive approach and uses Zent Salon's financial data from 2022 to 2024. The analysis methods used are Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), and Internal Rate of Return (IRR). The Return Period (PP) value is used to determine the return period of investment, the Net Present Value (NPV) is used to assess the added value of the investment, and the results of the study show that the value of the Return Period is in the feasible category; Net Present Value (NPV) is positive, and the Internal Return of Rate (IRR) is greater than the prevailing interest rate. Thus, the investment plan for the expansion of Zent Salon Kupang City was declared feasible to be implemented from a financial aspect.

Keywords: *Investment feasibility, SME, period of return, net present value, and internal rate of return.*

PENDAHULUAN

Usaha Kecil dan Menengah (UKM) merupakan salah satu sektor yang memiliki peranan penting dalam meningkatkan perekonomian masyarakat. UKM mampu memberikan kontribusi dalam menciptakan lapangan kerja, meningkatkan pendapatan masyarakat, serta mendorong pertumbuhan ekonomi daerah. Seiring dengan perkembangan zaman dan globalisasi, persaingan dalam dunia usaha semakin meningkat, sehingga pelaku usaha dituntut untuk mampu mengelola usahanya secara efektif dan efisien agar dapat bertahan dan berkembang.

Salah satu usaha yang mengalami perkembangan cukup pesat adalah usaha jasa kecantikan. Perkembangan gaya hidup masyarakat yang semakin modern serta meningkatnya kesadaran akan penampilan mendorong meningkatnya permintaan

terhadap jasa kecantikan, seperti salon. Kondisi ini memberikan peluang yang cukup besar bagi pelaku usaha di bidang tersebut untuk mengembangkan usahanya. Namun demikian, semakin banyaknya usaha yang sejenis juga menyebabkan tingkat persaingan menjadi semakin ketat, sehingga pelaku usaha harus memiliki strategi yang tepat dalam mempertahankan dan meningkatkan usahanya.

Salah satu strategi yang dapat dilakukan oleh pelaku usaha adalah melakukan pengembangan atau ekspansi usaha. Ekspansi usaha dilakukan dengan tujuan untuk meningkatkan kapasitas usaha, memperluas jangkauan pasar, serta meningkatkan keuntungan yang diperoleh. Akan tetapi, dalam melakukan ekspansi usaha diperlukan adanya perencanaan yang matang, terutama dalam aspek keuangan, karena kegiatan tersebut membutuhkan investasi yang tidak sedikit serta mengandung risiko ketidakpastian. Oleh karena itu, sebelum melakukan ekspansi usaha, diperlukan analisis kelayakan investasi agar keputusan yang diambil tidak menimbulkan kerugian di masa yang akan datang.

Zent Salon merupakan salah satu usaha jasa kecantikan yang telah beroperasi kurang lebih selama 14 tahun di Kota Kupang dan memiliki potensi untuk terus berkembang. Selama menjalankan usahanya, Zent Salon telah mengalami perkembangan dari segi jumlah pelanggan, jenis layanan, serta strategi bisnis yang digunakan. Meskipun demikian, usaha ini juga mengalami dinamika dalam kondisi keuangan, seperti perubahan pendapatan dan biaya operasional, sehingga perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam terkait rencana pengembangan usaha yang akan dilakukan. Kondisi ini menunjukkan bahwa Zent Salon memiliki peluang untuk melakukan ekspansi, namun tetap perlu mempertimbangkan kelayakan investasi secara finansial.

Dalam melakukan analisis kelayakan investasi, diperlukan alat analisis keuangan yang dapat membantu dalam menilai apakah suatu investasi layak untuk dijalankan atau tidak. Beberapa metode yang umum digunakan dalam analisis kelayakan investasi adalah Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), dan Internal Rate of Return (IRR). Ketiga metode tersebut saling berkaitan dan digunakan untuk mengetahui jangka waktu pengembalian investasi, nilai tambah yang dihasilkan, serta tingkat pengembalian dari suatu investasi. Dengan menggunakan metode tersebut, pelaku usaha dapat memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai keuntungan dan risiko yang akan dihadapi dalam melakukan ekspansi usaha.

Berdasarkan uraian tersebut, maka diperlukan suatu penelitian yang dapat menganalisis kelayakan investasi pada usaha Zent Salon di Kota Kupang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah rencana ekspansi usaha yang akan dilakukan layak untuk dijalankan atau tidak dengan menggunakan metode Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), dan Internal Rate of Return (IRR). Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam pengambilan keputusan yang tepat serta memberikan manfaat bagi pengembangan usaha di masa yang akan datang.

KAJIAN PUSTAKA

Analisis Investasi

Investasi adalah komponen penting dalam pengambilan keputusan, terutama dalam konteks manajemen keuangan. Dengan membuat keputusan investasi yang tepat, perusahaan dapat memastikan alokasi sumber daya yang efektif, serta mengembangkan dan meningkatkan kemampuannya untuk bertahan. Menurut Kasmir (2019:45) mengatakan bahwa investasi adalah kegiatan penanaman modal dalam suatu usaha, yang dapat terjadi di berbagai industri. Disisi lain, investasi dapat didefinisikan sebagai

upaya untuk menunda atau mengorbankan konsumsi saat ini dengan tujuan memperoleh keuntungan di masa yang akan datang, untuk meminimalkan risiko, pengambilan keputusan investasi biasanya memerlukan analisis yang teliti dan terorganisir dalam mencapai tingkat pengembalian yang optimal, dan memastikan bahwa hasil investasi sesuai dengan tujuan strategis perusahaan. investasi juga merupakan suatu kegiatan yang berupa penanaman modal atau uang untuk mencari keuntungan dari apa yang telah diberikan dalam kurun waktu tertentu dengan mempertimbangkan risiko yang akan terjadi.

Analisis Kelayakan Investasi

Kelayakan didefinisikan sebagai kondisi yang menunjukkan bahwa suatu proyek, usaha, atau gagasan dapat dilaksanakan dengan baik dan mampu memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan dalam periode waktu tertentu. Disisi lain, kelayakan dalam bisnis merupakan analisis kesesuaian suatu usaha terhadap lingkungan sekitar yang juga memberikan keuntungan atau manfaat tersendiri bagi suatu bisnis dalam jangka waktu tertentu.

Pengertian studi kelayakan bisnis menurut Umar (2020:8) adalah penelitian tentang rencana bisnis yang bertujuan untuk menilai kelayakan pembangunan proyek dan kelangsungan operasionalnya. Selain itu, seperti yang dinyatakan oleh Kasmir dan Jakfar (2020:13), studi kelayakan bisnis adalah kegiatan yang mempelajari suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan dengan tujuan untuk menentukan apakah usaha tersebut layak untuk dilaksanakan atau tidak. Kelayakan investasi juga didefinisikan sebagai suatu kegiatan mengevaluasi suatu usaha layak atau tidaknya dijalankan dengan mempertimbangkan risiko, modal dan biaya, strategi dan pasar, untuk mencapai keuntungan yang diharapkan agar melebihi biaya modal yang dikeluarkan dalam jangka

waktu tertentu. Pada umumnya, alat ukur yang digunakan untuk menilai kelayakan suatu usaha dari sudut pandang keuangan atau finansial adalah kriteria investasi yang dihasilkan dari kombinasi berbagai metode penilaian investasi. Dalam penelitian ini, menggunakan metode pengukuran Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), dan Internal Rate of Return (IRR).

Usaha Kecil dan Menengah

Usaha Kecil dan Menengah (UKM) yaitu sebagai suatu bentuk usaha yang kepemilikannya individu, perseorangan atau badan usaha dengan biaya yang kecil dan tenaga kerja yang terbatas. Dengan begitu UMKM atau UKM berdampak baik bagi pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang juga meningkatkan lapangan pekerjaan, meningkatkan tingkat kesejahteraan masyarakat dan menaikkan pendapatan masyarakat. Sedangkan Menurut Suci (2017), Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) dapat menjadi salah satu solusi dalam upaya mengatasi kemiskinan di Indonesia, karena sektor ini memiliki kontribusi yang cukup besar dalam menyerap tenaga kerja serta meningkatkan pendapatan Masyarakat. Peran UMKM yang signifikan dalam mendorong pertumbuhan ekonomi nasional menjadikannya sebagai salah satu pilar penting perekonomian suatu negara

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah studi kasus dengan pendekatan deskriptif kuantitatif yang bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi dalam hal ini untuk melakukan ekspansi usaha pada Zent Salon di Kota Kupang. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder, dimana data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan pemilik usaha, sedangkan data sekunder diperoleh dari laporan keuangan Zent Salon periode 2022-2024 dan dokumen pendukung lainnya.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Selanjutnya, data yang telah diperoleh dianalisis menggunakan metode analisis kelayakan investasi yang meliputi Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), dan Internal Rate of Return (IRR). Metode Payback Period (PP) digunakan untuk mengetahui jangka waktu pengembalian investasi, Net Present Value (NPV) digunakan untuk menilai selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk dan arus kas keluar, sedangkan Internal Rate of Return (IRR) digunakan untuk mengetahui tingkat pengembalian investasi. Hasil dari analisis tersebut kemudian digunakan untuk menentukan apakah investasi yang dilakukan dalam hal ini untuk melakukan ekspansi usaha pada Zent Salon layak untuk dijalankan atau tidak.

HASIL

Hasil Perhitungan Payback Period

Rumus *Payback Period* (PP) adalah sebagai berikut:

$$PP = \text{Investasi awal} / \text{Arus kas tahunan} \times 12$$

Untuk mengetahui hasil perhitungan Payback Period (PP) dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel Payback Period (PP)

No	Tahun	Investasi Awal	Keuntungan/Arus kas bersih	Total	Hasil Payback Period
1.	2022	Rp, 60.000.000	Rp. 67.950.000	0,883	10,59 Bulan
2.	2023	Rp, 60.000.000	Rp. 130.275.000	0,460	5,53 Bulan

3.	2024	Rp, 60.000.000	Rp. 71.850.000	0,835	10,02 Bulan
Hasil Penelitian				Layak	< 1 Tahun

Hasil perhitungan Payback Period (PP) dari tahun 2022 hingga 2024 menunjukkan bahwa investasi awal sebesar Rp60.000.000 dapat dikembalikan dalam waktu kurang dari satu tahun. Oleh karena itu, berdasarkan metode Payback Period, rencana ekspansi bisnis Zent Salon dianggap layak untuk dijalankan.

Hasil Perhitungan Net Present Value

Rumus menghitung *Net Present Value* (NPV), maka rumus NPV yaitu :

$$NPV = t=0n = CF_t1 + rt = 0$$

Dari rumus diatas, untuk mengetahui hasil perhitungan *Net Present Value* adalah sebagai berikut:

Tabel Net Present Value (NPV)

No	thun	ungan/Arus Kas Bersih	Tingkat Diskonto	F	Total
1.	022	Rp, 67.950.000	$(1 + 0,10)^1$	09	Rp, 61.766.550
2.	023	Rp, 130.275.000	$(1 + 0,10)^2$	26	Rp, 107.607.150
3.	024	Rp, 71.850.000	$(1 + 0,10)^3$	51	Rp, 53.959.350
Total nilai arus kas sekarang					Rp, 223.333.050
Hasil Penelitian					Positif (Layak)

Maka NPV = Rp, 223.333.050 – Rp, 60.000.000 = Rp, 163.333.050

Hasil perhitungan *Net Present Value* (NPV), diperoleh nilai NPV yang bernilai positif yaitu Rp 163.333.050. Berdasarkan hasil perhitungan Net Present Value (NPV), diperoleh nilai net present value (NPV) sebesar Rp163.333.050, yang bernilai positif.

Maka NPV = Rp, 223.333.050 – Rp, 60.000.000 = Rp, 163.333.050

Hasil Perhitungan Internal Rate of Return

Maka rumus untuk menghitung *Internal Rate of Return* (IRR) dapat dilihat sebagai berikut:

$$0 = \sum_{t=1}^N \frac{CF_t}{1+IRR^t} - c_0$$

Dengan demikian, untuk mengetahui hasil perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR) dapat dilihat dengan metode perhitungan interpolasi yaitu :

$$IRR = r_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} (r_2 - r_1)$$

$$IRR = 80\% + \frac{30.321.525}{30.321.525 - (-7.377.600)} \times (150\% - 80\%)$$

$$IRR = 80 + (0,804 \times 70\%)$$

$$IRR = 80 + 56,28\%$$

$$IRR = 136,28\%$$

Hasil perhitungan Internal Rate of Return (IRR) sebesar 136,28% menunjukkan bahwa tingkat pengembalian internal yang dihasilkan dari investasi pada usaha Zent Salon

lebih tinggi dibandingkan dengan tingkat suku bunga yang digunakan sebagai tingkat diskonto, yaitu 10% maka hasil menunjukkan layak.

KESIMPULAN

1. Berdasarkan hasil analisis investasi dengan metode perhitungan *Payback Period* (PP), bahwa investasi awal yang dikeluarkan oleh Zent Salon dapat dikembalikan dalam jangka waktu yang relatif singkat dan masih berada di bawah umur ekonomis proyek yaitu kurang dari 1 tahun. Dengan demikian, dari sisi *Payback Period* (PP), investasi ekspansi usaha Zent Salon dinyatakan layak.
2. Maka hasil analisis investasi dengan metode perhitungan *Net Present Value* (NPV), menunjukkan nilai NPV yang bernilai positif dengan menggunakan tingkat diskonto 10%. Hal ini menunjukkan bahwa investasi ekspansi usaha Zent Salon mampu memberikan nilai tambah dan keuntungan bagi pemilik usaha sehingga investasi Zent Salon tersebut layak dijalankan.
3. Berdasarkan hasil analisis investasi dengan metode perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR), maka diperoleh nilai IRR yang lebih besar dibandingkan dengan tingkat suku bunga atau biaya modal yang digunakan sebagai acuan. Dengan demikian, berdasarkan metode IRR, investasi ekspansi usaha Zent Salon dinyatakan layak dan menguntungkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arianti, K., 2021. *Analisis Kelayakan Investasi Usaha pada UMKM Bidang Jasa Kecantikan*. Jurnal Manajemen dan Bisnis.
- Andhini Pramesti, dkk., 2025. Analisis Kelayakan Investasi dan Rancangan Usahatani Paprika Dengan Sistem Greenhouse di Dewa Family. JSER: *Journal of Social and Economics Research*.

- Bani Nurul Adha, dkk., 2023. *Analisis Kelayakan Bisnis Konveksi Ditinjau Dari Aspek Pasar Dan Pemasaran (Studi Pada Konveksi Dezainla Di Kota Bandar Lampung)*. Jurnal Kompetitif Bisnis.
- Cristian Coe, 2020. *Bussiness Plan Bisnis Salon Kecantikan Daily Salon Di Jakarta*. Jurnal Manajemen Bisnis dan Kewirausahaan.
- Dame W. Manullang, dkk., 2019. *Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap (Studi Kasus Pada Cincau Jo, Blencho dan Brownice Unit Kreativitas Mahasiswa Universitas Sam Ratulangi)*. Jurnal Ekonomi, Manajemen Bisnis Dan Akuntansi.
- Deni Taufik, dkk., 2025. *Analisis Kelayakan Bisnis UMKM Tempe Perumahan Purwasari Dengan Metode PP, R/CRatio, NPV, dan IRR Ditinjau dari Aspek Keuangan Usaha*. Jurnal Infotex.
- Edy Supriyantony, 2023. *Analisis Kelayakan Investasi PembangunanPasar Ikan Modern “Muara Baru”: Aspek Keuangan*. Jurnal Ekonomi dan Bisnis.
- Fauzi et al, dkk., 2019. *Analisis Studi Kelayakan Bisnis Toko Buah Mama Gibran Ditinjau dari Aspek Pasar, Manajemen, Hukum dan Keuangan di Cikarang barat*. Jurnal Keuangan dan Manajemen Terapan.
- Fuad Ar Rasyid Nugroho dan Riki Ridwan Margana, 2024. *Analisis Kelayakan Investasi Pada Usaha Pertanian Sayur Menggunakan Metode NPV, IRR dan PP di Kampung Pojok Desa Jaya Mekar Kecamatan Padalarang Kabupaten Bandung Barat*. JSIM: Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan.
- Getrudis Maria Abuk danYusuf Rumbino, 2020. *Analisis Kelayakan Ekonomi Menggunakan Metode Net Present Value (NPV), Metode Internal Rate of Return (IRR) Payback Period (PP), Pada Unitstone Crusher Di CV. X Kabupaten. Kupang. Provinsi. NTT*. Jurnal Ilmiah Teknologi FST Undana.
- Gigieh Jaya, dkk., 2024. *Studi Kelayakan Finansial Usaha Selipan Riyanto Dengan Menggunakan Metode NPV, IRR, PI, dan PP*. JABER : *Journal of Agricultural and Biosystem Engineering Research*.
- Harahap, 2018. *Studi Kelayakan Bisnis*, Medan: Penerbit Febi Press.
- Imelda Gondo, 2020. *Analisis Kelayakan Investasi Dalam Pembukaan Cabang Baru Klinik Kecantikan Bver Salon Di Solo*. Skripsi: Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

- Kasmir dan Jakfar,. 2020. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Penerbit Kencana Prenada Media Group.
- Lika Pasaribu, dan Saragih,. 2020. *Analisis Kelayakan Bisnis Cafe Pada Khalizta Coffee dan Resto Kota Pematangsiantar*. Jurnal Ekonomi.
- Lucky Wandreina, dkk,. 2022. *Analisis Kelayakan Usaha Frescura Ditinjau Dari Empat Pilar Kelayakan Usaha*. Jambura Economic Education Journal.
- Meksiardi Zakarias Takaeb, dkk,. 2021. *Analisis Kelayakan Investasi Pada Usaha Barbershop Di Kabupaten Sumba Timur*. Jurnal Ekonomi & Manajemen.
- Na'ilah Nahdah, dkk,. 2025. *Analisis Kelayakan Investasi Perluasan Usaha Pada D'*
- Nasir, dkk,. 2023. *Analisis Kelayakan Investasi Dalam Aspek Keuangan (Studi Pada Pt Sarana Utama Makassar)*. Jurnal Keuangan Dan Akuntansi.
- Nina Afrisanti,. 2013. *Studi Kelayakan Bisnis Pada Salon Kecantikan (Studi Dikelurahan Losari Kecamatan Singosari Kabupaten Malang)*.
- Nuraisya, dkk,. 2023. *Analisis Jasa Tata Rias Aisyah Make Up Di Makassar*. Jurnal Malomo : Manajemen Dan Akuntansi.
- Nurliaeka Damayanti, dkk,. 2023. *Analisis Kelayakan Bisnis Pada Salon Laulina Beauty Corner Meliputi : Aspek Keuangan, Aspek Pasar Dan Pemasaran, Aspek Sumber Daya Manusia, Aspek Hukum Dan Aspek Lingkungan Di Palangkaraya*. Jurnal Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi (JEMBA)
- Olivia Venessa B. Nainggolan,. 2017. *Analisis Kelayakan Usaha Mikro Kecil Dan Menengah (Umk) Sepatu Dan Sandal Di Bogor*. Jurnal Bina Akuntansi.
- Permata Sari dan Hendrayani,. 2020. *Analisis Studi Kelayakan Bisnis Salon Laurenze di Kabupaten Muara Enim*. Jurnal Pengembangan Bisnis.
- Purnomo et al,. 2017. *Studi Kelayakan Bisnis*. Ponorogo: Penerbit Unmuh Press.