

# Analisis Kelayakan Coffee Sudut Temu di Kota Lhokseumawe Dengan Tools Payback Period, Net Present Value dan Internal Rate of Return

**Abstract:** This research aims to analyze the feasibility of meeting corner coffee in the city of Lhokseumawe using the tools' Payback period, Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR) and Break Even Point (BEP). The research results show that based on financial analysis using the Payback Period (PP) method, the calculation results are 6 years and 4 months, where the return on investment is longer than the economic life of the business, namely 5 years. Based on financial analysis using the Net Present Value (NPV) method, the calculation results show that the corner coffee shop business is positive and feasible to develop with a discount factor (DF) level of 7%. Based on financial analysis using the Internal Rate of Return (IRR) method, the calculation result was 8.2%, so this business is feasible to develop because the IRR value is greater than the discount factor (DF) level of 7%. Based on a sensitivity analysis using an indicator of a 3-5% increase in variable costs, the results obtained are that the coffee shop business at the corner of Temu is still feasible to run up to a 5% increase.

**Keywords:** PP, NPV, IRR and BEP

**Misniah<sup>1</sup>, Nurlela<sup>2</sup>, Ghazali Syamni<sup>3</sup>, Wahyuddin<sup>4</sup>**

1,2,3,4 Fakultas Ekonomi  
Universitas Malikussaleh

Email :  
[misniah.190410055@mhs.unima.ac.id](mailto:misniah.190410055@mhs.unima.ac.id)

## PENDAHULUAN

Di Aceh kebiasaan minum kopi menjadi potensi bisnis yang sangat menggiurkan. Banyak sekali kedai kopi dibangun di Aceh, terutama Lhokseumawe. Jika belitung berjuduk “kota seribu kedai kopi”. kedai kopi telah menjadi tempat berinteraksi antarwarga yang sangat nyaman karena bersih. Bahkan beberapa kedai kopi memiliki berbagai macam fasilitas yang dulunya cuma ada kipas angin sekarang sudah ada pendingin ruangan. Tidak heran warga Aceh sangat tertarik dan berbondong-bondong ke warung kopi baik sebelum melakukan aktivitas maupun sesudah melakukan aktivitas (Isna, 2015).

Bisnis kopi saat ini sudah menjamur di seluruh pelosok Aceh. Perkembangan yang pesat menuntut pengusaha kopi bersaing dengan ketat. Kopi banyak di minati di Aceh, tiada hari tanpa kopi. Oleh karena itu, penjual kopi pun ramai. Karena peminatnya semakin banyak, maka bisnis penjualan kopi akan tetap maju dan terbukti menguntungkan dengan banyaknya peluang bisnis yang tersedia. Jenis bisnis kopi yang paling umum meliputi *Coffe shop* dan pengolahan kopi. Namun, bisnis kopi tidak terbatas pada kedua jenis bisnis ini. Bisnis kopi dapat meliputi berbagai jenis usaha seperti toko kopi, *e-commerce* kopi, paket kopi, dan banyak lagi jenis bisnis lainnya.

Di Lhokseumawe, ada 10 kedai kopi paling laris dan legendaris di Aceh yang terletak di kota Lhokseumawe. Warung kopi di Kota Lhokseumawe merupakan tempat berinteraksi, tempat berkumpul, bertemu, diskusi, bermain game, dan curahan hati. Juga serta membicarakan isu-isu terkini baik isu politik maupun fenomena alam ataupun gejala-gejala sosial terjadi di masyarakat. Dengan datang ke warung kopi “semua masalah pasti selesai di warung kopi”. begitu peribahasa yang sedang viral di kalangan masyarakat Kota Lhokseumawe. Budaya minum kopi salah satu budaya yang diminati oleh banyak kalangan di Kota Lhokseumawe akhir-akhir ini. Tapi, belum tahu pasti sejak kapan muncul budaya minum kopi *ureng* (orang) Lhokserumawe baik itu di rumah sendiri maupun di tempat publik seperti warung kopi, pesta dan kenduri lainnya (Assauti, 2021).

Setelah di landa covid-19 di tahun 2020 yang lalu, banyak sekali usaha-usaha atau bisnis-bisnis mengalami penurunan pendapatan di semua daerah tetapi bisnis kedai kopi atau *coffe* tidak pernah sepi dikarenakan bisnis ini sangat maju dengan adanya kopi membuat orang-orang tidak bosan dengan kenikmatannya. Menurut Assauti Wahid (2021) Tidak terbatas pada kalangan usia tua, muda dan lelaki maupun perempuan. Serta miskin ataupun kaya yang datang ke warung kopi untuk menikmati secangkir kopi. Itu semua berbau tanpa sekat-sekat pembatas. Jika ada kriteria

jumlah warung kopi dalam ukuran wilayah tertentu. Maka, dapat dipastikan kota Lhokseumawe akan masuk ke rekor muri dan tidak mungkin akan masuk rekor dunia. Jika dihitung dari jumlah orang-orang yang datang ke warung kopi per hari, pemenangnya pastilah orang Aceh.

Usaha bisnis *Coffe Sudut Temu* merupakan salah satu kedai kopi yang terletak di kota Lhokseumawe tepatnya di jalan Darussalam Hagu Selatan Banda Sakti. *Coffe sudut temu* merupakan salah satu *Coffe* yang diminati kalangan mahasiswa, remaja bahkan orang tua. *Coffe sudut temu* berdiri pada tahun 2020 sampai dengan saat ini. Selain itu, *Coffe sudut temu* yang menawarkan racikan kopi yang pas dan nikmat bagi semua kalangan serta didukung oleh suasana yang nyaman membuat *Coffe sudut temu* menjadi salah satu kopi yang sangat di minati. *Coffe sudut temu* juga mengadakan *live music* setiap malam minggu sehingga para kalangan remaja ataupun orang dewasa ramai berkunjung ke *coffe sudut temu*.

Seiring berjalannya waktu, perkembangan tren minum kopi yang semakin meningkat dan atas permintaan konsumen, maka *coffe sudut temu* melakukan pengembangan dengan adanya fasilitas baru yaitu merenovasi lantai dua yang ada di *coffe* tersebut pada tahun 2023 silam di karenakan *coffe* tersebut memiliki tempat yang kurang luas sehingga *coffe* tersebut membuka tempat yang baru yang berada dilantai dua untuk membuat pengunjung lebih ramai dan tentunya nyaman saat berkunjung. Selain itu, *coffe sudut temu* juga memiliki lantai tiga yang dimana pada saat malam minggu selalu diadakan *live music* yang diramaikan oleh anak-anak remaja bahkan orang dewasa. Setelah melihat dari perkembangannya, tren minum kopi yang semakin meningkat dan memiliki lokasi usaha yang berada pada daerah dengan produksi kopi yang tinggi. Sekaligus mengangkat komoditas tersebut dan memasarkannya dengan membuat perencanaan untuk meneliti kelayakan setelah pengembangan bisnis usaha *coffe*.

Analisis sensitivitas menyangkut pengujian terhadap kelayakan suatu usaha terkait dengan berbagai kondisi dan asumsi yang digunakan. Pengujian sensitivitas terutama dilakukan terhadap asumsi-asumsi yang berada diluar kendali manajemen perusahaan yang mungkin saja berubah. Maka dari itu, perlu dilakukannya penelitian terhadap kelayakan pengembangan usaha *coffe* di Sudut Temu Kota Lhokseumawe dilihat dari aspek keuangannya. Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul “**Analisis Kelayakan *Coffe Sudut Temu* di Kota Lhokseumawe dengan *Tool’s Payback Period, Net Present Value dan Internal Rate Of Return*”.**

## KAJIAN PUSTAKA

### Studi Kelayakan Bisnis

Menurut pendapat Ibrahim (2022) bahwa studi kelayakan merupakan bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan apakah menerima atau menolak dari gagasan usaha yang direncanakan. Pengertian layak dalam penilaian ini adalah kemungkinan dari gagasan memberikan manfaat (dalam Santoso, 2014). Dalam penambahan proyek investasi yang belum pernah ada sebelumnya, perlu dikaji perhitungan mengenai keuangan secara terperinci untuk mengetahui kelayakan investasi setelah pengembangan yang akan dilakukan agar perusahaan dapat mengalokasikan sumber daya yang dimiliki secara maksimal untuk mendapatkan keuntungan. Kajian mengenai aspek keuangan untuk mengetahui kelayakan setelah pengembangan Coffe sudut temu ini dilihat dari perhitungan *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Return* (IRR), dan Sensitivitas. (Fitriani, Sutarni, Trisnanto, Fatih, & Asnawi, 2019).

### Pay Back Period

Analisis *Payback Period* dalam studi kelayakan bertujuan untuk mengetahui jangka waktu yang diperlukan suatu usaha atau proyek dapat mengembalikan modal yang diinvestasikan. Semakin cepat waktu pengembalian biaya investasi sebuah proyek maka semakin baik proyek tersebut, Hal ini karena semakin memperlancar perputaran modal. Di pihak lain, dengan adanya perkembangan teknologi yang begitu cepat pada akhir-akhir ini, maka semakin cepat pula pengembalian biaya transaksi yang tentunya akan semakin mudah dalam penggantian aset baru (Sultoni, 2022).

### Net Present Value

Metode *Net Present Value* adalah penilaian metode investasi dengan memperkirakan perbedaan nilai berkelanjutan dari investasi yang sedang berlangsung (*present value*) dari aliran uang masuk dengan nilai pencurahan uang masa depan selama periode tertentu (Hasan dkk, 2022). Metode *Net Present Value* (NPV) digunakan untuk mengurangi kekurangan-kekurangan yang terdapat pada metode *Payback Period* (PP). Untuk melakukan perhitungan kelayakan investasi dengan metode NPV diperlukan data aliran kas keluar awal (*initial cash outflow*), aliran kas masuk bersih di masa yang akan datang (*future net cash inflows*), dan *rate of return* minimum yang diinginkan. Jika hasil perhitungan NPV positif berarti investasi akan memberikan hasil yang lebih tinggi dibandingkan dengan *rate of return* minimum yang diinginkan. Sebaliknya jika NPV negatif berarti investasi akan memberikan hasil yang lebih rendah dibandingkan *rate of return*

minimum yang diinginkan, maka investasi sebaiknya ditolak.

### Internal rate of return (IRR)

*Internal rate of return* (IRR) adalah tingkat suka bunga yang menjadikan jumlah nilai sekarang dari nilai *proceeds* yang diharapkan akan diterima di masa yang akan datang (*PV of future proceeds*), sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal (*PV of capital outlays*). Pada dasarnya *internal rate of return* dalam proses perhitungannya harus dicari dengan metode trial and error. *Internal of return* adalah metode yang mencari suatu tingkat bunga yang membuat PV dari *cash inflow/proceeds* akan memiliki nilai sama dengan *outflow/* nilai investasi (Sultoni, 2020)

## METODE PENELITIAN

Lokasi penelitian ini dilakukan pada usaha coffe Sudut Temu yang terletak di JL.Darussalam Hagu Selatan Banda Sakti, Coffe Sudut Temu Di Kota Lhokseumawe. Adapun yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah laporan keuangan dengan menggunakan metode *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate Of Return* dan *Sensitivitas*. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kuantitatif dengan menggunakan aplikasi microsoft (Excel, Word, Diagram) yang diperoleh berdasarkan data sekunder dari hasil penelitian. Analisis kuantitatif digunakan untuk mengetahui kelayakan setelah pengembangan usaha Coffe sudut temu dengan perhitungan data yang diperoleh.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Analisis Payback Period (PP)

*Payback Period* (PP) merupakan jangka waktu tertentu yang menunjukkan riwayat arus penerimaan (*cash in flow*) secara kumulatif sejumlah dengan besaran investasi dalam bentuk *present value*. Analisis *payback period* dalam studi kelayakan bertujuan untuk mengetahui jangka waktu yang diperlukan suatu usaha atau proyek dapat mengembalikan modal yang diinvestasikan. Semakin cepat waktu pengembalian biaya investasi sebuah proyek maka semakin baik proyek tersebut, Hal ini karena semakin memperlancar perputaran modal. Adapun hasil perhitungan yang diperoleh dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Tabel 1  
Analisis Payback Period

Tahun	Kas Bersih	Total Kumulatif Kas	Investasi
0	-	-	311.758.982
1	26.279.200	26.279.200	285.479.781
2	44.922.796	71.201.996	214.277.785
3	95.151.818	166.353.815	47.923.971
4	107.695.232	274.049.047	-
5	133.862.214	407.911.261	-

Sumber: Data Olahan Peneliti

Berdasarkan hasil perhitungan di atas dapat disimpulkan bahwa *payback period* pada usaha Coffe Shop Sudut Temu ini adalah 6 Tahun 4 Bulan.

#### Analisis Net Present Value (NPV)

Metode ini bertujuan untuk melihat selisih antara nilai sekarang dengan aliran kas bersih dan nilai sekarang dari total investasi awal. Adapun hasil yang diperoleh dalam penelitian ini sebagai berikut:

Tabel 2  
Analisis Net Present Value

Tahun	Arus Kas	DF 7%	Present Value
1	26.279.200	0,9346	24.560.000
2	44.922.796	0,8734	39.237.310
3	95.151.818	0,8163	77.672.227
4	107.695.232	0,7629	82.160.177
5	133.862.214	0,7130	95.441.909
Jumlah Arus Kas			319.071.623
Jumlah Investasi			311.758.982
NPV			<b>7.312.641</b>

Sumber: Data Olahan Peneliti, 2024

Berdasarkan Tabel 2 di atas dapat dilihat nilai *Net Present Value* (NPV) bertanda positif (+) yaitu Rp **7.312.641** sehingga dapat disimpulkan bahwa usaha ini layak untuk dikembangkan.

#### Analisis Internal Rate of Return (IRR)

Metode IRR adalah tingkat bunga yang akan menjadikan jumlah nilai sekarang dari *proceeds* yang diharapkan akan diterima sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal. Pada dasarnya untuk menghitung IRR harus dicari *discount factor*, dan untuk mencari *discount factor* tersebut dengan cara *try and error* (coba-coba). Dalam menghitung IRR digunakan tingkat bunga sebesar 30%. Adapun perhitungan IRR sebagai berikut :

Tabel 3  
Analisis Perhitungan IRR

Thn	Arus Kas	DF 7%	Present Value	DF 30%	PV
1	26.279.200	0,9346	24.560.000	0,7692	18.892.308
2	44.922.796	0,8734	39.237.310	0,5917	23.217.343
3	95.151.818	0,8163	77.672.227	0,4552	35.353.768
4	107.695.232	0,7629	82.160.177	0,3501	28.766.562
5	133.862.214	0,7130	95.441.909	0,2693	25.705.281
Jumlah Arus Kas			319.071.623		131.935.261
Jumlah Investasi			311.758.982		311.758.982
NPV			7.312.641		(179.823.721)

Sumber: Data Olahan Peneliti

Berdasarkan hasil Tabel 3 di atas dilihat bahwa modal yang diinvestasikan sebesar Rp 311.758.982,- apabila dibandingkan dengan biaya modal atau bunga yang diisyaratkan sebesar 7% diperoleh IRR lebih tinggi yaitu 8,2% maka usaha Coffe Shop Sudut Temu layak untuk dikembangkan.

#### Analisis Sensitivitas

Pengaruh dari faktor inflasi dalam analisis suatu usaha sangat penting dan berdampak langsung terhadap biaya khususnya biaya operasional. Untuk melakukan analisis sensitivitas, penulis mengasumsikan bahwa yang berpengaruh terhadap inflasi pada usaha coffe shop sudut temu ini adalah kenaikan biaya operasional dan volume penjualan yaitu sebesar 3-5% yang ditentukan berdasarkan rata-rata laju inflasi nasional. Hasil analisis sensitivitas dengan menaikkan biaya operasional dapat dilihat pada tabel 4:

Tabel 4  
Analisis Perhitungan Sensitivitas

Kriteria Investasi	Sesudah kenaikan 3%	Sesudah kenaikan 4%	Sesudah kenaikan 5%
PP	7,11	7,43	7,76
NPV	11.461.791,11	4.654.155,98	(1.946.818,78)
IRR	6,8%	5,7%	4,7%

Sumber: Data Diolah Peneliti, 2024

Berdasarkan hasil analisis sensitivitas pada tabel 4 dapat diketahui bahwa usaha ini layak jika mengalami kenaikan biaya operasional sebanyak 3% dikarenakan untuk *Payback Period* (PP) mengembalikan investasi selama 7 Tahun 11 Bulan, Sehingga *Net Present Value* (NPV) positif sebesar 11.461.791,11 IRR 6,8% lebih besar dari tingkat bunga yang berlaku.

#### KESIMPULAN

Berdasarkan rumusan masalah yang penulis angkat mengenai Studi Kelayakan Bisnis pada coffe shop sudut temu maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil uji dengan menggunakan indikator Payback Period (PP) Usaha coffe shop sudut temu diperkirakan untuk tahun 2023-2027 layak dijalankan dengan suatu jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal dana yang sudah dikeluarkan oleh para investor selama 6 tahun 4 bulan.
2. Berdasarkan hasil uji dengan menggunakan Net Present Value (NPV) usaha coffe shop sudut temu diperkirakan untuk tahun 2023-2027 layak untuk di jalankan dengan hasil perhitungan yang diperoleh adalah positif. Dalam hal ini, pendapatan yang diantisipasi dari proyek atau investasi akan melampaui biaya yang diantisipasi.
3. Berdasarkan hasil uji dengan menggunakan Internal Rate of Reetrun (IRR) usaha coffe shop sudut temu diperkirakan untuk tahun 2023-2027 layak untuk di jalankan perhitungan internal rate of return menunjukkan angka lebih besar daripada modal yang dikeluarkan.
4. Berdasarkan hasil dengan menggunakan analisis sensitivitas diperoleh hasil bahwa kenaikan biaya diperkirakan sebesar 3%-5% layak untuk dijalankan.

## REFERENSI

- Aisyah, S., & Fachrizal, M. H. (2020). Analisis Finansial dan Sensitivitas usaha penggilingan padi. *Paradigma agribisnis*, 3(1), 50-63.
- Amaly, N. F., Praptono, B., & Iqbal, M. (2016). *Analisis Kelayakan Pembukaan Cabang Coffee Shop Kedai Sabi Di Tamansari , Kota Bandung Ditinjau Dari the Feasibility Analysis of Opening a Branch of Coffee Shop Kedai Sabi in Tamansari , Bandung. Terms of Market Aspect , Technical Aspect, and Financial As. Coffee Shop*, 2(2), 4548–4555
- Dadang, H Husen Sobana, M.Ag. 2018. Studi kelayakan bisnis. Bandung : CV Pustaka Setia
- Derry, Aloysius. (2020). *Rencana bisnis “indonesian’s coffee shop”*. **Jurnal Manajemen Bisnis Dan Kewirausahaan**/Volume 5/No.2/Maret - 2021 : 112-117
- Fahmi Irham, 2014 *Manajemen Keuangan Perusahaan dan Pasar Modal*, edisi pertama, Penerbit : Mitra Wacana Media, Yogyakarta
- Hidayat, Arif . *Studi Kelayakan Bisnis*. Kubung: Insan Cendekia Mandiri. 2022.
- Kasmir dan Jakfar, 2017 *Studi Kelayakan Bisnis*, edisi keenam, Penerbit : Ghalia Indonesia, Jakarta
- Krishna Wanda Prima, (2016) *Studi Kelayakan Pembangunan Rumah Sakit Indonesia Permai di Derah Bojongsoang Kbuupaten Bandung*. Tesis Universitas Pasundan Bandung.
- Lukman Syamsuddin. 2016. *Manajemen Keuangan Perusahaan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Lukviarman, N. 2006. Etika bisnis tidak berjalan di Indonesia: Ada apa dalam Corporate Governance? *Jurnal Siasat Bisnis* 9 (2): 139156.
- Putri, N. A., Saidah, Z., Supyandi, D., & Trimo, L. (2020). Analisis Kelayakan Bisnis Kedai Kopi (Studi Kasus Pada Agrowisata N8 Malabar, Pangalengan, Kabupaten Bandung). *Journal of Food System and Agribusiness*, 3(1), 89– 100. <https://doi.org/10.25181/jofsa.v3i2.1564>
- Putri, Cintamy Prananti.2013. *Analisis Pengaruh Rasio Profitabilitas Terhadap Nilai Perusahaan Manufaktur Sub-Sektor Otomotif Dan Komponen Di Bursa Efek Indonesia*. Universitas Negeri Surabaya
- Rochmat Aldy, Purnomo Riawan, La Ode Sugianto. 2017. *Studi kelayakan bisnis*. Ponorogo: Unmuh Ponorogo Press.
- Rohmah S, Miftah dan Yoesdiarti. 2020. Analisis Kelayakan Usaha Pengolahan Kopi Robusta (Coffea Canephora) Pada Kelompok Tani Hutan (Kth) Cibulao Hijau. *Jurnal Agribisains* ISSN 2442-2541 Volume 6 Nomor 1, April 2020.
- Rosvita Dewi. Made Suci, AA. Ngurah Yudha Martin Mahardika. 2019. Pengaruh Profitabilitas Dan Likuiditas Terhadap Struktur Modal Perusahaan Sektor Properti Dan Real Estate Di BEI. *Jurnal Prospek*, Vol. 1 No. 2, Bulan Desember Tahun 2019. P-ISSN: 2685-5526
- Sri Wiranti Setiyanti, Dwi Prawani SR, Rosvita Kuriani Uba Pari. 2019. Pengaruh Profitabilitas, Ukuran Perusahaan, Struktur Aktiva dan Pertumbuhan Penjualan Terhadap Struktur Modal Pada Perusahaan Manufaktur Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2016. *Jurnal STIE SEMARANG VOL 11 No 2 Edisi Juni 2019* (ISSN: 2085-5656, eISSN:2232-7826)
- Subagyo, Ahmad. 2013. *Studi Kelayakan Teori dan Aplikasi*. Jakarta: Gramedia.
- Sultoni Muhammad Hamim, Ah sibghatullah Mujaddidi, Ira Hasti Priyadi, “Pelaku UMKM Muslim Madura dalam Menghadapi Era Bisnis Digital: Analisis Peluang dan Ancaman”, *Jurnal Manajemen Bisnis dan Kewirausahaan*, Vol.5, No.3 Mei 2022.
- Sultoni, Mohammad Hamim (2020) *Studi Kelayakan Bisnis (Kajian Teori dan Analisa Studi Kasus*. IAIN Madura Press, Pamekasan. ISBN 978-623-92464-6-4
- Umar, H. (2005). *Study Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Kencana.
- Wardana, Ivo Andika Hasugian, Fionna Ingrid, Khairunisa. (2020). *ANALISIS KELAYAKAN DAN SENSITIVITAS : STUDI KASUS UKM MOCHI KECAMATAN MEDAN SELAYANG*. ISSN : 2598–3814 (Online), ISSN : 1410–4520: *Buletin Utama Teknik* Vol. 15, No. 2, Januari 2020.
- Weygandt, et. al. (2019). *Financial Accounting IFRS 4th Edition*. United States: John Wiley & Sons.
- W Widyastuti.2014. Analisis Perbedaan Kinerja Keuangan (Market Rasio) PadaPerusahan Partisipan Indonesia Sustainability Reporting Awards(ISRA) 2009-2011. [studentjournal.petra.ac.id](http://studentjournal.petra.ac.id).
- Zubir, Zalmi (2006), *Buku Studi Kelayakan Usaha*, Lembaga Penerbitan Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.