

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PERLUASAN USAHA PADA D' MARKAZ COFFEE

¹Na'ilah Nahdah, ²Andi Rustam, ³Andi Arifwangsa Adiningrat
^{1,2,3} Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muhammadiyah Makassar
E-mail: nailahnahdah09@gmail.com¹
andirust99@gmail.com²
edicationglobal572@gmail.com^{3*}

FIDUSIA

*Jurnal Ilmiah Keuangan
dan Perbankan*

ISSN Cetak : 2621-2439
ISSN Online : 2621-2447

Kata kunci: *Kelayakan
Investasi, Perluasan Usaha,
D'Markaz Coffee*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui metode analisis kelayakan investasi dapat menentukan layak atau tidaknya perluasan usaha pada D'Markaz Coffee. Sampel dalam penelitian diambil dari laporan keuangan periode 2023-2024. Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan mencakup data primer. Metode yang digunakan adalah dengan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan menggunakan metode analisis kelayakan investasi yaitu Net Present Value, Internal Rate Of Return, Average Rate of Return dan Payback Period. Hasil penelitian menunjukkan D'Markaz Coffee layak, karena menghasilkan nilai NPV positif sebesar Rp5.199.879, , IRR 11,73% yang lebih tinggi dari tingkat diskonto 10%, ARR sebesar 44,21% melebihi tingkat keuntungan yang diharapkan serta Payback Period singkat yaitu 1 tahun 9 bulan. Dengan demikian perluasan usaha pada D'Markaz Coffee layak untuk dilakukan.
Kata Kunci : **Kelayakan Investasi, Perluasan Usaha, D'Markaz Coffee**

This study aims to determine the investment feasibility analysis method can determine whether or not business expansion at D'Markaz Coffee is feasible. The sample in the study was taken from the financial statements for the period 2023-2024. In this study, the data sources used include primary data. The method used is a quantitative descriptive approach using the investment feasibility analysis method, namely Net Present Value, Internal Rate Of Return, Average Rate of Return and Payback Period. The results of the study showed that D'Markaz Coffee is feasible, because it produces a positive NPV value of IDR 5,199,879, IRR 11.73% which is higher than the discount rate of 10%, ARR of 44.21% exceeds the expected profit level and a short Payback Period of 1 year 9 months. Thus, business expansion at D'Markaz Coffee is feasible to be done.

Keywords: *Investment Feasibility, Business Expansion, D'Markaz Coffee*

I. PENDAHULUAN

Saat ini, keberadaan *Cafe* semakin mudah ditemukan dan menjadi bagian dari kehidupan sehari-hari. Dengan berbagai nama seperti kedai kopi (*Coffee Shop*) atau *Cafe*, dimana tidak hanya menjadi tempat untuk menikmati kopi, tetapi juga menjadi tempat serbaguna bagi pelanggan untuk bersosialisasi, bekerja, atau menghabiskan waktu sendirian. Fenomena maraknya perkembangan *Cafe* ini juga dibarengi dengan tema dan tujuan yang beragam (Muawanah, 2019).

Salah satunya *Coffee Shop* yang berada di pelataran mesjid berbeda dari *Coffee Shop* lain, lokasi D'Markaz *Coffee* ini memiliki daya tarik sendirinya terhadap konsumen untuk mampir karena dapat dijadikan pilihan untuk menunggu waktu shalat tiba. Selain itu D'Markaz *Coffee* memiliki menu yang menarik yaitu mie kering yang berbahan dasar rumput laut sehingga dengan adanya produk tersebut menjadikan pembeda dari produk-produk olahan yang ada di *Coffee Shop* atau *Cafe* lain, dan juga menyediakan jasa catering untuk buka puasa tiap tahunnya di mesjid Al Markaz.

Dengan perkembangan bisnis rumput laut Indonesia dimana dari tahun 2019-2024 mengalami pertumbuhan yang signifikan, yang menjanjikan potensi besar dalam kontribusi ekonomi. Konsumsi terhadap rumput laut memberikan dampak positif bagi pasar rumput laut Indonesia. Dengan permintaan yang meningkat atas produk-produk olahan rumput laut dapat membuka peluang baru bagi para pelaku bisnis di Indonesia yang secara langsung dapat memperluas pangsa pasar dan meningkatkan ekspor (Hidayat et al., 2024).

Keputusan dalam pengembangan usaha D'Markaz *Coffee* bisa memberikan alternatif pilihan untuk beberapa mesjid-mesjid khususnya di Kota Makassar sehingga bisa memberi kepuasan atau kenyamanan kepada. Hadirnya D'Markaz *Coffee* dapat menjadikan sebuah langkah untuk terus mengembangkan usaha salah satunya dengan perluasan usaha dengan melihat persaingan ketat bisnis *Coffee Shop* atau *Cafe*, khususnya di Kota Makassar.

Dengan melakukan ekspansi usaha ini juga dapat meningkatkan perekonomian lokal dan membuka peluang pekerjaan bagi masyarakat sekitar. Dalam mengembangkan usaha ini maka diperluaskan analisis kelayakan investasi yang menyeluruh agar keputusan perluasan usaha dapat dilakukan dengan penuh pertimbangan. Fenomena persaingan yang semakin ketat ini menjadi relevan untuk dianalisis dalam penelitian ini agar D'Markaz *Coffee* dapat menentukan strategi yang tepat dalam pengembangan usahanya.

Invesatasi merupakan penanaman sumber daya keuangan dalam jangka waktu yang panjang dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan di masa mendatang (Fridana & Asandimitra, 2020). kelayakan investasi merupakan sebuah analisis yang dilakukan untuk menilai keberhasilan layak atau tidaknya suatu proyek. Apakah proyek yang direncanakan dapat menghasilkan laba menguntungkan. Adapun metode yang dapat digunakan dalam menganalisis suatu kelayakan usaha diantaranya yaitu, metode *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Average Rate of Return (ARR)* dan *Payback Periode (PP)* (Hanafi et al., 2020)

Dengan berbagai pertimbangan D'Markaz *Coffee* ini menjadi pilihan penelitian karena melihat dari keunikan konsep yang diterapkan dengan salah satu menu yang berbeda dari *Coffee Shop* lain, dan juga memiliki relevansi yang tinggi terhadap topik analisis kelayakan investasi dalam pengembangan usaha, yang akan berdampak positif terhadap perekonomian lokal dan membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat sekitar. Oleh karena itu, peneliti ingin mengetahui atau menganalisis lebih dalam tentang kelayakan investasi, sehingga peneliti mengambil judul "Analisis Kelayakan Investasi Perluasan Usaha pada D'Markaz *Coffee*."

II. KAJIAN PUSTAKA

1. Pengertian Investasi

Menurut Kasmir (2019) investasi merupakan proses penanaman modal suatu aktivitas dalam jangka waktu panjang di berbagai sektor usaha. Hal ini meliputi proyek-proyek baik yang bersifat fisik maupun non-fisik, dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan di masa depan.

Investasi adalah suatu pengeluaran-pengeluaran yang dilakukan oleh perusahaan dengan harapan bahwa pengeluaran tersebut akan memberikan manfaat atau hasil (*benefit*) jangka waktu yang lebih dari setahun. Kegiatan investasi dipengaruhi beberapa hal, diantaranya tingkat keuntungan dan faktor risikonya. Seseorang yang ingin melakukan investasi harus memiliki pemahaman yang baik terhadap faktor risiko yang akan terjadi bila kegiatan investasi tidak berjalan dengan lancar. Mahasati dalam (Hartoyo & Arsyad, 2021)

2. Definisi Bisnis atau Usaha

Menurut pandangan Ilmu Ekonomi, bisnis dapat didefinisikan sebagai sebuah organisasi yang menjual produk dan jasa kepada konsumen atau entitas bisnis lainnya dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Bisnis merujuk pada perusahaan yang terlibat dalam produksi dan distribusi barang, yang kemudian dijual kembali di pasar atau ditawarkan dengan harga tertentu untuk setiap produk atau jasa yang disediakan (Mahanani et al., 2021).

Menurut Hughes dan Kapoor, usaha adalah kegiatan terorganisir yang dilakukan oleh individu untuk memproduksi dan menjual barang serta jasa dengan tujuan memperoleh keuntungan atau memenuhi kebutuhan masyarakat. Dengan kata lain, bisnis mencakup aktivitas yang terstruktur dimana individu berupayalah menghasilkan dan menawarkan produk serta layanan yang dapat memenuhi permintaan konsumen (Yusri, 2020).

3. Metode Analisis Kelayakan Investasi

Beberapa metode yang digunakan dalam menganalisis kelayakan investasi diantaranya menggunakan metode *Net Present Value (NPV)*; *Internal Rate of Return (IRR)*; *Average Rate of Return (ARR)*; *Payback Periode (PP)*.

a. *Net Present Value (NPV)*

Metode pengukuran ini dapat digambarkan sebagai nilai sekarang dari arus kas yang dihasilkan oleh investasi yang ditanamkan. NPV merupakan total keseluruhan arus kas bisnis (yaitu pendapatan dikurangi dengan biaya) dengan memperhitungkan nilai waktu dari uang (*Time Value of Money*) dari arus kas tersebut selama jangka waktu perhitungan (Hasibuan, 2020).

Metode yang digunakan untuk menghitung selisih antara besarnya nilai sekarang dari penerimaan kas yang akan diterima. Rumus yang digunakan untuk menghitung *Net Present Value* adalah sebagai berikut :

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

Dimana :

NPV = *Net Present Value*

CF_t = Arus kas bersih pada periode t

r = tingkat *diskonto* (biaya modal)

t = periode waktu

n = jumlah periode
 C_0 = investasi Awal

jika NPV bernilai positif ($NPV > 0$) maka bisnis tersebut layak menjadi pilihan investasi, jika NPV bernilai negatif ($NPV < 0$) maka bisnis tersebut dapat dikatakan merugi dan tidak layak dijadikan pilihan untuk berinvestasi.

Semakin besar NPV yang dihasilkan, tentunya lebih baik bagi pemilik modal karena artinya tingkat pengembalian dari investasi yang mereka tanamkan semakin besar dan menuntungkan (Hasibuan, 2020).

b. Internal Rate of Return (IRR)

Metode ini merupakan *discount rate* yang dapat membuat besarnya $NPV = 0$ atau dapat membuat $B/C \text{ ratio} = 1$. Dalam perhitungan IRR setiap *benefit ratio* tahunan ditanam kembali dalam tahun dan memperoleh *rate of return* yang sama dengan investasi sebelumnya (Aisyah & Fachrizal, 2020).

Metode ini dipakai untuk menghitung besarnya nilai tingkat suku bunga yang menyamakan nilai sekarang atas penerimaan kas bersih yang akan datang. Rumus untuk menghitung nilai IRR adalah sebagai berikut :

$$IRR = i_1 + \left(\frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \right) \times (i_2 - i_1)$$

Dimana :

IRR = Internal Rate of Return

i_1 = Tingkat *diskonto* dengan NPV positif

i_2 = Tingkat *diskonto* dengan NPV negatif

NPV_1 = NPV positif

NPV_2 = NPV negatif

Adapun yang menjadi kriteria penilaian dalam menentukan *Internal Rate of Return (IRR)* adalah :

- a. $IRR >$ biaya modal maka investasi yang dilakukan menguntungkan
- b. $IRR <$ biaya modal maka investasi yang dilakukan tidak menguntungkan
- c. $IRR =$ biaya modal maka investasi dalam keadaan *break event point*

c. Average Rate of Return (ARR)

Metode *Average Rate of Return (ARR)* merupakan metode yang digunakan untuk mengukur rata-rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rata-rata laba sebelum pajak (EAT) dengan rata-rata investasi (Murnawati et al., 2022).

Adapun model matematis untuk perhitungan *Average Rate of Return (ARR)* ini yaitu sebagai berikut :

$$ARR = \frac{\text{Rata} - \text{rata EAT}}{\text{Rata} - \text{Rata Investasi}} \times 100\%$$

Sementara untuk kriteria dalam menentukan keputusan *Average Rate of Return (ARR)* yaitu:

- a. $ARR >$ Tingkat pengembalian, investasi dianggap layak
- b. $ARR <$ tingkat pengembalian, investasi dianggap tidak layak
- c. $ARR =$ tingkat pengembalian, investasi dianggap pada batas layak, keputusan bisa dipengaruhi oleh faktor lain.

d. Payback Period (PP)

Metode pengukuran ini digambarkan sebagai jangka waktu yang diperlukan dari arus kas yang dihasilkan oleh investasi untuk mengembalikan dana yang telah diinvestasikan. Metode *Payback Period* ini mengukur kecepatan (*rapidity*) dari kembalinya dana

investasi, dan bukan mengukur tingkat keuntungan investasi dari pemilik modal (Hasibuan, 2020).

Perhitungan *Payback Period* secara matematis dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Initial Investment}}{\text{Annual Cash Flow}}$$

Adapun kriteria dalam penentuan penilaian *Payback Periode* (PP) adalah :

- a. $PP <$ batas waktu, investasi dianggap layak
- b. $PP >$ batas waktu, investasi dianggap tidak layak
- c. $PP =$ batas waktu, investasi berada diambang kelayakan

Kriteria ini tidak memiliki indikator standar dan bersifat relatif tergantung umur proyek dan besarnya investasi. Tentunya semakin kecil *Payback Periode* akan semakin baik bagi pemilik modal karena semakin cepat dia akan mendapatkan modalnya kembali dari bisnis tersebut (Hasibuan, 2020).

4. Aspek-Aspek dalam Studi Kelayakan Bisnis/Usaha

Aspek- aspek yang perlu diperhatikan dalam menilai kelayakan suatu usaha diantaranya:

a. Aspek Pemasaran

Aspek pemasaran pada dasarnya bertujuan tidak hanya memenuhi kebutuhan dan keinginan konsumen, tetapi juga memberikan pengalaman yang melebihi harapan mereka. Aspek ini mencakup kegiatan untuk memahami kebutuhan konsumen, menghasilkan produk dan jasa yang sesuai, menetapkan harga, mempromosikan, dan mendistribusikannya ke konsumen. Tujuannya yaitu agar produk disukai dan akhirnya meningkatkan penjualan melalui daya tarik pemasaran (Sonata, 2018).

b. Aspek Teknis

Aspek ini berfokus pada perancangan operasi dan pengelolaan manajemen bisnis. Dimana operasionalnya menitikberatkan pada alur rantai pasok, baik untuk proses pembangunan proyek maupun distribusi barang atau jasa yang dihasilkan perusahaan. Aspek ini mencakup pemilihan lokasi strategis yang dapat mengoptimalkan sinkronisasi antara kantor pusat, cabang, pabrik atau gudang, serta pengaturan tata letak ruangan dan perencanaan pengembangan lahan usaha untuk jangka panjang (Ningrat & Kountur, 2023).

c. Aspek Manajemen

Aspek ini mencakup kajian tentang pengorganisasian atau pembangunan proyek secara fisik, sementara manajemen berkaitan dengan pengelolaan Sumber Daya Manusia jumlah tenaga kerja, serta kualifikasi yang diperlukan untuk mengoperasikan proyek. Aspek ini berfokus pada kesiapan tenaga kerja yang akan menjalankan suatu bisnis atau usaha. Setelah Sumber Daya Manusia disiapkan, struktur organisasi yang sesuai dapat dibentuk untuk mendukung operasional bisnis atau usaha (Nurhadi, 2023).

d. Aspek Keuangan

Aspek keuangan dianalisis secara keseluruhan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi. Analisis ini memberikan pemahaman yang mendalam bagi pemilik usaha dan investor tentang potensi dan prospek usaha di masa mendatang, sehingga mereka dapat merencanakan dan mempersiapkan strategi yang tepat untuk mencapai keuntungan yang diharapkan (Susilawati Susilawati et al., 2024).

e. Aspek Hukum

Aspek hukum mengkaji peraturan yang perlu dipenuhi sebelum menjalankan usaha, yang berbeda-beda tergantung jenis dan tingkat kesulitan bisnis serta peraturan setiap daerah. Pemahaman tentang ketentuan hukum dan perizinan di masing-masing daerah

sangat penting untuk memastikan kesesuaian aspek hukum. Tujuan analisis ini yaitu untuk memastikan keabsahan, kesempurnaan dan keaslian dokumen yang diperlukan dalam studi kelayakan bisnis (Ramadhona, 2021).

III. METODE PENELITIAN

Metodologi penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif untuk menganalisis kelayakan investasi perluasan usaha D'Markaz Coffee di Makassar. Data keuangan perusahaan selama periode 2023 hingga 2024 menjadi fokus utama dalam analisis ini. Data tersebut dikumpulkan melalui teknik dokumentasi dari laporan keuangan perusahaan, serta dilengkapi dengan informasi kualitatif yang diperoleh melalui wawancara terstruktur dengan pengelola terkait operasional, hambatan, dan efisiensi usaha. Observasi langsung juga dilakukan untuk memahami kinerja operasional sehari-hari. Data kuantitatif yang terkumpul, terutama yang berkaitan dengan biaya investasi awal dan proyeksi arus kas, selanjutnya diolah menggunakan analisis investasi. Metode analisis yang diterapkan meliputi perhitungan Net Present Value (NPV) untuk menilai nilai sekarang bersih dari investasi, Internal Rate of Return (IRR) untuk mengukur tingkat pengembalian internal, Average Rate of Return (ARR) untuk mengetahui rata-rata tingkat keuntungan, dan Payback Period (PP) untuk menentukan periode pengembalian modal. Hasil dari perhitungan keempat metode ini akan menjadi dasar utama dalam mengevaluasi apakah investasi perluasan usaha D'Markaz Coffee layak untuk direalisasikan.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Penilaian Investasi

a. Net Present Value

Net Present Value adalah selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk dan nilai sekarang dari arus kas keluar selama periode investasi. NPV digunakan untuk menentukan apakah investasi akan menghasilkan keuntungan yang memadai. Proyek dianggap layak jika NPV 0, yang berarti nilai sekarang dari arus kas masuk lebih besar dari investasi awal (Yogantara & Faturohman, 2024).

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

Dimana :

NPV = *Net Present Value*

CF_t = Arus kas bersih pada periode t

r = tingkat diskonto (biaya modal)

t = periode waktu

n = jumlah periode

C_0 = investasi Awal

Tahun 2023 (t=1):

$$PV_{2023} = \frac{101.784.058}{(1 + 0.10)^1} = \frac{101.784.058}{1.10} = Rp 92.530.962$$

Tahun 2024 (t=2):

$$PV_{2024} = \frac{159.283.090}{(1 + 0.10)^2} = \frac{159.283.090}{1.21} = Rp 131.638.91$$

Total PV:

$$Total PV = PV_{2023} + PV_{2024} = 92.530.962 + 131.638.917$$

$$= Rp\ 224.169.879$$

$$NPV = 224.169.879 - 218.970.000 = Rp\ 5.199.879$$

Dihasilkan nilai NPV sebesar Rp5.199.879 Nilai NPV positif yang menunjukkan bahwa proyek ini menghasilkan nilai tambah bagi perusahaan setelah mempertimbangkan tingkat *diskonto* 10%. Semakin tinggi NPV, semakin menarik proyek tersebut.

b. Internal Rate of Return

Internal Rate of Return adalah tingkat *diskonto* yang membuat NPV sama dengan nol. Proyek dianggap layak jika IRR lebih besar dari tingkat *diskonto* (biaya modal). Tingkat pengembalian yang membuat NPV sama dengan nol. IRR ini digunakan untuk mengukur efisiensi investasi; semakin tinggi IRR, semakin baik (Nurzukhrufa et al., 2022).

$$IRR = i_1 + \left(\frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \right) \times (i_2 - i_1)$$

Dimana :

IRR = *Internal Rate of Return*

*i*₁ = Tingkat *diskonto* dengan NPV positif

*i*₂ = Tingkat *diskonto* dengan NPV negatif

*NPV*₁ = NPV positif

*NPV*₂ = NPV negatif

Melakukan perhitungan *Discon Factor* untuk D'Markaz *Coffee* dengan menggunakan tabel nilai anuitas. Tabel anuitas merupakan kumpulan faktor yang menunjukkan nilai sekarang (*present value*) atau nilai masa depan (*future value*) dari sejumlah pembayaran tetap yang dilakukan secara berkala selama periode tertentu (Manullang et al., 2019).

Tabel ini memudahkan perhitungan *discount factor*, sehingga proses menghitung nilai kini dari arus kas masa depan menjadi lebih cepat dan praktis, terutama dalam konteks analisis investasi dan pinjaman. *Discount factor* sendiri menggambarkan nilai saat ini dari sejumlah uang yang akan diterima atau dibayarkan di masa mendatang dengan memperhitungkan tingkat bunga atau *diskonto* tertentu. (Admin, 2022) Karena arus kas tiap tahunnya berbeda maka untuk mengetahui faktor anuitas, digunakan perhitungan sebagai berikut :

$$faktor\ anuitas = \frac{investasi\ awal}{aliran\ kas\ tahunan}$$

$$faktor\ anuitas = \frac{218.970.000}{101.784.058}$$

$$Faktor\ anuitas = 2,151$$

Angka 2,151 ini digunakan sebagai pendekatan untuk mencocokkan dengan tabel anuitas. Dilihat dari tabel nilai tunai anuitas dicari angka-angka dalam kolom-kolom yang mendekati 2.151, dan ditemukan angka yang mendekati 2,151 adalah angka 2,283 (pada n=3, P=15%).

Tabel 4. 1 Internal Rate of Return pada D'Markaz Coffee

Tahun	Aliran kas(Rp)	DF 10%	Present Value(Rp)	DF 15%	Present Value (Rp)
1	101.784.058	0,909	92.530.962	0,870	88.507.877
2	159.283.090	0,826	131.638.917	0,756	120.669.008
Total Present Value			224.169.879		209.176.884
Investasi awal					218.970.000

<i>Net Present Value</i>	5.199.879	(9.793.116)
<i>Internal Rate of Return</i>		11,73%

Sumber : Hasil Olah Data 2025

c. Payback Period

Payback Period adalah waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan investasi awal. Semakin pendek *Payback Period*, semakin cepat investasi kembali sehingga mengurangi risiko (Recha Anggardha & Widya Setiafindari, 2023).

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Initial Investment}}{\text{Annual Cash Flow}}$$

Karena arus kas setiap tahunnya berbeda, maka dihitung secara kumulatif :

Tahun 2023 :

$$Rp\ 218.970.000 - Rp\ 101.784.058 = Rp\ 117.185.942$$

Sisa investasi setelah tahun 2023 adalah Rp 117.185.942

Tahun 2024 :

Rp 159.283.090

Karena arus kas tahun 2024 sudah lebih dari cukup untuk menutupi sisa investasi, sehingga :

$$\begin{aligned} PP &= 1 + \left(\frac{117.185.942}{159.283.090} \right) \\ &= 1 + 0,74 = 1.74 \text{ tahun} \\ &\text{atau (1 tahun 9 bulan)} \end{aligned}$$

Payback Periode dihasilkan 1 tahun 9 bulan, jangka waktu yang relatif singkat menunjukkan bahwa investasi awal dapat dipulihkan dalam waktu kurang dari tahun. Semakin pendek *Payback Period*, semakin cepat investasi kembali sehingga mengurangi risiko.

Tabel 4. 2 Hasil Perhitungan Analisis Kelayakan Investasi pada D'Markaz Coffee

No	Alat Analisis	Hasil Pengukuran	Keterangan
1	<i>Net Present Value</i>	5.199.879	Layak
2	<i>Internal Rate of Return</i>	11,73%	Layak
3	<i>Average Rate of Return</i>	44,21%	Layak
4	<i>Payback Period</i>	1 tahun 9 bulan	layak

Sumber : Hasil Olah Data 2025

Tabel 5.5, hasil perhitungan yang telah dilakukan dengan menggunakan metode *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Average Rate of Return* dan *Payback Period* dalam penelitian ini, dari analisis data dengan menggunakan NPV, usulan proyek investasi tersebut diterima karena menghasilkan NPV sebesar Rp5.199.879, IRR diperoleh 11,73% , ARR 44,21% dan *Payback Period* diperoleh hasil 1 tahun 9 bulan. Hal ini menunjukkan bahwa secara *financial* proyek ini layak untuk dilaksanakan oleh D'Markaz Coffee.

Pembahasan

Hasil penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya, ditemukan bahwa analisis kelayakan investasi perluasan usaha pada D'Markaz Coffee menunjukkan layak untuk dijalankan. Tinjauan terhadap kelayakan investasi usaha ini mengindikasikan bahwa D'Markaz Coffee merupakan bisnis yang sangat menarik untuk dijalankan, karena tidak hanya dilihat dari hasil analisis baik dari aspek *financial* maupun non-*financial*, tetapi juga karena memenuhi berbagai indikator kelayakan investasi secara menyeluruh yang menunjukkan potensi keuntungan yang menjanjikan serta keberlangsungan usaha. Hal ini dibuktikan dari hasil analisis yang telah diperoleh dengan menggunakan beberapa metode

analisis yaitu; metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Average Rate of Return* (ARR) dan *Payback Period* (PP).

Hasil analisis data dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV) menghasilkan NPV sebesar Rp5.199.879 yang artinya nilai NPV > 0 maka usulan investasi menguntungkan dan layak diterima. Analisis dengan metode *Internal Rate of Return* (IRR), diperoleh nilai IRR sebesar 11,73% dimana nilai IRR > 10%. Sehingga hasil perhitungan metode IRR tersebut menunjukkan investasi perluasan usaha layak untuk dijalankan karena telah memenuhi kriteria penilaian metode IRR. Metode *Average Rate of Return* (ARR), menunjukkan bahwa ARR melebihi tingkat keuntungan yang diharapkan oleh D'Markaz *Coffee* yaitu sebesar 44,21%, yang berarti usaha menguntungkan untuk dijalankan. Serta analisis dengan metode *Payback Period* (PP), diperoleh bahwa modal usaha yang digunakan D'Markaz *Coffee* dapat dikembalikan dalam waktu 1 tahun 9 bulan, dimana nilai PP < dari umur ekonomis yaitu selama 2 tahun. Sehingga perhitungan dengan metode *Payback Period*, rencana investasi layak untuk dilaksanakan.

Secara *financial*, kelayakan investasi perluasan usaha pada D'Markaz *Coffee*, nilai NPV yang positif menandakan bahwa investasi ini mampu memberikan nilai tambah bagi perusahaan di masa depan. IRR yang diperoleh melebihi tingkat pengembalian minimum yang diharapkan, yang berarti tingkat keuntungan investasi lebih tinggi dari standar minimum yang ditetapkan. ARR yang dihasilkan juga menunjukkan bahwa tingkat pengembalian tahunan rata-rata melebihi ekspektasi bisnis. Selain itu, *Payback Period* yang singkat menunjukkan bahwa modal yang diinvestasikan dapat kembali dalam waktu yang relatif cepat. Sehingga investasi yang dilakukan D'Markaz *Coffee* tidak hanya memberikan manfaat nilai tambah ekonomi, tetapi juga meningkatkan daya saing dan memberikan kontribusi positif bagi pengembangan bisnis lokal.

D'Markaz *Coffee* dinyatakan sangat layak untuk dipertimbangkan dalam perluasan usaha dengan inovasi produknya yang berbeda yang dapat membuat pangsa pasar semakin kuat. Proyek perluasan usaha D'Markaz *Coffee* memberikan nilai tambah dengan menghadirkan jasa *catering* khusus di bulan puasa yang mampu meningkatkan pendapatan dan memperkuat posisi D'Markaz *Coffee* di tengah persaingan, tidak hanya secara *financial* tetapi juga sosial dan ekonomi. Perluasan ini memungkinkan D'Markaz *Coffee* untuk memenuhi permintaan pasar dan memperluas pangsa pasar produk olahan rumput laut yang menarik. Selain itu, proyek ini mendukung pengembangan ekonomi lokal dengan membuka lapangan kerja baru dan memberikan alternatif tempat yang nyaman dan bermanfaat bagi komunitas masjid di Kota Makassar.

Proyek ini tidak hanya menguntungkan secara bisnis, tetapi juga memberikan kontribusi positif bagi masyarakat. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Lubis et al., 2023) dimana ditemukan berdasarkan aspek *financial*, perhitungan *Payback Period*, ARR, NPV dan IRR proyek tersebut layak untuk dilanjutkan. Begitupun dengan penelitian yang dilakukan (Al Qadafi, 2024) menemukan bahwa kualitas produk berpengaruh positif terhadap keputusan pembelian D'Markaz *Coffee*, artinya semakin baik kualitas produk yang ditawarkan, semakin besar kemungkinan konsumen untuk melakukan pembelian. Selain itu, hasil penelitian ini juga sejalan dengan penelitian Rustan, Hamzah, P., Novihartina Jafar, A., & Arifwangsa Adiningrat, A. (2023) yang menyatakan bahwa kemampuan Sumber Daya Keuangan berpengaruh positif dan signifikan terhadap keberlangsungan usaha.

Melihat konsep *coffee shop* yang berlokasi di pelataran mesjid memberikan daya tarik tersendiri bagi konsumen dan sekaligus memperkuat brand sebagai *coffee shop* yang unik dan berkonsep *religijs*. Namun dari penelitian yang dilakukan (Al Qadafi, 2024)

menunjukkan bahwa lokasi dan *customer experience* berpengaruh negatif terhadap keputusan pembelian mengindikasikan bahwa faktor-faktor tersebut mungkin kurang mendukung atau bahkan menjadi kendala bagi konsumen dalam memilih D'Markaz *Coffee*. Dengan demikian, meskipun kualitas produk menjadi kekuatan utama, perbaikan pada aspek lokasi dan pengalaman pelanggan perlu diperhatikan agar keputusan pembelian dapat meningkat secara optimal.

V. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis kelayakan investasi perluasan usaha yang telah dilakukan, proyek ini dinyatakan layak dijalankan karena NPV positif sebesar Rp5.199.879, IRR 11,73% yang lebih tinggi dari tingkat diskonto 10%, ARR sebesar 44,21% serta *Payback Period* singkat yaitu 1 tahun 9 bulan yang semuanya menunjukkan prospek keuntungan yang baik. Sehingga dengan dilakukannya analisis kelayakan investasi ini dapat dijadikan acuan dalam mengambil langkah selanjutnya bagi D'Markaz *Coffee*.

DAFTAR PUSTAKA

- Admin. (2022). *Memahami Anuitas: Pengertian, Rumus dan Simulasi Perhitungan*. Sampoerna University. <https://www.sampoernauniversity.ac.id/id/news/memahami-anuitas-pengertian-rumus-dan-simulasi-perhitungan>
- Aisyah, S., & Fachrizal, M. H. (2020). Analisis Finansial Dan Sensitivitas Usaha Penggilingan Padi. *Paradigma Agribisnis*, 3(1), 50. <https://doi.org/10.33603/jpa.v3i1.4101>
- Al Qadafi, M. F. (2024). Pengaruh Kualitas Produk, Lokasi, dan *Customer Experienc* Terhadap Keputusan Pembelian Konsumen pada D'Markaz *Coffee* Makassar. <http://repository.unhas.ac.id:443/id/eprint/36543>
- Fridana, I. O., & Asandimitra, N. (2020). Analisis Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Investasi (Studi Pada Mahasiswi Di Surabaya). *Jurnal Muara Ilmu Ekonomi Dan Bisnis*, 4(2), 396. <https://doi.org/10.24912/jmie.v4i2.8729>
- Hanafi, F. S., Mandagie, K. L., & Moektiwibowo, D. A. N. H. (2020). Analisis kelayakan investasi alat berat dengan metode NPV , IRR dan NET B / C di perusahaan PLWJ. *Jurnal Teknik Industri*, 9(2), 136–148. <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jtin/article/view/645>
- Hartoyo, & Arsyad. (2021). Jurnal PenKoMi: Kajian Pendidikan & Ekonomi. *Jurnal PenKoMi:Kajian Pendidikan & Ekonomi*, 4(1), 1–17.
- Hasibuan, D. (2020). Jurnal Managemen Dan Bisnis Npv Vs Irr. *Mengukur Kelayakan Bisnis*, 1(2), 38–52.
- Hidayat, N., Kaaffah, N. F., Juniarti, M., & Situmorang, A. (2024). *JBEP+Vol+1+no+2+Juni+2024+hal+01-12*. 2.
- Kementerian Koperasi dan UKM. (2023). *Data UKM Indonesia*. (n.d.).
- Lubis, F. S., Umam, M. I. H., & Nabila, S. (2023). Analisis Kelayakan Bisnis Pada Usaha *Jurnal Fidusia* Volume 8 No 2 – November 2025| 226

Erina Laundry. *Jurnal Teknik Industri: Jurnal Hasil Penelitian Dan Karya Ilmiah Dalam Bidang Teknik Industri*, 9(1), 186. <https://doi.org/10.24014/jti.v9i1.22331>

Mahanani, E., Retnaningdiah, D., Ferdinandus, P., Limpo, S. L., Miati, I., Abdul, A., Fathurrahman, A., Ruqayyah, A., Rika, Y., Ayu, D., Kusmaria, P., Adiawaty, S., Henri, I., Johannes, K., Koynja, J., & Wijaya, S. (2021). *Bisnis Suatu Konsep Dan Strategi*

Penerbit Cv. Eureka Media Aksara.

Manullang, D. W., Karamoy, H., & Pontoh, W. (2019). Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap (Studi Kasus Pada Cincin Jo, Blencho Dan Brownice Unit Kreativitas Mahasiswa Universitas Sam Ratulangi). *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 7(2), 2561–2570.

Muawanah, I. (2019). *Fenomena Maraknya Coffee Shop sebagai Gejala Gaya Hidup Anak Muda di Kota Metro*. 1–23.

Murnawati, M., Erti, L., & Tasril, T. (2022). Analisis Kelayakan Investasi Pada Depot Air Minum Isi Ulang Ditinjau Dari Aspek Finansial Pada Vio Water Di Kecamatan Sukajadi Pekanbaru. *Jurnal Daya Saing*, 8(2), 199–203. <https://doi.org/10.35446/dayasaing.v8i2.880>

Ningrat, G. A., & Kountur, R. (2023). Analisis Kelayakan Proyek Investasi Layanan Spa: Studi pada Perusahaan PT. Bias Puspa Kreasi. *Journal of Emerging Business Management and Entrepreneurship Studies*, 3(1), 1–15. <https://doi.org/10.34149/jebmes.v3i1.89>

Nurhadi, N. (2023). Aspek-aspek yang Dapat Meningkatkan Kinerja Produksi. *JURNAL SYNTAX IMPERATIF: Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan*, 4(5), 512–519. <https://doi.org/10.36418/syntax-imperatif.v4i5.281>

Nurzukhrufa, A., Sani, A. A., & Nurjannah, T. (2022). Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Apartemen Mahasiswa Di Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung. *Jurnal Teknik Sipil*, 18(2), 299–312. <https://doi.org/10.28932/jts.v18i2.5095>

Ramadhona, I. (2021). Analisis Aspek Hukum Studi Kelayakan Bisnis. *Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Negeri Alauddin Makassar, Sulawesi Selatan, Indonesia*, 2.

Recha Anggardha, & Widya Setiafindari. (2023). Analisis Kelayakan Finansial Dalam Peningkatan Kapasitas Kandang Di Usaha Peternakan Ayam Broiler Andien. *Jurnal Universal Technic*, 2(2), 41–52. <https://doi.org/10.58192/unitech.v2i2.1258>

Rustan, Hamzah, P., Novihartina Jafar, A., & Arifwangsa Adiningrat, A. (2023). The Influence of Human Resource Capabilities, And Financial Resources On Business Sustainability. *Management Studies and Entrepreneurship Journal*, 4(3), 2750–2758. <http://journal.yrpiiku.com/index.php/ms>

- Sonata, F.-. (2018). Analisis Studi Kelayakan Pelayanan E-Commerce Menggunakan Metode Analytical Hierarchy Process (Ahp). *Jurnal Komunika : Jurnal Komunikasi, Media Dan Informatika*, 7(2), 58–71. <https://doi.org/10.31504/komunika.v7i2.1615>
- Sulistiyawati Wiwik, Wahyudi, T. S. (2022). KADIKMA : Jurnal Matematika dan Pendidikan Matematika. *Kadikma*, 13(1), 67–72.
- Supriyanto, S., Mojiono, M., Fansuri, H., & Faridz, R. (2023). Diseminasi Teknik Pembuatan Hard Candy Jahe (*Zingiber officinale* Rosc.) untuk Masyarakat Desa Murtajih Kabupaten Pamekasan. *Aksiologi: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 7(3). <https://doi.org/10.30651/aks.v7i3.13859>
- Susilawati Susilawati, Taufik Purnama Hidayat, Anisa Rahman, Rama Anugrah, & Tisa Yulisti Suherliatasyah. (2024). Studi Kelayakan Bisnis Pada Pengembangan Usaha King MuayThai Camp Bandung. *Jurnal Publikasi Ekonomi Dan Akuntansi*, 4(1), 166–176. <https://doi.org/10.51903/jupea.v4i1.2703>
- Wicaksono, D., Baga, L. M., & Novianti, T. (2021). Formulasi Strategi Unit Bisnis Laundry Sepatu (Studi Kasus Darmawan Wash Shoe Bogor). *Jurnal Aplikasi Bisnis Dan Manajemen*, 7(2), 356–365. <https://doi.org/10.17358/jabm.7.2.356>
- Yogantara, S. E., & Faturohman, T. (2024). Penilaian Untuk Akuisisi Rumah Sakit: Evaluasi Kelayakan Finansial Di Sektor Kesehatan. *Jurnal Mirai Management*, 9(2), 106. <https://doi.org/10.37531/mirai.v9i2.7145>
- Yusri, A. Z. dan D. (2020). Penggunaan Media Pembelajaran Untuk Meningkatkan Prestasi Belajar Siswa Pada Pelajaran Bahasa Indonesia Di Sekolah Dasar Negeri 11 Kota Kediri. *Jurnal Ilmu Pendidikan*, 7(2), 809–820.