

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI

SOCIAL HOUSE CAFE MAGELANG

Skripsi

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana Akuntansi

(S1) Pada Program Studi Akuntansi



Disusun Oleh:

Kimberly Retor

NPM: 180423907

PROGRAM STUDI AKUNTANSI

FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2023

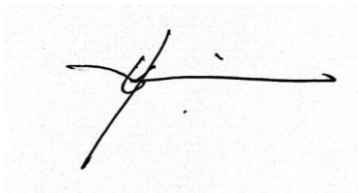
SKRIPSI
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI
SOCIAL HOUSE CAFE MAGELANG



Disusun Oleh:
Kimberly Retor
NPM: 180423907

Telah dibaca dan disetujui oleh:

Dosen Pembimbing



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

8 Februari 2023

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

Analisis Kelayakan Investasi Social House Cafe Magelang

Yang dipersiapkan dan disusun oleh

Kimberly Retor

NPM : 180423907

Telah dipertahankan di depan panitia penguji
pada tanggal 10 Maret 2023
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima
sebagai salah satu persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Akuntansi (S1)
Program Studi Akuntansi

Susunan Panitia Penguji

Ketua Panitia Penguji

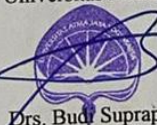
Endang Raino W. SE., M.Si., AMA., CRP

Anggota Panitia Penguji

Dra. Ch. Wiwik Sunarni, MSA., Akt., CA

Sang Ayu Putu P.G, SE., M.Acc., Ak., CA., AMA

Yogyakarta, 4 April 2023
Dekan Fakultas Bisnis dan Ekonomika
Universitas Atma Jaya Yogyakarta



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

FAKULTAS BISNIS
DAN EKONOMIKA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

PERNYATAAN

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

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI

SOCIAL HOUSE CAFE MAGELANG

Benar-benar karya saya sendiri. Pernyataan, ide maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam skripsi ini dalam catatan perut / catatan kaki / daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti 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, 8 Februari 2023

Yang menyatakan,



Kimberly Retor

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat yang telah diberikan, serta penyertaan dan kasih karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI SOCIAL HOUSE CAFE MAGELANG” ini dengan baik. Skripsi ini merupakan salah satu syarat yang harus penulis penuhi untuk dapat memperoleh gelar Sarjana Akuntansi (S1) dari Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Berkat dari Tuhan juga dicurahkan melalui banyak orang yang telah memberikan bimbingan, dukungan, motivasi serta doa kepada penulis untuk dapat mampu menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini peneliti ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan kemurahan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Keluarga saya terutama Papa, Mama, Popo, Kakak dan Rachel 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 skripsi saya telah memberikan banyak bimbingan, ilmu, pengalaman, dukungan, tenaga, serta pengorbanan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi saya dengan baik.

4. Ko Yohanes Santoso selaku objek dari penelitian saya yang telah membantu dan mengizinkan saya untuk melakukan penelitian hingga penyelesaian skripsi ini.
5. *Partner* suka dan duka saya Wisma, Elda, Siusiu, Sammy, Jessica dan Trubus yang selalu menyemangati, mendukung, memberi masukan dan mendengarkan keluh kesah saya setiap waktu.
6. Kepada teman-teman seperjuangan, Keke, Anggi, Dita, Clara, Dayu, Angga, Alfin, Itin, Jackson, Billy atas dukungan, bantuan, dan waktu yang telah diberikan kepada saya selama masa perkuliahan.
7. Kepada Bu Nidia, Bu Peni, Mas Putra, Mas Husein dan Pak Wawan yang sering memberikan saya izin untuk bimbingan selama proses mnengerjakan skripsi.
8. Teman-teman Bank Jateng dan UPPD Samsat, Novika, Putri, Iis, Agung, Bayu, Mas Arif, Gladys yang selalu mendorong dan menyemangati saya selama proses mengerjakan skripsi.
9. Kepada teman-teman Senat Mahasiswa dan masih banyak lagi yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu.

Semoga Tuhan membalas kasih yang telah saudara/i berikan kepada saya, serta diberkati selalu dalam setiap langkah kehidupan yang akan dilewati bapak, ibu, dan saudara/i sekalian. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena adanya keterbatasan ilmu dan pengalaman yang dimiliki. Oleh karena itu, semua kritik maupun saran akan penliti terima dengan senang hati.

Peneliti berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak yang memerlukan.

Yogyakarta, 8 Februari 2023

Penulis,



Kimberly Retor



MOTTO

**“ Karena masa depan sungguh ada,
dan harapanmu tidak akan hilang.”**

-Amsal 23:18-

**“Sebab itu janganlah kamu kuatir akan hari besok, karena hari
besok mempunyai kesusahannya sendiri. Kesusahan sehari
cukuplah untuk sehari”**

-Matius 6:34-

DAFTAR ISI

SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
MOTTO	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I	1
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.....	6
1.6.2. Sumber Data	7
1.6.3. Metode Pengumpulan Data	7
1.6.4. Teknik Analisis Data.....	8
1.7. Sistematika Penulisan	9
BAB II	11
2.1. Investasi	11
2.2. Keputusan Investasi Modal (<i>Capital Investment Decision</i>)	12
2.3. Analisis Kelayakan Investasi	13
2.4. Tujuan Analisis Kelayakan Investasi.....	13
2.5. Metode Penilaian Investasi	15
BAB III	22
3.1. Ide Bisnis	22
3.2. Tujuan Usaha.....	33

3.3.	Visi dan Misi Usaha.....	33
3.4.	Analisis Aspek Manajemen.....	34
3.5.	Strategi Pemasaran.....	35
3.6	Pemanfaatan Sumber Daya Manusia	37
3.7	Pengendalian Risiko.....	38
BAB IV	.....	40
1.1.	Analisis Kuantitatif	40
1.1.1.	Investasi Awal	40
1.1.2.	Estimasi Aliras Kas Masuk.....	37
1.1.3.	Estimasi Aliran Kas Keluar.....	44
1.2.	Menghitung dan Menilai Tunaikan Aliran Kas Masuk Bersih.....	50
1.2.1.	Menentukan Discount Rate.....	50
1.3.	Menilai Kelayakan Investasi dari Aspek Keuangan Menggunakan Metode <i>Net Present Value</i> (NPV)	51
BAB V	.....	55
5.1.	Kesimpulan.....	55
5.2.	Saran	55
DAFTAR PUSTAKA	.....	56
DAFTAR REFERENSI	.....	57
LAMPIRAN	.....	58

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Daftar Coffee Shop di Kota Magelang	3
Tabel 1. 2 Kriteria Net Present Value (NPV).....	8
Tabel 2. 1 Kelebihan dan Kekurang Payback Period	16
Tabel 2. 2 Kelebihan dan Kekurangan ARR.....	17
Tabel 2. 3 Kelebihan dan Kekurangan IRR	19
Tabel 2. 4 Kelebihan dan Kekurangan NPV	20
Tabel 2. 5 Kriteria Metode NPV	20
Tabel 4. 1 Renovasi Tempat.....	40
Tabel 4. 2 Aktiva Tetap.....	35
Tabel 4. 3 Perlengkapan.....	35
Tabel 4. 4 Investasi Awal Social House Cafe	36
Tabel 4. 5 Volume Penjualan Senopati dan Maja Kitchen and Coffee	40
Tabel 4. 6 Estimasi Volume Penjualan Social House Cafe	41
Tabel 4. 7 Estimasi Volume Penjualan Setiap Tahunnya	42
Tabel 4. 8 List Menu Social House Cafe	42
Tabel 4. 9 Harga Minuman Diestimasi 5 Tahun	43
Tabel 4. 10 Estimasi Rata-Rata Pendapatan 5 Tahun.....	44
Tabel 4. 11 Rata-Rata Inflasi.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4. 12 Pembayaran Sewa Tempat.....	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4. 13 Analisis Biaya Bahan Baku	Error! Bookmark not defined.
Tabel 4. 14 Estimasi Biaya Gaji	47
Tabel 4. 15 Estimasi Penggantian Gelas	49

Tabel 4. 16 Aliran Kas Masuk Bersih.....	50
Tabel 4. 17 Net Present Value (NPV).....	51



DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Senopati Kopi.....	37
Gambar 4. 2 Maja Kitchen and Coffee	39



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Data Perusahaan.....	59
Lampiran 2 Aliran Kas Masuk	61
Lampiran 3 Aliran Kas Keluar	65
Lampiran 4 Menilai tunaikan Aliras Kas Bersih.....	69



ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI

SOCIAL HOUSE CAFE MAGELANG

Disusun Oleh:

Kimberly Retor

NPM: 180423907

Dosen Pembimbing:

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

ABSTRAK

Yohanes Santoso merupakan seseorang yang mempunyai rencana untuk berinvestasi dengan membuka usaha *coffee shop*. Pembukaan usaha ini menggunakan model pribadi dan membutuhkan dana yang cukup besar. Investasi awal yang dibutuhkan adalah sebesar Rp 442.299.000. Yohanes Santoso 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 Yohanes Santoso layak untuk dijalankan atau tidak. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dengan cara observasi, wawancara dan dokumentasi. Penelitian ini menggunakan aspek keuangan dengan 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 yakni menghitung investasi awal usaha, menghitung, melakukan analisis pada aliran kas masuk, melakukan analisis pada

aliran kas keluar, menilaitunaikan kas bersih, menghitung *discount rate* dan menilai keputusan investasi dengan menggunakan *Net Present Value* (NPV).

Penelitian ini menunjukkan bahwa rencana pendirian Social House Café memperoleh hasil NPV yang positif yaitu sebesar **Rp 3.613.413**. dengan demikian rencana investasi ini layak untuk dijalankan oleh Yohanes Santoso selaku calon pelaku usaha.

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

