

## ANALISIS KELAYAKAN BISNIS CAFE PADA KHALIZTA COFFEE & RESTO KOTA PEMATANGSIANTAR

<sup>1</sup>Lika Anivia Pasaribu, <sup>2</sup>Liharman Saragih

<sup>1</sup>Manajemen Keuangan Fakultas Ekonomi Universitas Simalungun

<sup>2</sup>Dosen Fakultas Ekonomi USI

Jl. Sisingamangaraja No.1 Pematangsiantar

<sup>1</sup>e-mail: likaanivia96@gmail.com

**Abstract :** *Business Feasibility Study is a research that aims to decide whether a business idea is feasible or not. Cafe Khalizta Coffee & Resto Kota Pematangsiantar is one of cafe that has only been running for 11 months, so that it will be tested whether the business is feasible based on the financial aspect. Based on the result of the analysis, it was found that the financial aspect was feasible with Payback Period (PP) is 1 year 6 months 23 days. Net Present Value (NPV) is 1.186.386.674, Profitability Index (PI) is 2,68, Internal Rate of Return (IRR) is 101 %, Average Rate of Return (ARR) is 08 % Financial aspect is declared feasible and can be continued.*

**Keywords:** *Business Feasibility Study, Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), Internal Rate of Return (IRR), Average Rate of Return (ARR)*

**Abstrak:** Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian yang bertujuan untuk memutuskan apakah sebuah ide bisnis layak atau tidak. Cafe Khalizta Coffee & Resto Kota Pematangsiantar merupakan salah satu café yang baru berjalan selama 11 bulan, sehingga akan diuji apakah usaha tersebut telah layak berdasarkan aspek keuangan. Berdasarkan hasil analisis didapat bahwa aspek keuangan dikatakan layak, dengan nilai *Payback Period* (PP) 1 tahun 6 bulan 23 hari. Nilai *Net Present Value* (NPV) 1.186.386.674, nilai *Profitability Index* (PI) 2,68, nilai *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 101%, nilai *Average Rate of Return* (ARR) 108 % aspek keuangan dinyatakan layak dan dapat dilanjutkan.

**Kata Kunci:** *Studi kelayakan bisnis, Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), Internal Rate of Return (IRR), Average Rate of Return (ARR)*

### PENDAHULUAN

Persaingan di dunia industri telah kita ketahui bahwa saat ini semakin ketat. Khususnya pada persaingan industri di bidang makanan. Hal ini ditandai dengan semakin banyak dan bertambahnya produsen maupun pengusaha yang bergerak di bidang industri makanan, khususnya di Indonesia. Sebagai pengusaha yang membuka bisnis harus memiliki perencanaan yang baik. Dalam persaingan bisnis pengusaha harus mampu melihat dan menilai kesempatan - kesempatan bisnis, mengumpulkan sumber daya yang dibutuhkan, serta mampu membaca peluang usaha dari kebutuhan yang ada di masyarakat.

Industri Penyediaan makanan dan minuman merupakan salah satu sektor yang dapat mendukung pembangunan perekonomian nasional maupun daerah. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2019, nilai PDB yang dihasilkan dari sektor penyediaan akomodasi dan makan minum secara keseluruhan mengalami peningkatan setiap tahunnya. Hal tersebut dapat dilihat pada Tabel 1.1.

**Tabel.1.1**

**PDB Menurut Lapangan Usaha Atas Harga Konstan 2010  
Tahun 2017-2019 di Indonesia  
(miliar rupiah)**

| Lapangan Usaha                       | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan  | 1.210.955.50 | 1 258 375.70 | 1 307 373.90 | 1 354 957.30 |
| Pertambangan dan Pengalihan          | 774 593.10   | 779 678.40   | 796 505.00   | 806 206.20   |
| Industri Pengolahan                  | 2 106 876.90 | 2 103 466.10 | 2 193 368.40 | 2 276 682.80 |
| Pengadaan Listrik dan Gas            | 100 009.90   | 101 551.30   | 107 108.60   | 111 436.70   |
| Konstruksi                           | 925.040.30   | 987.924.92   | 1 048 082.80 | 1 108 425.00 |
| Transportasi dan Pergudangan         | 374 843.40   | 406 679.40   | 435 381.90   | 463 254.80   |
| Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum | 282 823.40   | 298 129.70   | 315 068.60   | 333 358.20   |
| Informasi dan Komunikasi             | 459 208.10   | 503 420.70   | 538 762.70   | 589 435.20   |
| Jasa Keuangan dan Asuransi           | 459 208.10   | 503 420.70   | 538 762.70   | 589 435.20   |

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2019

Kota Pematangsiantar merupakan salah satu kota di Provinsi Sumatera Utara. Karena letak Pematangsiantar yang strategis, kota ini dilintasi oleh Jalan Raya Lintas Sumatera. Kota Pematangsiantar memiliki luas wilayah 79,971 km<sup>2</sup> dan berpenduduk sebanyak 255.317 jiwa (2019). Kota Pematangsiantar yang hanya berjarak 128 km dari Medan dan 50 km dari Parapat sering menjadi kota perlintasan bagi wisatawan yang hendak ke Danau Toba. Kota Pematangsiantar adalah kota penunjang pariwisata di daerah sekitarnya. Dengan begitu keadaan ini merupakan peluang tersendiri bagi pelaku bisnis di bidang restoran, untuk berlomba – lomba mendapatkan hati konsumen disetiap wilayahnya. Hal ini membuat persaingan diantara pelaku bisnis semakin ketat. Tetapi di satu sisi untuk merebut pangsa pasar tidaklah mudah, karena setiap konsumen dihadapkan kepada banyak pilihan untuk memilih produk – produk makanan dari restoran tersebut yang sesuai dengan selera.

Mengacu pada tuntutan konsumen tersebut dapat disimpulkan bahwa daya saing adalah sesuatu yang sangat sulit untuk diukur. Dengan perencanaan bisnis yang baik dapat mempertahankan usahanya dan terus berkembang sehingga tetap eksis dalam bisnis yang digelutinya. Untuk menjalankan suatu kegiatan bisnis maka diperlukan investasi, baik berupa penyerahan modal sendiri maupun dari luar. Wirausaha harus berhati – hati dalam berinvestasi agar investasi yang ditanamkan dapat kembali pada tingkat pengembalian yang optimal. Hal ini tentu saja memerlukan kecermatan dalam alokasi dan adan perhitungan yang matang dalam menilai kelayakan bisnis. Oleh karena itu diperlukan suatu Studi Kelayakan Bisnis sebelum menjalankan suatu investasi.

Cafe Khalizta Coffee & Resto Kota Pematangsiantar sebagai salah satu usaha bisnis dibidang kuliner dengan nuansa modern yang menyajikan makanan dan minuman berupa coffee dan non-coffee. Cafe Khalizta Coffee & Resto Pematangsiantar sama sekali belum pernah mengkaji studi kelayakan bisnis terhadap usaha ini, mulai dari proses pendirian bangunan sampai tahap cafe ini beroperasi. Cafe Khalizta Coffee & Resto berdiri pada tahun 2019 dan kurang lebih hampir 1 tahun berjalan tidak pernah dilakukan rencana keuangan untuk mengetahui kelayakan bisnis usaha ini, maka peneliti tertarik untuk melakukan studi kelayakan bisnis untuk mengetahui apakah bisnis yang telah dijalankan cafe Khalizta Coffee & Resto ini telah layak dari aspek keuangan sehingga dapat menggunakan hasil dari studi kelayakan bisnis ini sebagai rencana

kedepan dalam menambah tingkat *benefit* yang diterima ataupun mengembangkan usaha ini.

Studi kelayakan ini untuk mengetahui bagaimana kelayakan bisnis cafe Khalizta Coffee & Resto Kota Pematangsiantar dilihat dari aspek keuangan. Adapun tujuan yang ingin dicapai dari hasil penelitian ini adalah untuk melakukan analisis kelayakan bisnis cafe Khalizta Coffee & Resto Kota Pematangsiantar dari aspek keuangan.

## **KAJIAN TEORI DAN HIPOTESIS**

### **A.Usaha Kecil dan Menengah**

Menurut Irawan dan Putra (2012:8) Di Indonesia, berbagai macam institusi pemerintah merumuskan atau mengadopsi definisi dan batasan yang berbeda. Menurut Undang - undang No.9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil, batasan usaha/industri kecil didefinisikan sebagai berikut: “Industri Kecil adalah kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh perseorangan atau rumah-tangga maupun suatu badan, bertujuan untuk memproduksi barang ataupun jasa untuk diperniagakan secara komersial, yang mempunyai nilai penjualan per tahun sebesar Rp.1 milyar atau kurang”.

Badan Pusat Statistik (BPS) menyusun kategori berdasarkan jumlah tenaga kerja. Menurut BPS, UKM adalah entitas bisnis yang memiliki tenaga kerja kurang dari 100 orang, dengan rincian kategori sebagai berikut: usaha rumah tangga dan mikro terdiri dari satu sampai dengan empat tenaga kerja, usaha kecil terdiri dari lima sampai dengan 19 orang, usaha menengah terdiri dari 20 sampai dengan 99 orang, dan usaha besar memiliki tenaga kerja sebanyak 100 orang atau lebih.

### **B.Pengertian Restoran**

Siringoringo (2017:194) Restoran merupakan tempat yang menjual makanan dan minuman kepada khalayak, baik kepada penduduk lokal maupun penduduk yang datang dari tempat lain, termasuk wisatawan. Berdasarkan cara pengelolaan manajemen dan operasionalnya, restoran dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Restoran yang dikelola dengan manajemen sendiri yang tidak ada kaitannya dengan hotel (*self operation*)
- b. Restoran yang dikelola oleh manajemen hotel, yakni restoran sebagai salah satu fasilitas hotel (*integrated to the hotel*)

### **C.Studi Kelayakan Bisnis**

Menurut Suliyanto (2010:3) studi kelayakan bisnis merupakan penelitian yang bertujuan untuk memutuskan apakah sebuah ide bisnis layak untuk dilaksanakan atau tidak. Sebuah ide bisnis dinyatakan layak untuk dilaksanakan jika ide tersebut dapat mendatangkan manfaat yang lebih besar bagi semua pihak (*stake holder*) dibandingkan dampak negatif yang ditimbulkan.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2010:6) mengatakan bahwa studi kelayakan bisnis merupakan suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan.

Menurut Suad Husnan dan Suwarsono Muhammad (2014:4) Studi Kelayakan Proyek bisnis adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek bisnis (biasanya merupakan proyek bisnis investasi) dilaksanakan dengan berhasil

#### **1) Aspek Keuangan Studi KelayakanBisnis**

Menurut Sucipto (2010:167) aspek keuangan merupakan aspek yang digunakan untuk menilai keuangan perusahaan secara menyeluruh dan merupakan salah satu aspek yang sangat penting untuk dinilai kelayakannya. Tujuan penilaian aspek keuangan adalah untuk mengetahui prakiraan pendanaan dan aliran kas proyek bisnis, sehingga diketahui layak atau tidaknya suatu rencana bisnis yang dimaksud.

#### **2) Jenis-Jenis Biaya Usaha**

Pemahaman tentang jenis – jenis biaya usaha dalam studi kelayakan bisnis digunakan untuk memisahkan jenis - jenis biaya dalam perhitungan kelayakan finansial. Untuk menjalankan usaha, memerlukan dua jenis biaya sebagai berikut (Suliyanto, 2010:185).

1. Biaya investasi

Biaya Investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan dimasa – masa yang akan datang. Contoh biaya investasi adalah 1) biaya persiapan penyusunan kelayakan bisnis, perizinan, persiapan, perekrutan karyawan dan pelatihan karyawan baru, biaya uji coba mesin dan peralatan;2) biaya pembelian atau sewa tanah dan gedung; 3) biaya pembelian mesin dan peralatan;4) biaya pembelian furnitur; dan 5)biaya pembelian kendaraan.

2. Biaya Operasional

Biaya operasional adalah semua biaya yang harus dikeluarkan agar kegiatan Bisnis dapat beroperasi atau berjalan secara normal. Contoh biaya operasional adalah1) biaya bahan, termasuk didalamnya biaya bahan baku, biaya bahan penolong;2) biaya bahan bakar misalnya solar, minyak tanah atau kayu bakar;3) biaya personal, termasuk didalamnya gaji, tunjangan dan bonus; dan 4) biaya lain - lain, termasuk didalamnya iuran listrik, air, telepon, dan gas.

**Payback Period(PP)**

Menurut Suliyanto (2010:196) *Payback Period* (Periode *Pay back*) merupakan metode yang digunakan untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah diinvestasikan dari aliran kas masuk (*Proceeds*) tahunan yang dihasilkan oleh proyek investasi tersebut.

Rumus yang digunakan untuk menghitung *Pay back Period* (PP) adalah sebagai berikut.

$$\text{Payback Period (PP)} = \frac{\text{Investasi Kas Bersih}}{\text{Aliran Kas Masuk Bersih Tahunan}}$$

Kriteria kelayakan investasi berdasarkan *PP* yaitu :

- Layak:  $PP < \text{payback minimum}$
- Tidak layak :  $PP \geq \text{pay back minimum}$

**Net Present Value (NPV)**

Menurut Suliyanto (2010:200) metode *Net Present Value* (NPV) merupakan metode yang dilakukan dengan cara membandingkan nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih (*proceeds*) dengan nilai sekarang dari biaya pengeluaran suatu investasi (*outlays*). Rumus yang digunakan yaitu :

$$\text{Net Present Value (NPV)} = \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+k)^t}$$

Keterangan:

k = *Discount rate* yang digunakan

At = *Cash flow* pada periodet

n = Periode yang terakhir dimana *cash flow* diharapkan

Kriteria kelayakan investasi berdasarkan *NPV* yaitu:

- Layak:  $NPV < 0$  (nol)

- Tidak Layak :  $NPV \geq 0$  (nol)

### **Profitability Index (PI)**

Menurut Suliyanto (2010:205) *Profitability Index* (PI) atau sering disebut dengan *Desirability Index* (DI) merupakan metode yang menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang (*proceeds*) dengan nilai sekarang investasi (*outlays*). Rumus yang digunakan yaitu:

$$\text{Profitability Index (PI)} = \frac{\text{Proceeds}}{\text{Outlays}}$$

Kriteria kelayakan investasi berdasarkan *PI* yaitu:

- Layak :  $PI < 1$  (satu)
- Tidak Layak:  $PI \geq 1$

### **InternalRate ofReturn(IRR)**

Menurut Suliyanto (2010:208) *Internal Rate of Return* (IRR) pada dasarnya merupakan metode untuk menghitung tingkat bunga yang dapat menyamakan antara *present value* dari semua aliran kas masuk dengan aliran kas keluar dari suatu investasi proyek. Rumus yang digunakan yaitu:

$$IRR = \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+r)^t} = 0$$

Keterangan :

- r = Tingkat bunga yang akan menjadikan PV dan proceeds sama dengan p.v dari capital outlays  
 At = Cash Flow untuk periode t  
 n = Periode terakhir dimana cash flow diharapkan

Kriteria kelayakan investasi berdasarkan *IRR* yaitu:

- Layak :  $IRR < \text{Tingkat keuntungan yang dikehendaki}$
- Tidak Layak :  $IRR \leq \text{tingkat keuntungan yang dikehendaki}$

### **Average Rate of Return(ARR)**

Menurut Suliyanto (2010:214) *Average Rate of Return* (ARR) merupakan metode yang digunakan untuk mengukur tingkat keuntungan yang diperoleh dari suatu investasi. Rumus yang digunakan yaitu:

a. *Average Rate of Return* (ARR) atas dasar *Initial Investment*

$$ARR = \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Investasi Awal}} \times 100 \%$$

b. *AverageRateof Return*(ARR) atas dasar*AverageInvestment*

$$ARR = \frac{\text{Laba Setelah Pajak}}{\text{Rata-rata Investasi}} \times 100 \%$$

Kriteria kelayakan investasi berdasarkan *ARR* yaitu :

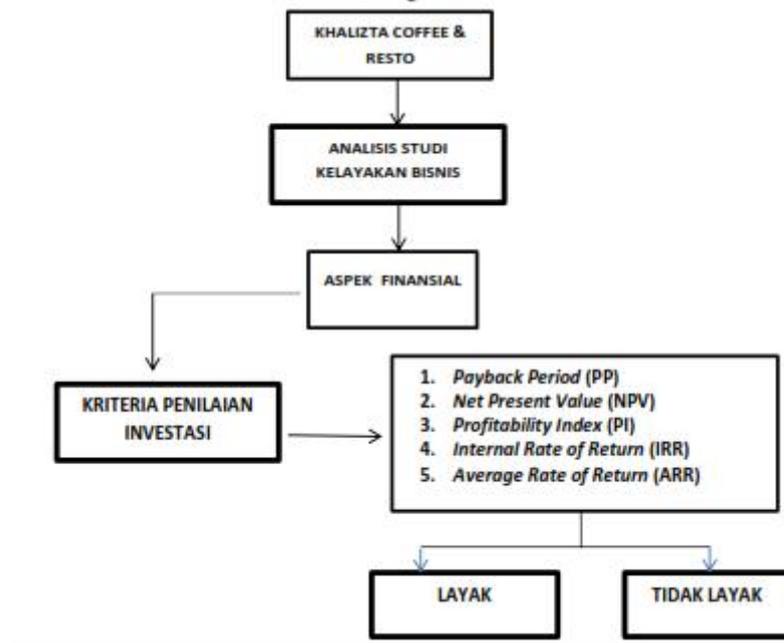
- Layak :  $ARR \geq \text{Minimum accounting rate of return}$

- Tidak layak :  $ARR \geq$  minimum accounting rate of return

#### D.Kerangka Pemikiran

Kerangka berpikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting (Sugiyono, 2016: 60). Penelitian ini diarahkan untuk mengetahui analisis kelayakan suatu bisnis berdasarkan aspek finansial, sehingga dapat dinilai layak atau tidak layaknya suatu usaha untuk dilanjutkan. Berdasarkan uraian diatas, maka kerangka pemikiran dalam penelitian ini digambarkan sebagai berikut:

**Gambar 2.1.**  
**Kerangka Pemikiran**



## METODE PENELITIAN

### Populasi dan Sampel

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif kualitatif. Sehingga dalam penelitian kualitatif tidak menggunakan populasi, karena penelitian ini berangkat dari kasus tertentu yang ada pada situasi sosial tertentu yaitu dalam hal ini kasus penelitian berangkat dari kelayakan bisnis yang terdapat pada Khalizta Coffee & Resto. Sampel dalam penelitian kualitatif bukan dinamakan responden, namun sebagai narasumber, partisipan, informan, teman, danguru dalam penelitian, karena tujuan dalam penelitian kualitatif adalah menghasilkan teori. Dalam penelitian ini narasumber yang diwawancarai adalah Manajer dari Khalizta Coffee & Resto yaitu Bapak Richard.J.Gultom.

### Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dapat digunakan untuk menggali data pada aspek keuangan adalah sebagai berikut :

- a. Studi dokumentasi
- b. Survei.
- c. Studi observasi

### Metode Analisis

Teknik analisis data dalam penelitian ini, yaitu penelitian deskriptif kuantitatif melalui hasil survei dan studi dokumentasi serta studi observasi pada objek usaha, Menganalisis aspek keuangan menggunakan teknik menghitung manual dengan rumus dan bantuan Ms. Excel 2010 sesuai rumus yang ada. Analisis kelayakan investasi, seperti *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Profitabilitas Indeks* (PI), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Average Rate of Return* (ARR)

### Variabel Operasional

Variabel dalam penelitian ini adalah aspek keuangan yang terdiri dari *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Profitabilitas Indeks* (PI), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Average Rate of Return* (ARR)

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1.Kajian Studi KelayakanUsahaberdasarkanAspek Keuangan

Menurut Suliyanto (2010:) Aspek keuangan dilakukan untuk menganalisis besarnya biaya investasi dan modal kerja serta tingkat pengembalian investasi dari bisnis yang dijalankan. Aspek keuangan meliputi berbagai perhitungan kriteria investasi yang telah umum digunakan. Ada pun kriteria evaluasi kelayakan yang digunakan yaitu NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate Return*), PP (*Payback Period*), *Profitabilitas Indeks* (PI), dan ARR (*Average Rate of Return*).

#### a). Kebutuhan Dana

Dana yang dibutuhkan untuk pendirian cafe Khalizta Coffee & Resto dapat dikategorikan ke dalam 2 bagian yaitu dana untuk investasi dan dana untuk modal kerja. Seluruh modal usaha cafe Khalizta Coffee & Resto berasal dari modal sendiri, karena pemilik tidak ingin menggunakan dana yang bersifat pinjaman baik dari perseorangan maupun dari bank. modal awal yang digunakan sebesar Rp.401.745.000. Rincian dana yang diperlukan dapat dilihat pada Tabel 4.6

**Tabel 4.6 Kebutuhan Dana Khalizta Coffee & Resto**

| Keterangan | Jumlah (Rp) |
|------------|-------------|
|            |             |

|                 |                           |             |
|-----------------|---------------------------|-------------|
| A               | Biaya Investasi           | 336.770.000 |
| B               | Biaya Modal Kerja 1 Bulan | 64.975.000  |
| Total Dana Awal |                           | 401.745.000 |

Sumber: Data Diolah,2020

#### b) Arus Penerimaan

Arus penerimaan dari usaha Khalizta Coffee & Resto berupa nilai total penjualan. Nilai penjualan total usaha pada tahun pertama selama satu tahun, pada tahun ke nol perusahaan baru melakukan kegiatan investasi berupa surat surat perizinan tempat, promosi dan pemesanan peralatan, sehingga pada tahun pertama perusahaan baru dapat memproduksi.

**Tabel 4.7.Data penerimaan Khalizta Coffee & Resto bulan Februari sampai Desember2019**

| Bulan                         | Omset (Rp)    |
|-------------------------------|---------------|
| Februari                      | 97.303.000    |
| Maret                         | 98.979.000    |
| April                         | 98.405.000    |
| Mei                           | 103.201.000   |
| Juni                          | 104.154.000   |
| Juli                          | 104.208.000   |
| Agustus                       | 105.136.000   |
| September                     | 112.115.000   |
| Oktober                       | 112.958.000   |
| November                      | 123.015.000   |
| Desember                      | 138.445.000   |
| Total penerimaantahunpertama  | 1.197.928.000 |
| Rata-rata penerimaan perbulan | 108.901.727   |

Sumber : Khalizta Coffee & Resto,2020

#### c) Biaya Investasi dan Biaya Penyusutan

Biaya Investasi adalah biaya untuk membeli berbagai kebutuhan untuk mendirikan suatu usaha. Biaya investasi yang diperlukan berupa biaya investasi tetap dan modal kerja. Dengan kata lain, biaya yang dimaksud yaitu biaya yang dikeluarkan pada awal periode usaha untuk pendirian dan pembelian peralatan yang mendukung proses produksi dan penjualan dan digunakan untuk memperoleh manfaat hingga secara ekonomis tidak dapat digunakan lagi. Total biaya Investasi pada tahun ke nol adalah Rp.336.770.000.

Perhitungan nilai penyusutan aset per tahun sesuai dengan perkiraan umur ekonomis. Dalam penelitian ini metode penyusutan yang digunakan adalah metode garis lurus, sehingga penyusutan semua aset perusahaan diasumsikan sama untuk setiap tahunnya. Perhitungan penilaian penyusutan per tahun adalah harga pembelian peralatan dan perlengkapan investasi awal dibagi umur ekonomis. Pada nilai

penyusutan per tahunnya diperoleh dari total harga investasi dikurangi nilai sisa dibagi umur ekonomis, dan memiliki total hasil nilai penyusutan adalah Rp38.878.167.

#### d) Biaya Operasional

Biaya operasional merupakan semua biaya yang harus dikeluarkan agar kegiatan bisnis dapat beroperasi atau berjalan secara normal. Besar biaya operasional yang dikeluarkan oleh Khalizta Coffee & Resto pada tahun 2019 sebesar 749.080.500. Biaya operasional terdiri dari biaya variabel dan biaya tetap. Biaya variabel merupakan biaya yang jumlahnya tergantung pada *output* yang akan diproduksi. Biaya variabel pada Khalizta Coffee & Resto terdiri dari kopi, bahan baku lainnya, dan gas elpiji. Biaya tetap adalah biaya yang besarnya tidak dipengaruhi oleh perubahan volume produksi. Biaya tetap terdiri atas biaya gaji karyawan, biaya air, biaya listrik, biaya transportasi, biaya wifi, dan biaya kebersihan.

## 2. Pembahasan

### A. Asumsi Dasar

- Seluruh modal usaha berasal dari modal sendiri, karena pemilik tidak menggunakan dana yang bersifat pinjaman baik dari perorangan maupun dari bank.
- Penetapan umur usaha adalah 5 tahun
- Tingkat suku bunga yang dipakai adalah sebesar 10 % berdasarkan tingkat suku bunga investasi tahun 2019
- Penyusutan investasi dihitung berdasarkan metode garis lurus, yaitu
 
$$\text{Penyusutan} = \frac{\text{Nilai beli} - \text{Nilai Sisa}}{\text{Umur ekonomis}}$$
- Pajak yang digunakan berdasarkan Undang - Undang Nomor 36 tahun 2008 pasal 17 tentang wajib pajak orang pribadi. Asumsi tarif PPh yang ditetapkan peneliti sebesar 15 % konstan setiap tahun.

### B. Analisis Kriteria Kelayakan Investasi

Kriteria kelayakan investasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Payback Period*, *Net Present Value*, *Profitability Index*, *Internal Rate of Return*, *Average Rate of Return*. Tingkat suku bunga investasi yang digunakan yaitu sebesar 10 persen.

**Tabel 4.10.**  
Hasil analisis kriteria investasi Cafe Khalizta Coffee & Resto

| Kriteria investasi              | Standar Kriteria | Hasil Analisis          | Hasil Kelayakan |
|---------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------|
| <i>Payback Period</i>           | >10%             | 1 tahun 6 bulan 23 hari | Layak           |
| <i>Net Present Value (NPV)</i>  | >0               | 1.186.386.674           | Layak           |
| <i>Profitability Index (PI)</i> | >1               | 2,68                    | Layak           |
| IRR (%)                         | >10%             | 101%                    | Layak           |
| ARR (%)                         | >10%             | 189%                    | Layak           |

Sumber : Data Diolah (2020)

Hasil Payback Period adalah 1 tahun 6 bulan 23 hari . Penentuan *payback period* dilakukan dengan cara *discount rate* yang dipakai sebesar 10 %. Hal ini menunjukkan bahwa bisnis cafe Khalizta Coffee & Resto ini layak dijalankan karena kemampuan mengembalikan modal usaha lebih cepat dari pada jangka waktu analisis yang direncanakan yaitu lima tahun.

Hasil perhitungan NPV menunjukkan angka positif, yaitu 1.186.386.674 pada *discount rate* 10 % per tahun dengan umur investasi 5 tahun

Hasil analisis *Profitability Index* pada penelitian cafe Khalizta Coffe & Resto menunjukkan nilai yang lebih besar dari satu yaitu 2,68

Hasil analisis IRR pada cafe Khalizta Coffee& Resto sebesar101 persen.Halini menunjukkanbahwa usaha mampumemberikan pengembalian atas modal yang dikeluarkan sebesar 101 persen. Hasil perhitungan IRR ini menunjukkan bahwa cafe Khalizta Coffe & Resto layak untuk dijalankan karena nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga investasi yang digunakan (101 persen > 10 persen).

Kriteria kelayakan investasi menurut metode ARR adalah suatu investasi dikatakan layak jika ARR lebih besar dari *minimum accounting rate of return* yang dikehendaki. Hasil perhitungan ARR menunjukkan bahwa cafe Khalizta Coffe & Resto layak untuk dijalankan karena nilaiIRRlebihbesar dari rate of return yaitu 189 persen.

## 5.KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

- 1) Analisis kelayakan bisnis cafe pada Khalizta Coffee & Resto Kota Pematangsiantar dilihat dari aspek keuangan dinyatakan layak untuk dilanjutkan.. Hal ini dibuktikan dengan hasil perhitungan analisis kelayakan keuangan pada tingkat suku bunga 10 persen diperoleh nilai *Payback Period* selama satu tahun enam bulan dua puluh tiga hari. *Net Present Value* sebesar 1.186.386.674,*Profitability Index* sebesar 2.68, *Internal Rate of Return* sebesar 101 persen, dan *Average Rate of Return* sebesar 180 persen
- 2) Laporan Laba Rugi *real* hasil penjualan di Cafe Khalizta Coffee & Resto Kota Pematangsiantar mengalami penjualan yang cukup baik dengan rata rata per bulan sebesar Rp.31,67 juta. Maka dari itu akan dilanjutkan dengan mengevaluasi kelayakan usaha yang sudah berjalan.

### B. Saran

- 1) Berdasarkan hasil analisis keuangan terjadi peningkatan jumlah kuantitas penjualan pada bulan Desember 2019 dikarenakan libur sekolah sehingga manajemen cafe harus lebih menerapkan *event*, dan menambah modal investasi untuk mendekorasi suasana cafe yang lebih menarik untuk menambah minat pengunjung. Pihak manajemen cafe harus mampu mempertahankan harga jual produknya dan menjaga harga beli produk dengan mencari pemasok yang menawarkan harga murah.
- 2) Cafe Khalizta Coffee & Resto Kota Pematangsiantar disarankan untuk memiliki data penjualan produk per unit secara terperinci. Hal ini dimaksudkan agar produk yang kurang diminati konsumen dapat diganti dengan menu yang baru.
- 3) Terkait menu yang ditawarkan sebaiknya *owner* dan pengelola Cafe Khalizta Coffee & Resto Kota Pematangsiantar memiliki ciri khas tersendiri, unik, dan menarik untuk meningkatkan minat konsumen.
- 4) Pada penelitian selanjutnya diharapkan dapa melakukan analisis strategi pemasaran agar dapat meningkatkan minat konsumen datang sehingga dapat berpengaruh pada peningkatan penjualan produk serta mengkaji lebih banyak sumber maupun referensi yang terkait dengan studi kelayakan bisnis demi penyempurnaan hasil penelitian yang lebih lengkap lagi.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Badan Pusat Statistik (BPS) .2019.Produk Domestik Bruto Indonesia Triwulan 2015-2019.Jakarta.(ID) : BPS
- Husnan Suad & Muhammad Suwarsono.(2014).Studi Kelayakan Proyek Bisnis Yogyakarta:Unit Penerbit UPPSTIM YKPN
- Irawan,Andi & Putra,Bayu. (2012). Kewirausahaan UKM Pemikiran dan Pengalaman.Edisi Pertama.Yogyakarta:Graha Ilmu
- Kasmir dan Jakfar, 2012.*Analisis Laporan Keuangan*. Edisi Kedua . Jakarta : Kencana
- Kasmir dan Jakfar, 2010.*Studi Kelayakan Bisnis*, Edisi Kedua.Jakarta:Kencana
- Sugiyono,2017.*Metode Penelitian Kuantitatif,Kualitatif R & D*.Bandung:CV Alfabeta
- Suliyanto, 2010.*Studi Kelayakan Bisnis*. Yogyakarta: ANDI
- Supriana, Tavi. 2016. *Metode Penelitian Sosial Ekonomi*, USU Press,Medan.
- Siringoringo,Mangatas.2017.*Kepariwisata Bidang Keahlian Pariwisata untuk SMK/MAK Kelas X*.Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama
- Siva,2014. Analisis Kelayakan Pengembangan Usaha Rumah Makan Sagita . (Skripsi).Institut Pertanian Bogor
- Sucipto, Agus. 2010.*Studi Kelayakan Bisnis, Analisis Integratif dan Studi Kasus*.Malang. UIN-MALIKI PRESS
- Umar,Husein (2007). *Studi Kelayakan Bisnis*. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta
- Wahyu, 2015. *Analisis Kelayakan Investasi Pembukaan Cabang Rumah Makan Soto Banjar di Kabupaten Kutai Kertanegara*. Jurnal. Universitas Mulawarman
- Wiwoho, Ardjuno. 2011. *Pengetahuan Tata Hidang*. Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama.