

STUDI KELAYAKAN USAHA KULINER STUDI KASUS PADA USAHA ROOM COFFEE AND EATERY DI KABUPATEN BOGOR

Chairunnisa Rahmawati Putri¹⁾, Nugroho Arimuljarto²⁾, Asep Alipudin³⁾, Rino Indira Gusniawan⁴⁾

Universitas Pakuan, Kota Bogor, Indonesia

Email korespondensi: chrnsptr@gmail.com

ABSTRAK

Sebuah bisnis atau investasi memiliki sebuah potensi resiko dan kerugian yang besar. Kekeliruan dalam penilaian resiko membuat bisnis dapat gagal karena tidak mampu bertahan. Studi kelayakan bisnis bertujuan menilai kelayakan suatu rencana investasi. Dengan dilakukannya studi kelayakan bisnis yang tepat. Objek penelitian pada penelitian ini ialah menganalisis studi kelayakan usaha pada *Room Coffee and Eatery* guna menentukan usaha tersebut layak dijalankan atau tidak. Berdasarkan nilai proyeksi dari DPP (*Discounted Payback Period*), NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), dan PI (*Profitability Index*) dapat menunjukkan apakah layak atau tidaknya. Hasil dari analisis dan pembahasan studi kelayakan usaha salah satunya aspek keuangan dari beberapa metode kelayakan finansial dapat disimpulkan bahwa usaha ini layak untuk dijalankan dikarenakan memenuhi keseluruhan kriteria kelayakan investasi dari beberapa metode penelitian kelayakan investasi yang ditinjau dari aspek finansial. Oleh karena itu, dapat ditarik kesimpulan bahwa usaha ini layak dilaksanakan. DPP mendapati hasil sebesar 1 tahun 2 bulan yang kurang dari umur kriteria yaitu layak. NPV mendapati hasil sebesar Rp. 2.229.291.329 yaitu layak. IRR mendapati hasil sebesar 121% yaitu layak. PI mendapati hasil sebesar 5,51 yaitu layak. Alangkah lebih baik jika perusahaan melaksanakan perhitungan laporan keuangan sesuai dengan standar aturan laporan keuangan sesuai aturan.

Kata Kunci: DPP, NPV, IRR, PI

ABSTRACT

A business or investment has a huge potential risk and loss. Errors in risk assessment make fail because they can't survive. A business eligibility study aims to assess the validity of an investment plan. By doing a proper business study. The objective of this study is to analyze a business feasibility study based on the financial aspects of Room Coffee and Eatery in order to determine whether the business is worth running or not. Based on the values of the DPP (Discounted Payback Period), NPV (Net Present Value), IRR (Internal Rate of Return), and PI (Profitability Index) can show whether or not they are eligible. Therefore, it can be concluded that this effort is worthy of implementation. The DPP found a result of 1 year 2 months less than the age criterion is eligible. NPV found the result of Rs.2.229.291.329 is elicited. IRR found the outcome of 121% is elicit. PI found the results of 5,51. is elected. How much better if the company carries out the calculation of financial statements in accordance with the standard rules of financial reporting according to the rules.

Keywords: DPP, NPV, IRR, PI

PENDAHULUAN

Manajemen keuangan memiliki beberapa fungsi dan tujuan penting yang harus dijalankan dalam suatu perusahaan. Fungsi manajemen keuangan meliputi perencanaan, alokasi dana, pengendalian, audit, dan pelaporan. Disisi lain, tujuan pengelolaan keuangan antara lain memaksimalkan penggunaan sumber daya, menjaga arus kas, membangun struktur modal, memberikan pembagian bagi hasil, menjamin kelangsungan hidup perusahaan, dan menghindari risiko. Dengan menerapkan fungsi dan tujuan ini, manajemen keuangan membantu bisnis mengelola keuangan mereka dengan lebih baik dan memaksimalkan keuntungan perusahaan.

Pada suatu proses perkembangan perekonomian di Indonesia menciptakan kesempatan yang besar bagi seluruh kegiatan ekonomi, termasuk industri dari berbagai skala usaha mulai dari usaha kecil, menengah, maupun usaha besar. Pada saat ini bisnis kuliner masih terlihat menarik di mata masyarakat Indonesia dikarenakan besarnya jumlah penduduk. Bisnis kuliner pula merupakan salah satu bisnis yang mudah dimulai karena hanya menyediakan berbagai jenis makanan dan minuman. Industri makanan dan minuman menjadi salah satu sektor manufaktur andalan dalam memberikan kontribusi besar terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Capaian kinerjanya selama ini tercatat konsisten terus positif, mulai dari perannya terhadap peningkatan produktivitas, investasi, ekspor hingga penyerapan tenaga kerja. Industri makanan dan minuman diproyeksi masih menjadi salah satu sektor andalan penopang pertumbuhan manufaktur dan ekonomi nasional pada tahun depan. Pada saat ingin membangun sebuah bisnis maka yang diharapkan yaitu bukan hanya dapat diterima atau asal ramai, namun agar menjadi besar karena sesuai dengan penambahan usia pada operasionalnya. Dan dapat pula berkembang agar hasil yang akan diperoleh dan keberlangsungannya menjadi lebih terarah.

Sebuah bisnis atau investasi memiliki sebuah potensi resiko dan kerugian yang besar. Kekeliruan dan kesalahan dalam penilaian resiko membuat bisnis atau investasi yang dilaksanakan menjadi gagal, merugi, atau bahkan tutup karena tidak mampu bertahan. Studi kelayakan bisnis bertujuan untuk menilai kelayakan suatu rencana investasi. Dengan dilakukannya studi kelayakan bisnis yang tepat, setiap resiko kerugian yang mungkin terjadi dapat diminimalkan sekecil mungkin.

Usaha *Room Coffee and Eatery* merupakan salah satu usaha kuliner yang menjual berbagai macam makanan mulai dari makanan pembuka, makanan utama, dan makanan penutup. Selain menjual makanan, usaha tersebut juga menjual berbagai jenis minuman yang berbahan dasar dari kopi yang sudah cukup dikenal dikalangan masyarakat setempat. Usaha *Room Coffee and Eatery* telah memiliki mangsa pasar yang cukup baik, akan tetapi laporan keuangan dibalik usaha ini belum terjalakan sebagaimana harusnya dan tidak memiliki standar kelayakan usaha guna merencanakan usaha dimasa kini hingga masa mendatang.

Keputusan mengenai layak atau tidaknya suatu investasi untuk dijalankan dapat ditinjau dari berbagai aspek, seperti pada penelitian ini ialah menggunakan seperti aspek pasar, aspek teknis, aspek sumber daya manusia, aspek sosial, aspek dampak lingkungan, dan aspek keuangan. Dalam penelitian ini, pembahasan akan dititik beratkan pada aspek keuangan tanpa mengabaikan aspek-aspek lainnya, semua aspek penting dan saling bergantung satu sama lain. Pada studi kelayakan usaha beberapa aspek yaitu aspek pemasaran, aspek teknik dan produksi, aspek manajemen SDM, aspek sosial, aspek dampak lingkungan, dan yang terakhir aspek keuangan atau finansial. Akan tetapi diberatkan kepada aspek finansial berdasarkan aspek keuangan ini menggunakan metode penganggaran modal. Metode tersebut adalah pengembalian *Discounted Payback Period (DPP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate Of Return (IRR)*, dan *Profitability Index (PI)*.

KAJIAN LITERATUR

Pada dasarnya, manajemen keuangan memiliki dua unsur kata yaitu “manajemen” dan “keuangan”. Kata manajemen memiliki banyak arti tergantung konteksnya. Manajemen keuangan merupakan suatu proses dalam kegiatan keuangan perusahaan yang melibatkan upaya untuk menambah atau mendapat dana perusahaan serta upaya pengelolaan keuangan suatu badan usaha atau organisasi untuk mencapai tujuan keuangan yang telah ditetapkan sebelumnya.

Menurut (Muhammad Sujai et al., 2022), “Manajemen adalah ilmu dan seni dalam merencanakan, mengorganisasi, memimpin serta mengendalikan semua sumber daya organisasi untuk mencapai berbagai sasaran yang ditetapkan secara efektif dan efisien.”

Sedangkan menurut (Easterby-Smith et al., 2021), “*management and business research is a systematic inquiry that helps to solve business problems and contributes to management knowledge.*” ialah penelitian manajemen dan bisnis adalah penyelidikan sistematis yang membantu memecahkan masalah bisnis dan berkontribusi pada pengetahuan manajemen.

Studi kelayakan usaha merupakan penelitian mengenai rencana bisnis yang berkaitan dengan analisis layak atau tidaknya bisnis dijalankan dan juga pada saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka mendapatkan keuntungan yang optimal dalam waktu yang tidak ditentukan (Sunyoto & Admojo, 2014).

“*A Feasibility Study is conducted to obtain an overview of the problem and to roughly assess whether feasible solutions exists prior to committing substantial resources to a project according to strategic analysis*” (Overton, 2007). Menurut Overton studi kelayakan dilaksanakan untuk memperoleh gambaran umum masalah dan menilai secara garis besar apakah terdapat solusi yang layak sebelum memberikan pengaruh besar terhadap usaha yang akan dijalankan.

Dalam penelitian ini, untuk mengetahui apakah usaha tersebut layak atau tidak untuk diteruskan ditentukan pada beberapa aspek yaitu aspek pemasaran, aspek teknik dan produksi, aspek manajemen SDM, aspek sosial, aspek dampak lingkungan, dan yang terakhir aspek keuangan atau finansial. Akan tetapi diberatkan kepada aspek finansial. Untuk menentukannya pertama dianalisis *Cash flow* sebagai landasan untuk melakukan pengukuran dengan beberapa kriteria kelayakan investasi, yang meliputi: NPV, IRR, dan PI. Untuk mengetahui waktu pengembalian investasi dianalisis dengan *Discounted Payback Period*.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan kelayakan finansial bisnis sehingga dapat diputuskan apakah itu layak untuk diinvestasikan. Untuk mengembangkan usaha di perusahaan ini, terlebih dahulu berbagai aspek ditentukan.

Aspek Pemasaran

Analisis aspek pasar menganalisis jenis produk yang akan diproduksi, banyaknya produk yang diminta oleh konsumen, serta menganalisis produk yang ditawarkan oleh pesaing. Sedangkan aspek pemasaran menganalisis cara atau strategi agar produk yang dihasilkan dapat sampai ketangan konsumen dengan lebih efisien dibandingkan pesaing (Nugroho & Astuti, 2021).

Setiap ada kegiatan pasar selalu diikuti oleh pemasaran dan setiap kegiatan pemasaran adalah untuk mencari atau menciptakan pasar. Pengertian pasar secara sederhana dapat diartikan sebagai tempat bertemunya para penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi. Pengertian ini mengandung arti pasar memiliki tempat atau lokasi tertentu. Namun dalam praktiknya pengertian pasar dapat lebih luas lagi (Adnyana, 2020).

Aspek Teknik dan Teknologi

Aspek teknis adalah aspek membahas proses pengembangan proyek teknis dan operasinya. Berdasarkan analisis ini juga dapat diperoleh penilaian awal rencana biaya investasi termasuk biaya pengembangan. Suatu investasi usaha sebaiknya ditunda terlebih dahulu apabila secara teknis tidak berjalan dengan baik meskipun menurut aspek pasar dikatakan layak dijalankan. Hal tersebut dikarenakan bisnis/usaha sering mengalami kegagalan karena tidak mampu menghadapi masalah-masalah teknis (Fauzi et al., 2019).

Aspek Manajemen Sumber Daya Manusia

Aspek manajemen dilakukan untuk memperoleh gambaran mengenai kemampuan karyawan dalam melaksanakan bisnis atau pekerjaan yang sedang dijalankan. Pada analisis ini menelaah mengenai struktur organisasi yang sesuai dengan bisnis yang direncanakan agar dapat mengetahui deskripsi tugas masing-masing (Muhammad Sujai et al., 2020)

Aspek Sosial

Penelitian dalam aspek ekonomi adalah untuk melihat seberapa besar pengaruh yang ditimbulkan jika proyek ini dijalankan. Pengaruh ini terutama terhadap ekonomi secara luas serta dampak sosialnya terhadap masyarakat secara keseluruhan. Dampak ekonomi tertentu, peningkatan pendapatan masyarakat baik yang bekerja dipabrik atau masyarakat diluar lokasi pabrik. Demikian pula dengan dampak sosial yang ada seperti tersedianya sarana dan prasarana seperti jalan, jembatan, penerangan, telepon, air, tempat kesehatan, pendidikan, sarana olahraga, dan sarana ibadah (Adnyana, 2020).

Aspek Dampak Lingkungan

Aspek ini merupakan analisis yang paling dibutuhkan pada saat ini karena tiao proyek yang dijalankan akan sangat besar dampaknya terhadap lingkungan di sekitarnya, baik terhadap darat, air, dan udara, yang pada akhirnya akan berdampak terhadap kehidupan manusia, binatang, dan tumbuhan yang ada di sekitarnya (Adnyana, 2020).

Aspek Keuangan

Ada pengusaha yang sampai pada kesimpulan bahwa segala sesuatunya berhubungan dengan keuntungan bisnis mereka. Oleh karena itu, memeriksa aspek kelayakan ini sangat penting. Metode perhitungan pada aspek keuangan yang akan digunakan ialah *Discounted Payback Period* (DPP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Profitability Index* (PI). DPP (*Discounted Payback Period*), NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), dan PI (*Profitability Index*) adalah bagian dari penganggaran modal yang akan menjadi indikator metode penelitian. Dalam *capital budgeting* disebutkan bahwa DPP, NPV, IRR, dan PI digunakan untuk *forecast* sebuah pengembangan yang dilakukan oleh perusahaan untuk periode waktu yang ditentukan. Untuk memastikan efisiensi dan efektivitas dalam operasional dan keuangan, berbagai metode digunakan untuk menghitung modal dari arus kas perusahaan.

Discounted Payback Period

Metode *Discounted Payback Period* digunakan untuk memberikan informasi tentang kapan uang yang telah mereka investasikan kepada proyek atau bisnis tersebut akan kembali. Hal ini dimungkinkan dengan melakukan proyeksi *cash flow* yang akan diterima di masa depan usaha atau proyek bersangkutan dengan mempertimbangkan konsep *Time Value of Money* (Adnyana, 2020). Rumus pada perhitungan ini yaitu:

$$\frac{\text{Investasi}}{\text{Arus Kas didikontokan}} \times 12 \text{ Bulan}$$

Kriteria investasi dengan Discounted Payback Period sama dengan Payback Period, yaitu memilih proyek dengan Discounted Payback Period yang paling pendek karena semakin pendek Discounted Payback Period berarti semakin kecil risikonya dan semakin tinggi likuiditasnya.

Net Present Value

Metode *Net Present Value* digunakan untuk menghitung jumlah ekspektasi dari keuntungan atau kerugian yang akan diperoleh dari proyek atau bisnis tersebut dengan cara melakukan *discount* terhadap seluruh aliran kas masuk dan keluar yang diharapkan, kembali ke saat ini. Kriteria sebuah proyek atau usaha diterima atau layak adalah jika *Net Present Value* bernilai positif (Rio Haribowo, 2024).

NPV juga dapat dihitung dari selisih nilai awal pengembangan usaha pada awal tahun dikurangi dengan tingkat bunga diskonto, dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} + C_0$$

Keterangan:

t = tahun pengembangan usaha investasi

n = umur pengembangan usaha investasi

r = tingkat suku bunga

C_t = aliran kas bersih pada tahun ke- t

C_0 = modal awal investasi pada tahun ke-0

Berikut merupakan indikator kelayakan dari hasil perhitungan NPV:

- a) Jika $NPV > 0$, maka suatu usaha menguntungkan dan layak untuk dijalankan
- b) Jika $NPV < 0$, maka suatu usaha merugikan dan tidak layak untuk dijalankan
- c) Jika $NPV = 0$, maka suatu usaha tersebut mampu mengembalikan modal

Internal Rate of Return

Metode *Internal Rate of Return* digunakan untuk menghitung tingkat *discount* pada saat *present value* dari kas masuk yang diharapkan sama dengan *present value* kas keluar yang diharapkan. Hasil perhitungan IRR akan menghasilkan sebuah nilai persentase yang menggambarkan profit yang diterima dari kegiatan investasi yang mereka lakukan terhadap proyek atau bisnis yang bersangkutan. Kriteria sebuah proyek diterima atau layak adalah jika *Internal Rate of Return* lebih besar dari persentase biaya modal (Adnyana, 2020).

Dapat dikatakan bahwa IRR merupakan tingkat bunga pada saat nilai investasi awal dengan nilai di masa depan cash flow pada masa mendatang sesuai dengan umur pekerjaan. Dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$IRR = \frac{(i \times NPV_2) - (1^2 \times NPV_1)}{NPV_2 - NPV_1}$$

Keterangan:

i_1 = tingkat suku bunga yang menghasilkan NPV 1 yang negatif

i_2 = tingkat suku bunga yang menghasilkan NPV 2 yang positif

NPV_1 = NPV yang menghasilkan nilai negatif

NPV_2 = NPV yang menghasilkan nilai positif

Jika nilai *Internal Rate of Return* (IRR) perusahaan pada akhir tahun pengembangan usaha lebih besar dari tingkat diskonto, maka pengembangan usaha tersebut dianggap dapat diterima, tetapi jika nilainya lebih rendah, maka pengembangan usaha tersebut dianggap tidak dapat diterima. Semakin tinggi nilai IRR, semakin besar keuntungan yang diperoleh perusahaan dari pengembangan usaha.

Profitability Index

Metode *Profitability Index* adalah suatu ukuran relatif dari sebuah proposal investasi, yaitu rasio antara *present value* dari manfaat yang diperoleh di masa depan terhadap biaya awal investasi. Kriteria sebuah bisnis layak untuk diterima adalah apabila nilai rasio *Profitability Index* bernilai lebih besar atau sama dengan 1,0 (Adnyana, 2020).

Rumus untuk menghitung PI sebagai berikut:

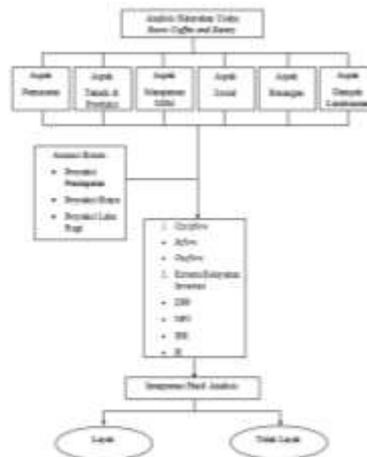
$$PI = \frac{\sum PV \text{ Kas Bersih}}{\sum PV \text{ Investasi}}$$

Menurut (Suhatman et al., 2023) kriteria penilaiannya yaitu apabila PI lebih dari 1, Artinya investasi tersebut menguntungkan dan layak untuk dipilih. Jika PI kurang dari 1, artinya investasi tidak menguntungkan tidak layak dipilih.

Setelah mendapatkan hasil mengenai studi kelayakan pada *Room Coffee and Eatery*, maka dapat ditarik kesimpulan apakah usaha tersebut layak diteruskan atau tidak. Apabila usaha tersebut dikatakan layak maka usaha akan terus dilanjutkan, sedangkan jika usaha tersebut tidak layak maka perusahaan harus mengadakan perbaikan manajemen dalam perusahaan dan efisiensi terhadap biaya yang dikeluarkan.

DPP (*Discounted Payback Period*), NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), dan PI (*Profitability Index*) adalah bagian dari penganggaran modal yang akan menjadi indikator metode penelitian. Dalam *capital budgeting* disebutkan bahwa DPP, NPV, IRR, dan PI digunakan untuk *forecast* sebuah pengembangan yang dilakukan oleh perusahaan untuk periode waktu yang ditentukan. Untuk memastikan efisiensi dan efektivitas dalam operasional dan keuangan, berbagai metode digunakan untuk menghitung modal dari arus kas perusahaan.

Gambar 1 Kerangka Pemikiran



Hipotesis penelitian diperlukan dalam penelitian untuk memberikan arah, menjadi dasar pengumpulan dan penafsiran data, serta sebagai acuan dalam menentukan langkah selanjutnya dalam penelitian. Meskipun demikian, dalam beberapa kasus, terdapat penelitian yang tidak memerlukan secara eksplisit rumusan hipotesis, seperti penelitian deskriptif yang lebih fokus pada deskripsi atau gambaran suatu fenomena tanpa menguji hubungan antar variabel. Dalam konteks tersebut, ketiadaan hipotesis penelitian mungkin lebih relevan.

Pada penelitian ini hanya merupakan penelitian berdasar pada analisis untuk mengukur kelayakan usaha pada *Room Coffee and Eatery* oleh karena itu tidak adanya hipotesis penelitian.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini dengan adanya metode penelitian berguna untuk tata cara, langkah-langkah, atau prosedur secara ilmiah dalam mendapatkan data untuk tujuan penelitian yang memiliki tujuan tertentu. Metode penelitian merupakan suatu cara ilmiah dalam mendapatkan data untuk tujuan dan kegunaan tertentu.

Pada penelitian ini digunakan metode penelitian deskriptif kuantitatif adalah suatu metode yang bertujuan untuk membuat gambar atau deskriptif tentang suatu keadaan secara objektif yang menggunakan angka, mulai dari pengumpulan data, penafsiran terhadap data tersebut serta penampilan dan hasilnya. Jenis data yang diteliti ialah data kuantitatif. Data kuantitatif ialah data yang berisi mengenai jumlah, tingkatan, perbandingan, volume, yang bersifat numerik (angka).

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ialah sebagian besar berasal dari data primer dan ada pula yang berasal dari data sekunder. Data primer yang diperoleh merupakan data yang didapat dari sumber pertama yaitu diperoleh dari *Room Coffee and Eatery* melalui pengumpulan dokumen dan wawancara yang dilakukan oleh peneliti secara langsung, sedangkan data penelitian yang diterima peneliti secara tidak langsung melalui media perantara disebut data sekunder. Operasional variabel menjelaskan mengenai variabel yang diteliti, indikator, pengukuran dan skala dari data yang digunakan dalam penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Room Coffee and Eatery merupakan usaha milik keluarga yang bergerak dibidang kuliner berlokasi di Jl. Alternatif GOR Pakansari, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat. Berikut merupakan gambar peta lokasi *Room Coffee and Eatery*.



Gambar 2 Peta Satelit *Room Coffee and Eatery*

Aspek Pemasaran

Pada aspek pemasaran yang akan diteliti ialah merupakan bauran pemasaran yang terdiri dari kegiatan pemasaran lainnya seperti strategi bauran pemasaran (*marketing mix strategy*). Pada strategi bauran pemasaran (*marketing mix strategy*) atau sering disebut juga yaitu Produk, *Price* (harga), *Promotion* (promosi).

Pada produk minuman yang disediakan oleh *Room Coffee and Eatery* ialah minuman berbahan dasar kopi seperti *manual brew*, *espresso based*, *coffee mocktail*, *milk based*, *mocktail*, *hot series*, dan *tea series*. Pada produk makanan yang disediakan oleh *Room Coffee and Eatery* ialah makanan yang beraneka macam seperti aneka *steak*, masakan Indonesia, pasta, aneka makanan ringan atau *snack*, dan aneka kue atau *dessert*.

Menurut (Koraag & Ilat, 2016; Sholihah & Jailani, 2023) terdapat beberapa faktor factor yang dapat menentukan dan mempengaruhi penetapan harga jual pada industri makanan dan minuman, yaitu biaya produksi, persaingan pasar, permintaan pasar, tujuan keuntungan, dan segmentasi pasar. Kisaran harga jual yang diberikan yaitu dari harga Rp.16.000 – Rp.60.000

Promosi yang dilakukan merupakan promosi era digital atau memanfaatkan *social media*. Pada promosi menggunakan *social media* menggunakan berbagai *platform* atau aplikasi yaitu seperti melalui instagram serta *platform* tiktok dengan cara membuat video promosi dengan mengundang pemengaruh atau *influencer* dibidang kuliner. Promosi pada *social media* ini dilakukan dengan cara membuat video promosi yang akan diunggah pada *platform instagram* dan tiktok serta *website*.

Aspek Teknik dan Produksi

Aspek teknis adalah aspek membahas proses pengembangan proyek teknis dan operasinya. Pada penentuan lokasi bisnis ini berlokasi yang termasuk kategori strategis dikarenakan dekat dengan jalan raya besar yang dapat diakses dengan kendaraan pribadi dan kendaraan umum, dekat dengan daerah perkantoran dinas pemda, dekat dengan fasilitas umum yaitu GOR Pakansari, serta dekat dengan lingkungan masyarakat.

Room Coffee and Eatery memproduksi minuman dan makanan menggunakan teknologi mesin yang paling dengan teknologi yaitu menggunakan mesin kopi *Alex Duetto* serta menggunakan mesin penghalus biji kopi atau mesin *grinder Maquinos E65*. Sedangkan pada pembuatan kopi *manual brew* menggunakan mesin *grinder N600 Black* serta menggunakan teko atau *kettle* otomatis *Brewista Gooseneck Kettle*.

Sedangkan pada proses pembuatan makanan menggunakan peralatan seperti pada umumnya yaitu menggunakan kompor mawar dalam pengolahan makanan dan menggunakan *freezer* dengan berbagai macam ukuran untuk penyimpanan bahan baku. *Room Coffee and Eatery* memiliki luas sebesar 8 m² x 37 m².

Aspek Manajemen Sumber Daya Manusia

Pada saat ini usaha *Room Coffee and Eatery* mempekerjakan 11 orang termasuk store manager. Dalam 11 karyawan yang bekerja pada *Room Coffee and Eatery* yaitu terdiri dari 1 orang *store manager*, 1 orang *head barista*, 1 orang *head kitchen*, 1 orang *barista*, 2 orang *cook helper*, 3 orang *server* atau *waiters*, 1 orang *greeter*, dan 1 orang kasir.

Aspek Sosial

Keberadaan *Room Coffee and Eatery* membawa pengaruh positif dan mampu meningkatkan mutu hidup masyarakat setempat. Hal ini terjadi dikarenakan pada penyerapan tenaga kerjanya baik tenaga kerja operasional maupun pra operasional usaha *Room Coffee and Eatery* melibatkan masyarakat sekitar sehingga mengurangi angka pengangguran pada daerah sekitar.

Aspek Dampak Lingkungan

Pada kegiatan operasional usaha *Room Coffee and Eatery* ini sama sekali tidak mengganggu keseimbangan lingkungan sekitar dikarenakan limbah yang dihasilkan hanya berupa limbah cair yang akan diberi netralisir atau diberi nama aerodinamis. Pembuangan hasil limbah cair hasil aerodinamis yang sudah di netralisir pula tidak dibuang ke dalam sungai daerah setempat, akan tetapi akan dimanfaatkan untuk menyiram tanaman disekitar usaha *Room Coffee and Eatery*.

Aspek Keuangan

Aspek keuangan merupakan berperan penting dalam hal menentukan layak atau tidaknya suatu usaha yang dapat dijalankan. Dalam pembahasan aspek keuangan *Room Coffee and Eatery* terdiri dari metode *Discounted Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Profitability Index* (PI).

Discounted Payback Period

Metode *Discounted Payback Period* digunakan untuk memberikan informasi tentang kapan uang yang telah mereka investasikan kepada proyek atau bisnis tersebut akan kembali. Hal ini dimungkinkan dengan melakukan proyeksi *cash flow* yang akan diterima di masa depan usaha atau proyek bersangkutan dengan mempertimbangkan konsep *Time Value of Money* (Adnyana, 2020). Rumus pada perhitungan ini yaitu:

$$\frac{\text{Investasi}}{\text{Arus Kas didikontokan}} \times 12 \text{ Bulan}$$

Kriteria investasi dengan *Discounted Payback Period* sama dengan *Payback Period*, yaitu memilih proyek dengan *Discounted Payback Period* yang paling pendek karena semakin pendek *Discounted Payback Period* berarti semakin kecil risikonya dan semakin tinggi likuiditasnya.

Net Present Value

Metode *Net Present Value* digunakan untuk menghitung jumlah ekspektasi dari keuntungan atau kerugian yang akan diperoleh dari proyek atau bisnis tersebut dengan cara melakukan *discount* terhadap seluruh

aliran kas masuk dan keluar yang diharapkan, kembali ke saat ini. Kriteria sebuah proyek atau usaha diterima atau layak adalah jika *Net Present Value* bernilai positif (Rio Haribowo, 2024).

NPV juga dapat dihitung dari selisih nilai awal pengembangan usaha pada awal tahun dikurangi dengan tingkat bunga diskonto, dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} + C_0$$

Keterangan:

t = tahun pengembangan usaha investasi

n = umur pengembangan usaha investasi

r = tingkat suku bunga

C_t = aliran kas bersih pada tahun ke- t

C_0 = modal awal investasi pada tahun ke-0

Berikut merupakan indikator kelayakan dari hasil perhitungan NPV:

- d) Jika $NPV > 0$, maka suatu usaha menguntungkan dan layak untuk dijalanka
- e) Jika $NPV < 0$, maka suatu usaha merugikan dan tidak layak untuk dijalankan
- f) Jika $NPV = 0$, maka suatu usaha tersebut mampu mengembalikan modal

Internal Rate of Return

Metode *Internal Rate of Return* digunakan untuk menghitung tingkat *discount* pada saat *present value* dari kas masuk yang diharapkan sama dengan *present value* kas keluar yang diharapkan. Hasil perhitungan IRR akan menghasilkan sebuah nilai persentase yang menggambarkan profit yang diterima dari kegiatan investasi yang mereka lakukan terhadap proyek atau bisnis yang bersangkutan. Kriteria sebuah proyek diterima atau layak adalah jika *Internal Rate of Return* lebih besar dari persentase biaya modal (Adnyana, 2020).

Dapat dikatakan bahwa IRR merupakan tingkat bunga pada saat nilai investasi awal dengan nilai di masa depan cash flow pada masa mendatang sesuai dengan umur pekerjaan. Dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$IRR = \frac{(i \times NPV_2) - (1^2 \times NPV_1)}{NPV_2 - NPV_1}$$

Keterangan:

i_1 = tingkat suku bunga yang menghasilkan NPV 1 yang negatif

i_2 = tingkat suku bunga yang menghasilkan NPV 2 yang positif

NPV_1 = NPV yang menghasilkan nilai negatif

NPV_2 = NPV yang menghasilkan nilai positif

Jika nilai *Internal Rate of Return* (IRR) perusahaan pada akhir tahun pengembangan usaha lebih besar dari tingkat diskonto, maka pengembangan usaha tersebut dianggap dapat diterima, tetapi jika nilainya lebih rendah, maka pengembangan usaha tersebut dianggap tidak dapat diterima. Semakin tinggi nilai IRR, semakin besar keuntungan yang diperoleh perusahaan dari pengembangan usaha.

Profitability Index

Metode *Profitability Index* adalah suatu ukuran relatif dari sebuah proposal investasi, yaitu rasio antara *present value* dari manfaat yang diperoleh di masa depan terhadap biaya awal investasi. Kriteria sebuah bisnis layak untuk diterima adalah apabila nilai rasio *Profitability Index* bernilai lebih besar atau sama dengan 1,0 (Adnyana, 2020).

Rumus untuk menghitung PI sebagai berikut:

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

Menurut (Suhatman et al., 2023) kriteria penilaiannya yaitu apabila PI lebih dari 1, Artinya investasi tersebut menguntungkan dan layak untuk dipilih. Jika PI kurang dari 1, artinya investasi tidak menguntungkan tidak layak dipilih.

Setelah mendapatkan hasil mengenai studi kelayakan pada *Room Coffee and Eatery*, maka dapat ditarik kesimpulan apakah usaha tersebut layak diteruskan atau tidak. Apabila usaha tersebut dikatakan layak maka usaha akan terus dilanjutkan, sedangkan jika usaha tersebut tidak layak maka perusahaan harus mengadakan perbaikan manajemen dalam perusahaan dan efisiensi terhadap biaya yang dikeluarkan.

DPP (*Discounted Payback Period*), NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), dan PI (*Profitability Index*) adalah bagian dari penganggaran modal yang akan menjadi indikator metode penelitian. Dalam *capital budgeting* disebutkan bahwa DPP, NPV, IRR, dan PI digunakan untuk *forecast* sebuah pengembangan yang dilakukan oleh perusahaan untuk periode waktu yang ditentukan. Untuk memastikan efisiensi dan efektivitas dalam operasional dan keuangan, berbagai metode digunakan untuk menghitung modal dari arus kas perusahaan.

Kebutuhan Dana dan Sumber Dana

Usaha *Room Coffee and Eatery* bermodalkan awal dari dana pribadi pemilik usaha ini, modal awal yang dikeluarkan pemilik yaitu sebesar Rp.494.462.559,- dan usaha *Room Coffee and Eatery* ini menghasilkan omset bulanan yang semakin meningkat. Total penjualan per-hari yang didapatkan mencapai rata-rata pendapatan kotor Rp. 4.603.817,- perharinya.

Tabel 1 Kebutuhan Dana

Keterangan	Biaya
Peralatan Kopi	Rp. 73.733.990
Peralatan Masak	Rp. 22.711.000
Total Furnished	Rp. 109.826.800
Total Sewa Lahan	Rp. 50.000.000
Biaya Listrik Dan Air	Rp. 41.008.000
Promosi	Rp. 17.550.000
Jasa Pembangunan	Rp. 74.460.000
Biaya Pembangunan	Rp. 89.722.769
Biaya Lain-Lain	Rp. 15.450.000
Total	Rp. 494.462.559

Asumsi Bisnis

Asumsi ialah suatu kondisi yang harus terpenuhi untuk berlangsungnya sebuah teori. Asumsi pula dianggap sebagai titik awal (*starting point*) dalam merumuskan sebuah teori (Siregar & Hardana, 2022).

Asumsi bisnis adalah dugaan atau anggapan yang digunakan sebagai dasar atau landasan berpikir dalam berbagai aspek bisnis. Asumsi ini penting karena membantu para ahli bisnis dan ekonomi dalam membuat prediksi, analisis, dan strategi bisnis yang lebih akurat.

Tabel 2 Asumsi Bisnis

No.	Tahun Proyeksi	Asumsi Bisnis
1.	Tahun ke-0	615.929.990
2.	Tahun ke-1	920.464.754
3.	Tahun ke-2	956.076.373
4.	Tahun ke-3	993.208.282
5.	Tahun ke-4	1.031.929.989
6.	Tahun ke-5	1.072.314.314

Proyeksi Pendapatan

Proyeksi pendapatan adalah perkiraan berapa banyak uang yang akan dihasilkan perusahaan selama periode waktu tertentu. Apabila sebuah perusahaan ingin mengetahui berapa banyak uang yang akan dihasilkannya di bulan depan, itu mungkin menghasilkan laporan proyeksi pendapatan yang merinci berapa banyak yang telah mereka belanjakan dan jual dalam satu bulan (Andoko et al., 2023).

Tabel 3 Proyeksi Pendapatan

No	Tahun Proyeksi	Proyeksi Pendapatan
1.	Tahun ke-1	1.485.470.413
2.	Tahun ke-2	1.559.743.934
3.	Tahun ke-3	1.634.017.454
4.	Tahun ke-4	1.708.290.975
5.	Tahun ke-5	1.782.564.496

Proyeksi Biaya

Proyeksi biaya adalah perkiraan berapa banyak biaya yang akan dikeluarkan oleh sebuah perusahaan atau bisnis selama periode waktu tertentu. Ini melibatkan analisis dan prediksi tentang biaya yang akan timbul dalam operasional bisnis.

Tabel 4 Proyeksi Biaya

No	Tahun Proyeksi	Proyeksi Biaya
1.	Tahun ke-1	991.224.668

2.	Tahun ke-2	1.028.605.284
3.	Tahun ke-3	1.065.985.901
4.	Tahun ke-4	1.103.366.518
5.	Tahun ke-5	1.140.747.135

Proyeksi Laba Rugi

Proyeksi laba rugi merupakan sebuah laporan yang digunakan untuk bertujuan agar menentukan atau mengetahui besaran pendapatan bersih yang diterima.

Tabel 5 Proyeksi Laba Rugi

No	Tahun Proyeksi	Proyeksi Laba Rugi
1.	Tahun ke-1	494.245.745
2.	Tahun ke-2	617.807.182
3.	Tahun ke-3	741.368.618
4.	Tahun ke-4	864.930.054
5.	Tahun ke-5	988.491.490

PENUTUP

Penelitian ini menganalisa kelayakan bisnis usaha pada Room Coffee and Eatery berdasarkan aspek keuangan yang dimana menggunakan laporan keuangan perusahaan yang bersangkutan dan telah diolah oleh penulis.

Hasil studi kelayakan usaha berdasarkan aspek pemasaran, aspek teknik dan produksi, aspek manajemen sumber daya manusia, aspek sosial, dan aspek dampak lingkungan dinyatakan layak dikarenakan memenuhi serta sesuai dengan penjelasan dari masing-masing kategori aspek.

Hasil perhitungan analisis kelayakan usaha berdasarkan aspek keuangan dengan metode *Discounted Payback Period* (DPP) mendapati hasil sebesar 1 tahun 2 bulan yang kurang dari umur kriteria (5 tahun). Semakin pendek masa *Discounted Payback Period* berarti semakin kecil risikonya dan semakin tinggi likuiditasnya. Hasil perhitungan analisis kelayakan usaha berdasarkan aspek keuangan dengan metode *Net Present Value* (NPV) mendapati hasil sebesar Rp.2.229.291.329. Kriteria kelayakan jika *Net Present Value* (NPV) lebih besar dari nol atau bernilai positif. Hasil perhitungan analisis kelayakan usaha berdasarkan aspek keuangan dengan metode *Internal Rate of Return* (IRR) mendapati hasil sebesar 121%. Jika $IRR >$ dari tingkat bunga (7,10%) yang disyaratkan maka proyek investasi dinyatakan layak. Hasil perhitungan analisis kelayakan usaha berdasarkan aspek keuangan dengan metode *Profitability Index* (PI) mendapati hasil sebesar 5,51. Berdasarkan hasil perhitungan diperoleh *profitability index* positif 5,51 dikarenakan > 1 artinya usaha *Room Coffee and Eatery* dinyatakan layak.

Berdasarkan kesimpulan diatas yang telah dikemukakan berdasarkan hasil analisis studi kelayakan berdasarkan aspek keuangan maka usaha Room Coffee and Eatery dapat dinyatakan layak untuk dijalankan. Akan tetapi alangkah lebih baik jika *Room Coffee and Eatery* melaksanakan perhitungan laporan keuangan sesuai dengan standar atau aturan laporan keuangan perusahaan yang telah ditetapkan.

REFERENSI

- Adnyana, I. M. (2020). *Buku: Studi Kelayakan Bisnis*.
- Andoko, A., Satria, F., & Satria, F. (2023). Penganggaran Pendapatan dan Penjualan pada PT Tunas Harapan Meubelindo, Kota Medan-Sumatera Utara. *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat Kalam*, 2(2), 175–181.
- Easterby-Smith, M., Jaspersen, L. J., Thorpe, R., & Valizade, D. (2021). *Management and business research*. Sage.
- Ekayana Etc. (2021). Book Chapter Penganggaran. *Penganggaran Perusahaan*, 23.
- Fauzi, P. M., Chumaidiyah, E., & Suryana, N. (2019). Analisis kelayakan serta perancangan aplikasi website pada Startup Digital Creative Fotografi berdasarkan aspek pasar, aspek teknis, dan aspek finansial. *Jurnal INTECH Teknik Industri Universitas Serang Raya*, 5(2), 60–66.
- Koraag, J. F., & Ilat, V. (2016). Analisis of cost-volume-profit for planning profit at the tofu factory “Ibu Siti.” *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 16(03), 803–812.
- Muhammad Sujai, S. E., MM, M. S., Cahyadi, N., S ST, M. M., Asmawati, M. S., ST, I. A. S., SE, S. H., Yucha, N., SE, M., & Irhamni, F. (2022). *Manajemen Keuangan*. CV Rey Media Grafika.
- Muhammad Sujai, S. E., MM, M. S., Cahyadi, N., S ST, M. M., Asmawati, M. S., ST, I. A. S., SE, S. H., Yucha, N., SE, M., Irhamni, F., Thompson, A., Suwita, L., Usmiar, U., Umar, H., Ulfa, Z. M., Prasetyo, A. D., Afiyah, A., Muhammad Saifi, D., Harahap, I. F., ... Elmnifi, M. (2020). Studi kelayakan bisnis. *Journal of Management Studies*, 1(2), 297–320. <https://doi.org/10.1111/joms.12666>
- Nugroho, M., & Astuti, F. Y. (2021). Analisis Kelayakan Usaha Peternakan Ayam Pedaging. *Jurnal Manajemen DayaSaing*, 23(1), 59–72. <https://doi.org/10.23917/dayasaing.v23i1.14065>
- Overton, R. (2007). *Feasibility studies made simple*. Martin Books.
- Ramadhani, H. (2017). Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Penambahan Mesin Percetakan Pada Linexa Production Samarinda. *Ekonomia*, 6(1), 1–8.
- Rio Haribowo, S. E. (2024). *Studi Kelayakan Bisnis*. PT KIMHSAFI ALUNG CIPTA.
- Sholihah, N., & Jailani, H. (2023). Analisis Cost-Volume-Profit dalam Menentukan Harga Jual pada Restoran Sushi Syakira Sekarteja. *Pekobis: Jurnal Pendidikan, Ekonomi, Dan Bisnis*, 8(33), 10–32493.
- Siregar, B. G., & Hardana, H. A. (2022). *Metode Penelitian EKonomi dan Bisnis*. Merdeka Kreasi Group.
- Suhatman, R. C., Fauzi, A., Husadha, C., Ismawan, R. J., Aristawidya, S., Ambarita, S. F. N., Ananda, W., & Zalendra, Z. (2023). Pengaruh Kriteria Investasi Terhadap Keberlanjutan Bisnis Studi Kasus Pada Perusahaan Manufaktur. *Jurnal Manajemen Dan Pemasaran Digital*, 1(4), 272–283.
- Sunyoto, D., & Admojo, T. (2014). *Konsep dasar riset pemasaran dan perilaku konsumen*.
- Sutanto, I. I. (2021). Analisis Pemilihan Investasi Ternak Ayam Broiler (Studi Kasus Alih Fungsi Lahan Pertanian Pada Peternakan Ayam Broiler Di Desa Rejosari Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Demak). *E-Logis: Jurnal Ekonomi Logistik*, 2(2).