

**ANALISIS RENCANA INVESTASI SEWA RUKO ATAU RUMAH JOGLO  
PADA RUMAH MAKAN AYAM GORENG BU ANNA**

**Skripsi**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana (S1)**

**Pada Program Studi Akuntansi**

**Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**Disusun oleh:**

**Nathalia Evelyn Rusmin**

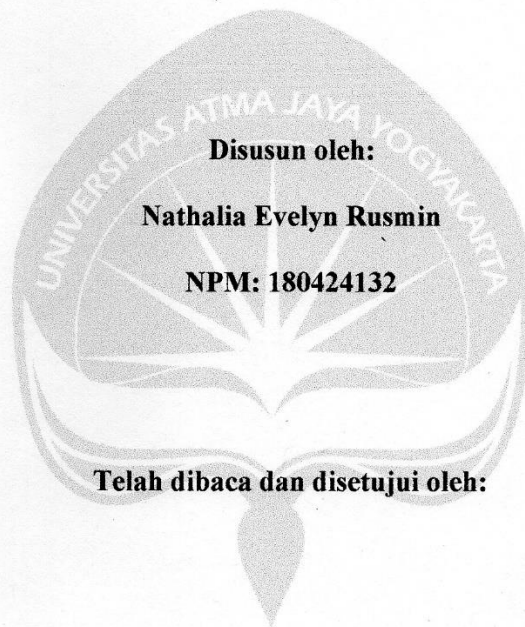
**NPM: 180424132**

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

**2022**

**Skripsi**

**ANALISIS RENCANA INVESTASI SEWA RUKO ATAU RUMAH JOGLO  
PADA RUMAH MAKAN AYAM GORENG BU ANNA**



**Disusun oleh:**

**Nathalia Evelyn Rusmin**

**NPM: 180424132**

**Telah dibaca dan disetujui oleh:**

**Pembimbing**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Endang Raino Wirjono'.

**Endang Raino Wirjono, SE., M.Si.**

**11 Juli 2022**



**SURAT KETERANGAN**

**No. 942/J/I**

Berdasarkan dari Ujian Pendadaran yang diselenggarakan pada hari Selasa, 9 Agustus 2022 dengan susunan penguji sebagai berikut:

1. Dr. Anastasia Susty A., M.Si., Akt., CA. (Ketua Penguji)
2. Endang Raino W., SE., M.Si (Anggota)
3. H. Andre Purwanugraha, SE., MBA. (Anggota)

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

Nama : Nathalia Evelyn Rusmin

NPM : 180424132

Dinyatakan

**Lulus Tanpa Revisi**

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

Dekan,



FAKULTAS BISNIS  
DAN EKONOMIKA  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

Drs. Budi Suprpto, MBA., Ph.D.

**Alamat**

Kampus III Gedung Bonaventura  
Jalan Babarsari 43 Yogyakarta 55281

**URL**

<https://fbe.uajy.ac.id>

**Kontak**

Telepon : +62-274-487711 ext. 3120, 3127  
Fax : +62-274-485227  
Surel : [fbe@uajy.ac.id](mailto:fbe@uajy.ac.id)



## **PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan sesungguhnya menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**ANALISIS RENCANA INVESTASI SEWA RUKO ATAU RUMAH JOGLO  
PADA RUMAH MAKAN AYAM GORENG BU ANNA**

benar-benar hasil karya saya 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 di kemudian hari terbukti bahwa saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruhnya dari skripsi ini, maka gelar ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 11 Juli 2022

Yang menyatakan



Nathalia Evelyn Rusmin

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus yang selalu menyertai, memberkati, memberikan kekuatan dan pertolongan, dan menuntun penulis dari awal hingga skripsi ini selesai. Skripsi ini digunakan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Akuntansi pada Program Studi Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Dalam penulisan skripsi ini penulis mendapatkan banyak bimbingan, pertolongan, dan dukungan dari berbagai pihak. Maka, melalui kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria yang selalu menyertai kehidupan penulis.
2. Papa Tomas, Mama Christine, dan Koko Kevin yang selalu mendukung, mendoakan, dan menemani penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih atas segala cinta dan pengorbanan yang telah diberikan kepada penulis.
3. Ibu Endang Raino Wirjono, SE., M.Si. selaku dosen pembimbing yang penuh perhatian dalam membimbing penulis selama proses penyusunan skripsi. Penulis mengucapkan terima kasih atas segala bimbingan, waktu dan tenaga, saran, ide, dan motivasi yang telah diberikan hingga penyusunan skripsi ini selesai. Terima kasih juga atas kepercayaan dan bantuan yang diberikan kepada penulis ketika menjadi Asisten Dosen Akuntansi Manajemen yang diampu Ibu Endang selama 2 semester.

4. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah membagikan ilmu pengetahuan, dan bantuan semasa penulis kuliah.
5. Ibu Anna Astuti selaku pemilik usaha yang sudah membantu dan mengizinkan penulis melakukan penelitian sehingga skripsi ini dapat selesai.
6. Jeng Diva sepupu penulis yang selalu ada, memberikan wejangan, dan tempat berkeluh kesah penulis selama hidup penulis.
7. Teman dekat penulis: Tasya, Tirta, Kevin, Nico, dan Merlin yang telah menemani penulis dari semester 1.
8. Cakelyn.yk yang telah mengajarkan penulis untuk membagi waktu dan sabar.
9. Keluarga besar HMPSA FBE UAJY 2019-2020 atas kesempatannya untuk berdinamika bersama.
10. Teman-teman seperbimbingan yang telah berbagi informasi selama proses penyusunan skripsi.
11. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas segala dukungan kepada penulis.

## **HALAMAN MOTTO**

Matius 7:7

”Mintalah, maka akan diberikan kepadamu; carilah, maka kamu akan mendapat;  
ketoklah, maka pintu akan dibukakan bagimu”

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN DEKAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xi
<b>ABSTRAK</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	4
1.3. Batasan Masalah.....	4
1.4. Tujuan Penelitian.....	5
1.5. Manfaat Penelitian.....	5
1.6. Metode Penelitian.....	5
1.6.1. Jenis Penelitian.....	5
1.6.2. Objek dan Subjek Penelitian .....	5
1.6.3. Jenis Data .....	6
1.6.4. Metode Pengumpulan Data .....	6
1.6.5. Metode Analisis Data.....	7
1.7. Sistematika Penulisan.....	7
<b>BAB II PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI</b> .....	9
2.1. Investasi.....	9
2.1.1. Pengertian Investasi .....	9
2.1.2. Jenis-jenis Investasi.....	9
2.1.3. Tujuan Investasi .....	10
2.1.4. Metode Penilaian Investasi .....	10
2.1.5. Proses Pengambilan Keputusan Investasi .....	15



2.2.	Arus Kas .....	17
2.3.	Discount Rate .....	17
<b>BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN.....</b>		<b>19</b>
3.1.	Sejarah Perkembangan Usaha .....	19
3.2.	Rencana Investasi .....	21
3.2.1.	Lokasi.....	21
3.2.2.	Tenaga Kerja.....	21
3.2.3.	Jam Kerja .....	22
3.2.4.	Menu .....	22
3.2.5.	Modal .....	23
3.2.6.	Sumber Pendapatan.....	23
<b>BAB IV ANALISIS DATA DAN HASIL PENELITIAN.....</b>		<b>24</b>
4.1.	Mengidentifikasi Nilai Investasi Awal dalam Membuka Rumah Makan 24	
4.1.1.	Investasi Awal Ruko .....	24
4.1.2.	Investasi Awal Rumah Joglo.....	28
4.2.	Mengestimasi Aliran Kas Masuk dalam Membuka Rumah Makan.....	32
4.2.1.	Estimasi Aliran Kas Masuk Ruko .....	37
4.2.2.	Estimasi Aliran Kas Masuk Rumah Joglo .....	38
4.3.	Mengestimasi Aliran Kas Keluar dalam Membuka Rumah Makan.....	39
4.3.1.	Estimasi Aliran Kas Keluar Ruko.....	39
4.4.	Menghitung Estimasi Aliran Kas Bersih pada Ruko dan Rumah Joglo.	49
4.4.1.	Menghitung Estimasi Aliran Kas Bersih pada Ruko .....	49
4.4.2.	Menghitung Estimasi Aliran Kas Bersih pada Rumah Joglo.....	50
4.5.	Menentukan <i>Discount Rate</i> .....	51
4.6.	Menilai Keputusan Investasi dengan Metode <i>Net Present Value</i> (NPV) pada Ruko dan Rumah Joglo.....	52
4.6.1.	NPV pada Ruko.....	52
4.6.2.	NPV pada Rumah Joglo.....	52
<b>BAB V KESIMPULAN DAN IMPLIKASI MANAJERIAL.....</b>		<b>54</b>
5.1.	Kesimpulan.....	54
5.2.	Implikasi Manajerial.....	54
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>55</b>

<b>DAFTAR REFERENSI .....</b>	<b>56</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>57</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Jumlah Rumah Makan di Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2016-2020.....	1
Tabel 3.1. Rata-rata Omzet per Bulan Tahun 2019, 2020, 2021 .....	20
Tabel 3.2. Menu Makanan .....	22
Tabel 3.3. Menu Minuman.....	23
Tabel 4.1. Investasi Awal dalam Membuka Rumah Makan Ayam Goreng Bu Anna pada Ruko.....	24
Tabel 4.2. Aktiva Tetap pada Ruko .....	26
Tabel 4.3. <i>Tools</i> pada Ruko.....	26
Tabel 4.4. Modal Kerja pada Ruko .....	28
Tabel 4.5. Investasi Awal dalam Membuka Rumah Makan Ayam Goreng Bu Anna pada Rumah Joglo .....	29
Tabel 4.6. Aktiva Tetap pada Rumah Joglo.....	30
Tabel 4.7. <i>Tools</i> pada Rumah Joglo.....	30
Tabel 4.8. Modal Kerja pada Rumah Joglo.....	32
Tabel 4.9. Rata-rata Tingkat Inflasi Tahun 2017-2021 .....	36
Tabel 4.10. Daftar Harga Jual Menu Rumah Makan 2022-2026.....	36
Tabel 4.11. Estimasi Pendapatan Tahun 2022-2026 pada Ruko.....	38
Tabel 4.12. Estimasi Pendapatan Tahun 2022-2026 pada Rumah Joglo.....	39
Tabel 4.13. Estimasi Biaya Bahan Baku pada Ruko.....	40
Tabel 4.14. Estimasi Biaya Gaji dan Insentif pada Ruko (dalam rupiah).....	40
Tabel 4.15. Estimasi Biaya Sewa Ruko .....	41
Tabel 4.16. Estimasi Biaya Kebersihan Ruko.....	41
Tabel 4.17. Estimasi Biaya Listrik Ruko .....	42
Tabel 4.18. Estimasi Biaya Gas Ruko.....	42
Tabel 4.19. Estimasi Biaya <i>Tools</i> Ruko (dalam rupiah) .....	43
Tabel 4.20. Estimasi Biaya Habis Pakai Ruko.....	43
Tabel 4.21. Estimasi Biaya Perawatan Ruko .....	44
Tabel 4.22. Estimasi Biaya Bahan Baku pada Rumah Joglo .....	44
Tabel 4.23. Estimasi Biaya Gaji dan Insentif pada Rumah Joglo (dalam rupiah) .....	45
Tabel 4.24. Estimasi Biaya Sewa Rumah Joglo.....	46

Tabel 4.25. Estimasi Biaya Kebersihan Rumah Joglo .....	46
Tabel 4.26. Estimasi Biaya Listrik Rumah Joglo.....	47
Tabel 4.27. Estimasi Biaya Gas Rumah Joglo .....	47
Tabel 4.28. Estimasi Biaya <i>Tools</i> Rumah Joglo .....	48
Tabel 4.29. Estimasi Biaya Habis Pakai Rumah Joglo .....	48
Tabel 4.30. Estimasi Biaya Perawatan Rumah Joglo.....	49
Tabel 4.31. Estimasi Aliran Kas Bersih pada Ruko (dalam rupiah) .....	49
Tabel 4.32. Estimasi Aliran Kas Bersih pada Rumah Joglo (dalam rupiah).....	50
Tabel 4.33. NPV pada Ruko .....	52
Tabel 4.34. NPV pada Rumah Joglo.....	52

# ANALISIS RENCANA INVESTASI SEWA RUKO ATAU RUMAH JOGLO PADA RUMAH MAKAN AYAM GORENG BU ANNA

**Disusun oleh:**  
**Nathalia Evelyn Rusmin**  
**NPM: 180424132**

**Pembimbing:**  
**Endang Raino Wirjono, SE., M.Si.**

## Abstrak

Terdapat banyak bidang usaha yang ada di Indonesia, salah satunya bidang *food and beverages*. Perkembangan jumlah rumah makan di Daerah Istimewa Yogyakarta dari tahun 2016-2020 semakin bertumbuh. Walaupun dari tahun 2016-2020 jumlah rumah makan mengalami tren peningkatan, pada tahun 2021 menurut Ketua Persatuan Hotel dan Restoran Indonesia Daerah Istimewa Yogyakarta pada CNN Indonesia mengatakan bahwa usaha *food and beverages* yang ada di Yogyakarta seperti restoran gulung tikar sebanyak 100 restoran akibat pandemi Covid-19. Pengambilan keputusan investasi di antara beberapa alternatif dapat menjadi cara untuk mengantisipasi kerugian di masa depan. Omzet penjualan yang meningkat pada awal tahun 2022 setelah mengalami penurunan penjualan akibat pandemi Covid-19 dan modal usaha yang telah dikumpulkan selama 32 tahun menjalankan usaha mendorong keinginan Bu Anna Astuti untuk membuka rumah makan.

Penelitian ini bertujuan untuk membandingkan rencana investasi sewa ruko atau rumah joglo yang akan dilakukan oleh Rumah Makan Ayam Goreng Bu Anna. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis pada penelitian ini berdasarkan aspek keuangan dengan langkah-langkah: menentukan nilai investasi awal, mengestimasi aliran kas masuk, mengestimasi aliran kas keluar, menghitung aliran kas bersih, menentukan *discount rate*, dan menilai keputusan investasi dengan metode *Net Present Value* (NPV).

Hasil penelitian dengan perhitungan NPV pada rumah joglo sebesar Rp390.341.354 dan hasil NPV pada ruko sebesar Rp23.241.203. Ketika membandingkan alternatif rencana investasi dengan menggunakan metode NPV, keputusan yang diambil adalah alternatif yang memiliki hasil NPV yang paling besar. Pada pilihan investasi ini, Bu Anna selaku pemilik usaha sebaiknya memilih pembukaan rumah makannya dengan menyewa rumah joglo karena hasil NPV pada sewa rumah joglo lebih besar Rp367.100.151 daripada hasil NPV pada sewa ruko.

**Kata kunci:** rencana investasi, *Net Present Value* (NPV)