

Analisis Kelayakan Investasi Penambahan Peralatan Makan pada Rumah Padat Karya Cafe Viaduct Gubeng di Surabaya Tahun 2024-2029

Iin Widiastutik¹

Fakultas Ekonomika Dan Bisnis, Universitas Negeri Surabaya¹

Email : iin.23429@mhs.unesa.ac.id

Abstract

This study aims to analyze the financial feasibility of investment in additional dining equipment at Rumah Padat Karya Cafe Viaduct Gubeng, Surabaya, for the period 2024–2029. This café operates as a social entrepreneurship unit that emphasizes community empowerment alongside financial sustainability. The research employed a quantitative descriptive method using primary data from interviews and observations, and secondary data from financial reports. Investment feasibility was analyzed using Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), and Internal Rate of Return (IRR) with a discount rate of 12 percent. The results show that the investment is financially feasible, indicated by a Payback Period of 1 year and 7 months, a positive NPV of IDR 67,073,766, and an IRR of 85.08 percent, which exceeds the required rate of return. These findings imply that the investment supports both financial viability and the sustainability of social entrepreneurship initiatives.

Keywords: *investment feasibility; Payback Period; Net Present Value; Internal Rate of Return; social entrepreneurship*

1. PENDAHULUAN

Pemerintah Kota Surabaya mengembangkan Program Rumah Padat Karya sebagai upaya menurunkan angka kemiskinan dan pengangguran melalui pemberdayaan ekonomi masyarakat. Salah satu implementasi program tersebut adalah Cafe Viaduct Gubeng yang bergerak di sektor kuliner dengan konsep kewirausahaan sosial. Investasi merupakan keputusan strategis yang berperan penting dalam menjaga keberlanjutan usaha. Dalam sektor kuliner, peningkatan jumlah pelanggan menuntut pengembangan kapasitas layanan yang memerlukan tambahan investasi. Rumah Padat Karya Cafe Viaduct Gubeng merupakan usaha berbasis kewirausahaan sosial yang mengombinasikan tujuan ekonomi dan sosial. Peningkatan aktivitas pengunjung mendorong perlunya investasi penambahan peralatan makan yang perlu dianalisis kelayakannya secara finansial. Kriteria penilaian investasi menurut Kasmir & Jakfar (2017), yaitu dalam analisis proyek ada beberapa kriteria yang sering dipakai untuk menentukan diterima atau tidaknya suatu usulan proyek. Dalam semua kriteria itu, baik manfaat (benefit) ataupun biaya dinyatakan dalam nilai sekarang (present value). Beberapa kriteria tersebut adalah diantaranya yaitu *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), dan *Internal Rate of Return* (IRR).

Hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Dwiputra (2017) yang dilakukan pada Rumah makan Krebo Jantan, menunjukkan hasil bahwa Payback Period (PP) adalah 4 tahun 8 bulan < 5 tahun. Hal ini berarti investasi layak diterima untuk dilanjutkan. Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Syamruddin (2020), yang dilakukan di sebuah cafe di

Tangerang Selatan dari Aspek Kriteria Penilaian Investasi menunjukkan bahwa NPV bernilai positif sebesar Rp7,792,518.52 yang artinya investasi dapat diterima.

Penelitian-penelitian terdahulu mengenai analisis kelayakan investasi pada sektor kuliner lebih banyak fokus pada usaha komersial yang berorientasi keuntungan setinggi-tingginya, namun terdapat kesenjangan penting ketika konteks investasi dikaitkan dengan unit usaha sosial seperti Rumah Padat Karya Cafe yang tidak hanya mengejar keuntungan profit tetapi juga memiliki misi pemberdayaan masyarakat. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Mila dkk (2024) yang berjudul Meningkatkan Kualitas Kehidupan Masyarakat dengan Social Entrepreneurship menjelaskan bahwa kewirausahaan sosial memiliki potensi besar untuk menciptakan dampak yang berkelanjutan, baik dalam hal ekonomi maupun sosial dan keberlangsungan dan pertumbuhan perusahaan sosial dalam persaingan pasar yang ketat membutuhkan kontribusi aktif dari berbagai stakeholder, baik institusi pemerintahan maupun kalangan industri swasta. Penelitian mengenai keputusan investasi dalam usaha berbasis social entrepreneurship memiliki urgensi tinggi karena dapat memperkuat pemahaman teoritis tentang bagaimana entitas sosial mengambil keputusan keuangan yang berorientasi pada keberlanjutan.

Teori Capital Budgeting

Investasi merupakan suatu kegiatan penempatan dana /biaya dalam periode jangka tertentu yang bertujuan untuk melaksanakan keberlanjutan suatu usaha sehingga menghasilkan nilai tambah / keuntungan. Namun untuk mengetahui suatu investasi tersebut akan menghasilkan nilai tambah (profit) dalam jangka tertentu atau tidak, diperlukan analisis evaluasi yang mempertimbangkan aspek tertentu (Gitman, 2005). Dalam proses investasi, perlu mencermati aliran kas (*cashflow*) yang menggambarkan aliran pemasukan dan pengeluaran dana yang berlangsung selama jangka waktu periode investasi yang ditetapkan. Analisis aliran kas ini menjadi hal yang wajib dilakukan untuk mengetahui nilai uang pada masa sekarang dengan masa mendatang. Arus kas merupakan analisis dari semua perubahan baik itu berupa arus kas masuk dan arus kas keluar yang mempengaruhi segala aktivitas yaitu mulai dari aktivitas operasi, aktivitas investasi, sampai dengan aktivitas pendanaan untuk satu periode waktu tertentu (Kariyoto (2017); Hery (2020)).

Setelah arus kas diproyeksikan tahap selanjutnya adalah melakukan penilaian menggunakan metode capital budgeting. Menurut Ross, Westerfield, dan Jordan (2010) *capital budgeting* adalah proses perencanaan dan pengambilan keputusan terkait belanja modal jangka panjang untuk menentukan apakah suatu proyek investasi layak dijalankan. Capital budgeting berfokus pada penilaian manfaat finansial suatu proyek melalui proyeksi arus kas dan tingkat pengembalian yang dihasilkan. Dalam praktiknya, capital budgeting tidak hanya berfokus pada perhitungan *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), atau *Payback Period*, tetapi juga harus mempertimbangkan ketidakpastian yang melekat pada setiap proyeksi keuangan. Analisis Risiko dan analisis sensitivitas merupakan komponen integral dari *capital budgeting*. Analisis risiko adalah proses untuk mengevaluasi ketidakpastian yang terkait dengan proyeksi arus kas suatu proyek (Ross, Westerfield, dan Jordan (2010)). Risiko muncul karena hasil aktual dari sebuah investasi dapat berbeda dari estimasi awal akibat perubahan variabel

seperti harga, biaya, volume penjualan, atau kondisi pasar. Dengan menganalisis risiko, pengambil keputusan dapat mengukur potensi deviasi antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang mungkin terjadi, sehingga perusahaan dapat mengantisipasi berbagai kemungkinan skenario yang berdampak pada kelayakan investasi. Sementara itu, Bodie, Kane, dan Marcus (2014) menjelaskan bahwa analisis sensitivitas adalah teknik yang digunakan untuk menilai seberapa besar perubahan suatu variabel input mempengaruhi hasil akhir investasi biasanya diukur melalui NPV atau IRR. Analisis ini dilakukan dengan mengubah satu variabel pada satu waktu, seperti harga jual, biaya produksi, atau tingkat diskonto, untuk melihat pengaruhnya terhadap kelayakan investasi. Pendekatan ini membantu mengidentifikasi variabel mana yang paling sensitif dan kritis terhadap keberhasilan investasi.

Konsep *social entrepreneurship* pada Rumah Padat Karya menekankan pada penciptaan *social value* melalui aktivitas ekonomi yang inovatif dan berkelanjutan. Kewirausahaan sosial sering kali dihubungkan dengan pemberdayaan masyarakat, dimana keduanya bertujuan untuk menciptakan ekonomi yang lebih seimbang dan mengubah tantangan sosial menjadi peluang bisnis yang berkelanjutan (Judijanto et al., 2024).

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif. Objek penelitian adalah Rumah Padat Karya Cafe Viaduct Gubeng Surabaya. Data primer diperoleh melalui wawancara dan observasi, sedangkan data sekunder berasal dari laporan keuangan. Teknik analisis data menggunakan metode *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), dan *Internal Rate of Return* (IRR) dengan tingkat diskonto 12 %.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Nilai investasi penambahan peralatan makan sebesar Rp22.800.000. Berdasarkan analisis arus kas, diperoleh hasil perhitungan kelayakan investasi sebagai berikut

Payback Period (PP)

Jika arus kas masuk tiap tahun berbeda maka dibuatkan tabel akumulasi arus kas seperti dibawah ini :

Tabel 1. Perhitungan *Payback Period* (PP)

Tahun	Arus Kas (Rp)	Akumulasi Arus Kas (Rp)
0	-22.800.000	-22.800.000
2026	10.664.363	-12.135.637
2027	19.003.783	6.868.146

Sumber : data diolah peneliti (2025)

Hasil perhitungan dengan PP menunjukkan bahwa tingkat pengembalian investasi penambahan peralatan makanan pada Cafe Viaduct Gubeng adalah 1,64 tahun atau 1 tahun 7 bulan. Investasi penambahan peralatan makan layak untuk dilaksanakan karena tingkat pengembalian investasi kurang dari masa ekonomisnya.

Net Present Value (NPV)

Dalam penelitian ini, tingkat diskonto yang digunakan dalam perhitungan NPV yang paling tepat untuk mengevaluasi kelayakan investasi adalah *Weighted Average Cost of Capital* (WACC) atau *Required Rate of Return* (RRR) karena mencerminkan biaya modal sesungguhnya serta tingkat risiko investasi. Pada Rumah Padat Karya Cafe Viaduct, rencana investasi dibiayai oleh pinjaman bank, memiliki resiko usaha kuliner dan bersifat *social entrepreneurship* maka discount rate wajar > bunga bank. 12% dipilih untuk mencerminkan biaya modal dan risiko usaha, bukan hanya biaya hutang. Secara konseptual, tingkat diskonto mencerminkan *time value of money* dan risiko investasi (Syamsuddin: 2009). Hasil perhitungan NPV dengan tingkat diskonto 12% adalah sebagai berikut :

Tabel 2. Perhitungan *Net Present Value* (NPV) (Discount Rate 12%)

Tahun	Cashflow	Disc Factor 12 %	PV
0	(22,800,000)	1	(22,800,000)
2026	10,664,363	0.893	9,523,276
2027	19,003,783	0.797	15,146,015
2028	35,942,927	0.712	25,591,364
2029	62,284,766	0.636	39,613,111
Total			89,873,766
NPV (Total- Investasi awal)			67,073,766

Sumber : data diolah peneliti (2025)

Hasil perhitungan menghasilkan NPV sebesar Rp67.073.766 ($NPV > 0$), yang berarti investasi memberikan nilai tambah dan layak secara finansial.

Internal Rate of Return (IRR)

Perhitungan IRR dimulai pada tingkat diskonto 60% karena pada tingkat diskonto yang lebih rendah (misalnya 12%, 20%, atau 30%), nilai NPV masih bernilai positif sehingga belum memenuhi syarat perhitungan IRR. Oleh karena itu, tingkat diskonto dinaikkan secara bertahap hingga ditemukan kombinasi tingkat diskonto yang menghasilkan NPV positif dan NPV negatif. 60% dipilih karena merupakan tingkat diskonto pertama yang mendekati titik impas ($NPV \approx 0$). Berdasarkan perhitungan interpolasi tersebut dapat diperoleh $IRR = 85,08\%$, nilai $IRR > WACC$ (12%).

Tabel 3. Rekapitulasi Hasil *Internal Rate of Return* (IRR)

Keterangan	Nilai
Internal Rate of Return (IRR)	85,08%
Tingkat Diskonto	12%
Keputusan	Layak ($IRR > \text{Diskonto}$)

Sumber : data diolah peneliti (2025)

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis *Payback Period*, *Net Present Value*, dan *Internal Rate of Return*, investasi penambahan peralatan makan pada Rumah Padat Karya Cafe Viaduct Gubeng

dinyatakan layak secara finansial. Selain memberikan keuntungan ekonomi, investasi ini juga mendukung keberlanjutan usaha dan tujuan pemberdayaan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Anvaulauvaa, Rayvivant, dkk (2024) Analisis Kelayakan Ekspansi Warung Makan Salsabila Jurnal Pengabdian dan Kewirausahaan Vol. 8(No. 1): no. 057 – no. 069
- Caronge, Erniwati & Asniwati (2024) Analisis Kelayakan Finansial Pada Usaha Rumah Makan (Ca'tono) Kota Palopo Volume 7 Issue 3 (2024) Pages 589 – 598 YUME : Journal of Management.
- Dwiputra, Gerry Anugrah (2017) Analisis Kelayakan Pengembangan Usaha Rumah Makan Krebo Jantan Jurnal Sistem dan Manajemen Industri Vol 1 No 2
- Gitman, Lawrance J. dan Michael D. Joehnk, (2005). "Fundamental Of Investing", 9th edition, Pearson.
- Hery. (2020). Analisis Laporan Keuangan Integrated and Comprehensive Edition. Jakarta: PT Grasindo
- Iskandar, Wahyu dkk (2015) Analisis Kelayakan Usaha Steak Café di Kota Pekanbaru Reka Integra ISSN: 2338-5081
- Kariyoto. (2017). Analisa Laporan Keuangan. Cetakan Pertama. UB Press. Malang
- Kasmir, & Jakfar. (2017). Studi Kelayakan Bisnis. Depok: Kencana.
- Kuswadi. (2007). Analisa Keekonomian Proyek. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Murnawati dkk (2024) Analisis Pendapatan dan Kelayakan Usaha Kopi Extract.CO Ditinjau dari Aspek Finansial di Kecamatan Sukajadi Pekanbaru Jurnal Daya Saing (Vol. X, No. 2 Juni 2024)
- Riyanto, Bambang. (2004). Dasar-Dasar Pembelian Perusahaan. Yogyakarta : BPFC.
- Pasaribu, Lika Anivia, dkk (2020) Analisis Kelayakan Bisnis Café Pada Khalizta Coffee & Resto Kota Pematangsiantar MANAJEMEN : JURNAL EKONOMI USI VOL. 2 NO. 2
- Prasetia, Heri T (2014) Studi Kelayakan Bisnis pada Perencanaan Usaha Café Kuliner di kota Surabaya
- Putri, Nabila Ananda dkk (2019) Analisis Kelayakan Bisnis Kedai Kopi (Studi Kasus Pada Agrowisata N8 Malabar, Pangalengan, Kabupaten Bandung) Journal of Food System and Agribusiness Vol. 3 (1): 89-100
- Syamruddin (2020) Kelayakan Bisnis Café "Kopdar" di Tangerang Selatan dari Aspek Kriteria Penilaian Investasi, J. Mandiri., Vol. 4, No. 1, Juni 2020 (105 - 113)
- Syamsuddin, L. (2009). Manajemen Keuangan Perusahaan. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Wulan, Sapmaya (2016) Analisis Studi Kelayakan Rencana Usaha Kuliner Rumah Makan Nusantaraku di Lampung Tengah Jurnal Manajemen dan Bisnis Vol. 6 No. 2 April 2016 : 192 – 215