

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA INDIGO COFFEE SHOP
DI MALL THE BREEZE BSD CITY TANGERANG**

Skripsi

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai

Derajat Sarjana (S1)

Pada Program Studi Akuntansi

Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Disusun oleh :

Miyaki Natanael

NPM: 16 04 22994

**FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
MARET 2021**

Skripsi

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA INDIGO COFFEE SHOP
DI MALL THE BREEZE BSD CITY TANGERANG**



Disusun oleh :

Miyaki Natanael

NPM : 16 04 22994

Telah dibaca dan disetujui oleh :

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of several horizontal and diagonal strokes, is positioned below the title "Pembimbing".

Drs. D. Agus Budi Rahadjono, M.Si., Akt., CA.



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
Fakultas Bisnis dan Ekonomika

SURAT KETERANGAN

No. 479/J/I

Berdasarkan dari Ujian Pendadaran yang diselenggarakan pada hari Kamis, 6 Mei 2021 dengan susunan pengujian sebagai berikut:

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Endang Raino, SE., M.Si. | (Ketua Penguji) |
| 2. Dra. Ch. Wiwik Sunarni, MSA., Akt., CA. | (Anggota) |
| 3. Drs. D. Agus Budi R, M.Si., Akt., CA. | (Anggota) |

Tim Pengujian Pendadaran Program Studi Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta telah memutuskan bahwa:

Nama : Miyaki Natanael

NPM : 160422994

Dinyatakan

Lulus Dengan Revisi

Pada saat ini skripsi Miyaki Natanael telah selesai direvisi dan revisian tersebut telah diperiksa dan disetujui oleh semua anggota panitia pengujian.

Surat Keterangan ini dibuat agar dapat digunakan untuk keperluan Yudisium kelulusan Sarjana Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika UAJY.

Dekan,

Drs. Budi Suprpto, MBA., Ph.D.
Fakultas Bisnis dan Ekonomika

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini dengan sesungguhnya menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

**“ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA INDIGO COFFEE SHOP
DI MALL THE BREEZE BSD CITY TANGERANG”.**

benar-benar hasil karya sendiri, pernyataan, ide, maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam skripsi ini dalam catatan perut dan daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruhnya dalam skripsi ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 14 April 2021

Yang menyatakan



Miyaki Natanael

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur peneliti panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat, rahmat serta karunia-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA INDIGO COFFEE SHOP DI MALL THE BREEZE BSD CITY TANGERANG.”**

Skripsi ini dibuat dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Akuntansi (S1) pada Fakultas Bisnis dan Ekonomika di Universitas Atmajaya Yogyakarta. Selain itu, tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memberikan informasi dan pengetahuan kepada pembaca mengenai analisis kelayakan investasi.

Dalam pelaksanaan penyusunan dan penulisan tugas akhir ini, peneliti telah mendapat bimbingan, bantuan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga peneliti dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini peneliti ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa, berkat rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Keluarga saya terutama Mama dan Papa yang selalu memberi dukungan, mendukung serta mendoakan peneliti sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dan mendapatkan gelar sarjana akuntansi.

3. Drs. D. Agus Budi Rahadjono., Akt., CA. selaku dosen pembimbing utama yang telah memberi bimbingan, masukan dan pengarahan selama penyusunan tugas akhir ini sehingga dapat selesai dengan baik.
4. Ka Stella Sopotan yang telah membantu saya dalam menyelesaikan penelitian ini
5. Partner suka duka saya Anggie Nugrening yang selalu menyemangati, mendukung, memberi masukan dan mendengarkan keluh kesah saya setiap waktu.
6. Fransiska Mega yang telah membantu saya menyelesaikan penelitian ini.
7. Diva, Wira, Mella, Dian, Bergas, Rendi sebagai teman seperjuangan skripsi saya.
8. Jordan, Tobyas, Esther, Della, Wiranda, Vero, Iyut yang telah memotivasi saya agar bisa menyelesaikan skripsi ini dengan segera mungkin.
9. Teman saya yang telah lulus terlebih dahulu, Indah yang selalu mendukung saya serta membantu menyelesaikan skripsi ini.
10. Dan masih banyak lagi yang tidak saya bisa sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena adanya keterbatasan ilmu dan pengalaman yang dimiliki. Oleh karena itu, semua kritik dan saran akan peneliti terima dengan senang hati. Peneliti berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak yang memerlukan.

Yogyakarta, 14 April 2021

Yang menyatakan



Miyaki Natanael

MOTTO

**“ JANGANLAH HENDAKNYA KAMU KUATIR TENTANG APAPUN
JUGA, TETAPI NYATAKANLAH DALAM SEGALA HAL
KEINGINANMU KEPADA ALLAH DALAM DOA DAN PERMOHONAN
DENGAN UCAPAN SYUKUR”**

(FILIPPI 4:6)

**“ KETAKUTAN TIDAK ADA DIMANA PUN
KECUALI DI DALAM PIKIRAN”**

“SULIT BUKAN BERARTI TIDAK MUNGKIN.”

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGSAHAN DEKAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
MOTTO	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
INTISARI	xiii
BAB. I PENDAHULUAN	
1.1.Latar Belakang	1
1.2.Rumusan Masalah	5
1.3.Batasan Masalah	5
1.4. Tujuan Penelitian	6
1.5.Manfaat Penelitian	6
1.6. Metodologi Penelitian	6
1.6.1. Objek Penelitian dan lokasi penelitian	6
1.6.2. Metode pengumpulan data	6
1.6.3. Teknik Analisis Data	7
1.7. Sistematika Penulisan	9

BAB. II LANDASAN TEORI

2.1. Investasi	10
2.2. Sumber – sumber dana	10
2.2.1. Modal asing	11
2.2.2. Modal Sendiri	12
2.3. keputusan investasi modal	12
2.4. Tujuan Analisis Kelayakan Investasi	13
2.5. Penilaian Kelayakan Investasi	15

BAB.III INDIGO COFFEE SHOP

3.1. Indigo Coffee Shop	23
3.2. Lokasi Indigo Coffee Shop	25
3.3. Sumber daya manusia	25
3.4. Struktur organisasi	26
3.5. Proses bisnis Indigo Coffee Shop	27

BAB. IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Analisis Kuantitatif	28
4.1.1. Investasi Awal	28
4.1.2. Estimasi Aliran Kas Masuk	31
4.1.3. Estimasi Aliran Kas Keluar	36
4.2. Menghitung dan Menilai tunaikan Aliran Kas Masuk Bersih	44
4.2.1. Menentukan <i>Discount Rate</i>	44
4.3. Menilai Kelayakan Investasi menggunakan metode NPV	45

BAB. V KESIMPULAN

5.1. Kesimpulan46

5.2. Saran46

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR REFERENSI

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Net Present Value.....	22
Tabel 4.1. Investasi Awal Coffee Shop.....	28
Tabel 4.2. Aktiva Tetap.....	30
Tabel 4.3. Perlengkapan.....	30
Tabel 4.4. Penetapan harga menu setiap tahun nya	31
Tabel 4.5. Estimasi Volume Penjualan Indigo Coffee Shop.....	32
Tabel 4.6. Estimasi Volume Penjualan Setiap Tahunnya	33
Tabel 4.7. Estimasi rata-rata pendapatan tahun 2022	34
Tabel 4.8. Estimasi rata-rata pendapatan tahun 2023	34
Tabel 4.9. Estimasi rata-rata pendapatan tahun 2024	35
Tabel 4.10. Estimasi rata-rata pendapatan tahun 2025	35
Tabel 4.11. Estimasi rata-rata pendapatan tahun 2026	36
Tabel 4.12. Rata – rata tingkat inflasi tahun 2016 – 2020	37
Tabel 4.13. Pembayaran Sewa Tempat	37
Tabel 4.14. Analisis Biaya Bahan Baku	39
Tabel 4.15. Biaya Habis Pakai	41
Tabel 4.16. Estimasi Biaya Gaji.....	42
Tabel 4.17. Aliran kas Masuk Bersih.....	44
Table 4.18. Net Present Value.....	45

INTISARI

“ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA INDIGO COFFEE SHOP DI MALL THE BREEZE BSD CITY TANGERANG”.

Disusun oleh :

Miyaki Natanael

NPM : 16 04 22994

Pembimbing :

Drs. D. Agus Budi Rahadjono, M.Si., Akt., CA.

Abstrak

Stella Sompotan merupakan seseorang yang mempunyai rencana untuk berinvestasi dengan membuka usaha Coffee Shop. pembukaan usaha ini menggunakan modal pribadi dan membutuhkan dana yang cukup besar. Investasi awal yang dibutuhkan adalah sebesar **Rp 409.187.500**. Stella sompotan perlu membuat perencanaan bisnis secara matang dan tepat agar tidak menimbulkan kerugian dalam menjalankan usahanya. Dalam membuat perencanaan bisnis, analisis kelayakan investasi modal memiliki peran yang sangat penting.

Penelitian yang dilakukan ini bertujuan untuk menganalisis apakah keputusan investasi usaha Coffee Shop yang akan didirikan oleh Stella sompotan layak atau tidak untuk dijalankan. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah wawancara, dan survey. Pada penelitian ini aspek yang digunakan adalah aspek keuangan. Aspek keuangan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV). NPV merupakan selisih antara nilai sekarang dari arus kas yang masuk dengan nilai sekarang dari arus kas yang keluar pada periode waktu tertentu. Adapun langkah-langkah dalam menghitung NPV seperti menghitung investasi awal, menilai tunaikan aliran kas masuk bersih, menghitung *discount rate* dan menilai keputusan investasi menggunakan NPV.

Penelitian ini menunjukkan bahwa pendirian Indigo Coffee Shop memperoleh NPV yang positif yaitu sebesar **Rp 5.997.706**. Dengan demikian rencana investasi ini layak untuk dijalankan.

Kata Kunci : Investasi, Analisis kelayakan Investasi, *Net Present Value* (NPV)