

**ANALISIS RENCANA KELAYAKAN INVESTASI DALAM
MEMBUKA CABANG PADA WARUNG MAKAN MBAK DIAH**

Skripsi

Sebagai Syarat Mencapai Derajat Sarjana (S1)

Pada Program Studi Akuntansi

Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Disusun Oleh :

Natalina Batuah

NPM : 200425932

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

2024

SKRIPSI

**ANALISIS RENCANA KELAYAKAN INVESTASI DALAM
MEMBUKA CABANG PADA WARUNG MAKAN MBAK DIAH**



Disusun Oleh :

Natalina Batuah

NPM : 200425932

Telah dibaca dan disetujui oleh:

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Andre Purwanugraha', written in a cursive style. A long, thin line extends from the end of the signature towards the right, pointing towards the text 'Telah dibaca dan disetujui oleh:'.

H. Andre Purwanugraha, SE., MBA

14 Juni 2024

Skripsi

**ANALISIS RENCANA KELAYAKAN INVESTASI DALAM MEMBUKA CABANG
PADA WARUNG MAKAN MBAK DIAH**

yang dipersiapkan dan disusun oleh

Natalina Batuah

NPM: 200425932

Telah dipertahankan di depan Panitia Penguji

pada tanggal 1 Juli 2024

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

sebagai salah satu persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Akuntansi (SI)

Program Studi Akuntansi

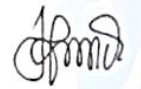
SUSUNAN PANITIA PENGUJI

Ketua Panitia Penguji

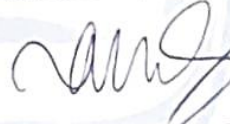


Dra. Ch. Wiwik Sunarni, MSA, Ak., CA., AMA

Anggota Panitia Penguji



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



H. Andre Purwanugraha, SE., MBA., CMA

Yogyakarta, 1 Juli 2024

Dekan Fakultas Bisnis dan Ekonomika

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Wenefrida Mahestu Novianandra Krisjanti, SE., M.Sc., 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 RENCANA KELAYAKAN INVESTASI DALAM MEMBUKA CABANG PADA WARUNG MAKAN MBAK DIAH

Benar-benar hasil karya saya sendiri, pernyataan ide, kutipan baik secara 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 kemudian terbukti bahwa saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruhnya dari skripsi ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 14 Juni 2024

Yang menyatakan,



Natalina Batuah

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan karunia-Nya, penulis mampu menyelesaikan tugas akhir skripsi yang berjudul “Analisis Rencana Kelayakan Investasi dalam Membuka Cabang Warung Makan Mbak Diah”. Skripsi ini ditulis untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Akuntansi (S1) Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam penulisan skripsi ini, tentunya tidak lepas dari doa dan dukungan secara langsung maupun tidak langsung dari berbagai pihak yang turut serta membantu dalam penulisan skripsi. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria yang telah memberikan berkat, serta anugerah dan pertolongan dalam proses penyusunan skripsi.
2. Bapak Heribertus Andre Purwanugraha, SE., MBA., CMA. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan tenaga, waktu, saran, bantuan, nasihat serta kritik bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan tugas akhir skripsi agar dapat selesai tepat waktu dengan hasil yang baik.
3. Kedua orang tua penulis yakni Bapak Yohanes Joni Pabelum, Ibu Vivi Anrida serta Adik terkasih Alexandro Haramaung Awat yang telah

memberikan dukungan, semangat serta doa bagi penulis dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi.

4. Ibu Dyah Anggraini dan Dyah Putri Pratiwi yang telah memberikan izin untuk penulis dapat melakukan penelitian dan meluangkan waktunya bagi penulis untuk memperoleh data serta informasi yang dibutuhkan.
5. Angeliqe Natalia, Callista Priscilla Yulion Grace Amanda Pasiowan, Hana Eunike, Maria Yosephine Tedja Sukmana, Octaviani Zelina, Sabrina Marwahdina, dan Regina Dwentiza Yuen selaku sahabat penulis yang telah menemani sejak awal perkuliahan hingga akhir proses perkuliahan dan terus memberikan semangat, dukungan, serta menjadi pendengar yang baik dalam setiap cerita penulis hingga saat ini.
6. Seluruh teman – teman penulis : Benu, Pandu, dan Zefa yang telah memberikan hiburan dan semangat bagi penulis.
7. Teman- teman seperjuangan: Agatha Adhisti, Laurensia Indira Luberi, dan Sekar Anindya yang telah bersama – sama berjuang bersama penulis dan memberikan semangat, dukungan, serta motivasi dalam proses penyusunan skripsi.
8. Johan Khresna Hutabarat sebagai orang yang selalu mendukung dan membantu pada proses awal penyusunan skripsi ini.
9. Ibu Endang Raino Wirjono, S.E., M.Si. selaku salah satu penyemangat penulis untuk tetap maju.

10. Teman -teman dan seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, terima kasih atas segala bantuan, dukungan, serta doa yang diberikan selama proses penyusunan skripsi hingga selesai.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan di masa yang akan datang. Akhir kata, penulis berharap penelitian ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan. Terima kasih.

Yogyakarta, 14 Juni 2024

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Natalina Batuah', with a stylized flourish at the end.

Natalina Batuah

MOTTO

Que será será

Whatever will be, will be.

Jay Livingston

“Janganlah takut, sebab Aku menyertai engkau, janganlah bimbang, sebab Aku ini Allahmu; Aku akan meneguhkan, bahkan akan menolong engkau; Aku akan memegang engkau dengan tangan kanan-Ku yang membawa kemenangan.”

Yesaya 41:10

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini untuk :

Tuhan Yesus

Orang tua dan seluruh keluarga yang kucinta,

Sahabat dan teman – temanku.

Terima kasih untuk doa dan dukungannya.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	v
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
INTISARI	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Batasan Masalah.....	5
1.4 Tujuan Penelitian	5
1.5 Manfaat Penelitian.....	5
1.6 Metode Penelitian.....	6
1.6.1 Jenis Penelitian	6
1.6.2 Objek Penelitian	6
1.6.3 Data yang Diperlukan.....	6
1.6.4 Metode Pengumpulan Data	6
1.6.5. Rencana Analisis Data.....	7

1.7. Sistematika Penulisan 8

BAB II PENGAMBILAN KEPUTUSAN JANGKA PANJANG..... 9

2.1 Pengertian Investasi..... 9

2.2 Tujuan Investasi..... 10

2.3 Jenis Investasi..... 11

2.4 Proses Pengambilan Keputusan Investasi 13

2.5 Sumber Dana Investasi..... 15

2.6 Metode Penilaian Investasi..... 17

2.7 Studi Kelayakan Investasi 18

2.7.1 Pengertian Studi Kelayakan Investasi 18

2.7.2 Ruang Lingkup Studi Kelayakan dan Risiko Investasi 18

2.7.3 Aspek Studi Kelayakan Investasi 20

BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN..... 27

3.1 Gambaran Umum Warung Makan Mbak Diah..... 27

3.1.1 Lokasi Warung Makan Mbak Diah 28

3.1.2 Tujuan Warung Makan Mbak Diah 28

3.1.3 Visi dan Misi Warung Makan Mbak Diah..... 28

3.1.4 Sumber Daya Manusia Warung Makan Mbak Diah..... 28

3.1.5 Struktur Organisasi..... 30

3.2 Produk yang Dijual..... 32

3.3 Pendapatan..... 32

3.4 Biaya..... 33

3.4.1 Biaya Operasional 33

3.4.2 Biaya Bahan Baku	34
3.5 Pemodalan Pembukaan Cabang	34
BAB IV ANALISIS DATA.....	36
4.1 Menentukan Nilai Investasi yang diperlukan untuk Pembukaan Cabang Warung Makan Mbak Diah	36
4.1.1 Investasi Awal.....	36
4.2 Estimasi aliran kas masuk tahun 2025-2029	40
4.2.1 Estimasi Harga Jual	40
4.2.2 Estimasi Volume Penjualan	41
4.2.3 Estimasi Pendapatan 2025-2029	44
4.3 Estimasi Aliran Kas Keluar	48
4.3.1 Biaya sewa bangunan	49
4.3.2 Biaya Bahan Baku	50
4.3.3 Biaya Gaji.....	51
4.3.4 Biaya Internet	52
4.3.5 Biaya Iuran Lingkungan.....	53
4.3.6 Biaya Habis Pakai	54
4.3.7 Biaya Listrik.....	54
4.3.8 Biaya Gas	55
4.3.9 Biaya PDAM	56
4.3.10 Biaya Kendaraan	56
4.3.11 Biaya Bahan Bakar	58
4.3.12 Biaya Perawatan Gedung	58

4.3.13 Analisis Pendapatan Dikenakan Pajak untuk Tahun 2025-2029 ...	59
4.4 Menghitung dan Menilai Aliran Kas Masuk Bersih.....	60
4.5 Menentukan <i>Discount Rate</i>	60
4.6 Menghitung <i>Net Present Value</i> (NPV)	61
4.6.1 Kriteria Pengambilan Keputusan.....	62
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	63
5.1 Kesimpulan.....	63
5.2 Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	64
LAMPIRAN.....	66

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Jumlah Tempat Makan di DIY tahun 2021 – 2023	1
Tabel 1. 2 Data Omzet Warung Makan Mbak Diah	3
Tabel 4. 1 Investasi Awal Warung Makan Mbak Diah.....	36
Tabel 4. 2 Aktiva tetap dan Perlengkapan Warung Makan Mbak Diah	38
Tabel 4. 3 Tools pada Ruko	39
Tabel 4. 4 Tabel Jumlah Penjualan Pesaing	40
Tabel 4. 5 Estimasi Volume Penjualan Warung Makan Mbak Diah	41
Tabel 4. 6 Estimasi Volume Penjualan Setiap Tahunnya.....	42
Tabel 4. 7 Daftar Harga Jual Warung Makan Mbak Diah.....	43
Tabel 4. 8 Estimasi rata-rata pendapatan tahun 2025.....	44
Tabel 4. 9 Estimasi rata-rata pendapatan tahun 2026.....	45
Tabel 4. 10 Estimasi rata-rata pendapatan tahun 2027	46
Tabel 4. 11 Estimasi rata-rata pendapatan tahun 2028	47
Tabel 4. 12 Estimasi rata-rata pendapatan tahun 2029.....	47
Tabel 4. 13 Rata-rata Inflasi Tahun 2019-2023.....	48
Tabel 4. 14 Pembayaran Sewa Tempat	50
Tabel 4. 15 Analisis Biaya Bahan Baku	50
Tabel 4. 16 Estimasi Biaya Gaji.....	52
Tabel 4. 17 Biaya Internet	52
Tabel 4. 18 Estimasi Biaya Iuran Lingkungan.....	53
Tabel 4. 19 Estimasi Biaya Habis Pakai	54
Tabel 4. 20 Estimasi Kenaikan Biaya Listrik.....	55

Tabel 4. 21 Estimasi Kenaikan Biaya Gas	55
Tabel 4. 22 Estimasi Biaya PDAM	56
Tabel 4. 23 Biaya Depresiasi Motor.....	57
Tabel 4. 24 Estimasi Biaya Perawatan Kendaraan.....	57
Tabel 4. 25 Penerbitan STNK dan TNKB.....	57
Tabel 4. 26 Estimasi Biaya Kendaraan	57
Tabel 4. 27 Biaya Bahan Bakar.....	58
Tabel 4. 28 Kebutuhan Biaya Perawatan Gedung.....	59
Tabel 4. 29 Estimasi Biaya Perawatan Gedung	59
Tabel 4. 30 Perhitungan Pajak.....	59
Tabel 4. 31 Aliran Kas Masuk Bersih	60
Tabel 4. 32 Net Present Value (NPV).....	61

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Struktur Organisasi Warung Makan Mbak Diah.....	30
---	----

INTISARI

ANALISIS RENCANA KELAYAKAN INVESTASI DALAM MEMBUKA CABANG PADA WARUNG MAKAN MBAK DIAH

Disusun oleh:
Natalina Batuah
NPM: 200425932

Pembimbing:
H. Andre Purwanugraha, SE.,MBA,

Program Studi Akuntansi, Fakultas Bisnis dan Ekonomika
Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Jalan Babarsari, 43 – 44, Yogyakarta

Abstrak

Ibu Dyah Anggraeni merupakan pelaku usaha yang berencana akan membuka cabang Warung Makan Mbak Diah. Dalam pembukaan cabang ini Ibu Dyah Anggraeni membutuhkan analisis kelayakan investasi dalam membuka cabang. Warung Makan Mbak Diah, yang telah beroperasi sejak tahun 1990-an, merupakan salah satu tempat makan yang telah memiliki reputasi baik di kota tersebut. Dengan adanya perbaikan kondisi ekonomi dan peningkatan jumlah pelanggan pasca-pandemi Covid-19, Warung Makan Mbak Diah berencana untuk membuka cabang baru di Bantul, Yogyakarta.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi kelayakan keputusan investasi untuk membuka cabang Warung Makan Mbak Diah dengan menggunakan wawancara, survei, dan dokumentasi. Fokus penelitian adalah aspek keuangan, dan metode *Net Present Value* (NPV) mencakup perhitungan investasi awal, evaluasi aliran kas masuk bersih, penentuan tingkat diskonto, dan penilaian keputusan investasi berdasarkan hasil perhitungan NPV.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa rencana investasi pembukaan cabang baru pada Warung Makan Mbak Diah menghasilkan NPV positif yaitu sebesar Rp5.472.317. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa investasi pembukaan cabang Warung Makan Mbak Diah layak untuk dilakukan. Analisis NPV menunjukkan nilai positif, yang berarti investasi tersebut diharapkan memberikan keuntungan dan meningkatkan nilai perusahaan. Saran penulis yaitu pemilik usaha dapat merealisasikan rencana pembukaan cabang Warung Makan Mbak Diah agar dapat memberikan keuntungan bagi pemilik usaha.

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