

**ANALISIS KELAYAKAN RENCANA INVESTASI PEMBUKAAN CABANG KEDAI
KOPI ROEMAH TJERITA DI PATI KOTA**

Skripsi

Untuk Memenuhi Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana

Akuntansi (S1)

Pada Program Studi Akuntansi

Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Disusun Oleh:

Rico Aprilio Tiranda

NPM: 20 04 25889

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS BISNIS DAAN EKONOMIKA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

2025

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi

**ANALISIS KELAYAKAN RENCANA INVESTASI PEMBUKAAN
CABANG KEDAI KOPI ROEMAH TJERITA DI PATI KOTA**



Disusun Oleh:

Rico Aprilio Tiranda

NPM: 20 04 25889

Telah dibaca dan disetujui oleh:

Pembimbing

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

12 Maret 2025

Skripsi

**ANALISIS KELAYAKAN RENCANA INVESTASI PEMBUKAAN CABANG KEDAI
KOPI ROEMAH TJERITA DI PATI KOTA**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Rico Aprilio Tiranda

NPM: 20 04 25889

**Telah dipertahankan dan disetujui di depan Panitia Penguji
pada tanggal 14 April 2025
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 Wirjono, S.E., M.Si., CRP., AMA.

Anggota Panitia Penguji



Drs. D. Agus Budi Raharjono, M.Si., Ak., CA, AMA.



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

Yogyakarta, 21 April 2025

Dekan Fakultas Bisnis dan Ekonomika

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Wenefrida Mahestu N. Krisjanti, M.Sc. Ph.D

LEMBAR PERNYATAAN

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

ANALISIS KELAYAKAN RENCANA INVESTASI PEMBUKAAN CABANG KEDAI KOPI ROEMAH TJERITA DI PATI KOTA

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 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, 12 Maret 2025

Yang Menyatakan



Rico Aprilio Tiranda

KATA PENGANTAR

Dengan penuh rasa syukur, penulis mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas limpahan berkat dan rahmat-Nya, yang telah memberikan kekuatan, hikmat, dan kesempatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Analisis Kelayakan Rencana Investasi Pembukaan Cabang Kedai Kopi Roemah Tjerita”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat akademik untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi pada Program Studi Akuntansi, Fakultas Bisnis dan Ekonomika, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa pencapaian ini tidak mungkin terwujud tanpa bantuan, arahan, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat dan penghargaan, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan kasih karunianya dalam pembuatan skripsi ini.
2. Orang Tua dan Keluarga yang senantiasa memberikan dukungan, serta doa sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik
3. Ibu Dra. Ch. Wiwik Sunarni, MSA., Akt., CA selaku dosen pembimbing atas segala waktu, tenaga, dan dukungan yang telah dicurahkan untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam Menyusun skripsi.

4. Bapak Agil Putra dan Dwi Prasetyo Christian selaku Owner dan Manajer Kedai Kopi Roemah Tjerita yang memberikan izin, dan kebaikan dalam membantu penulis dalam Menyusun skripsi.
5. Seluruh Pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam Menyusun skripsi baik secara langsung maupun tidak langsung

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki keterbatasan dan belum sepenuhnya sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan penuh rasa hormat menerima kritik dan saran yang membangun sebagai bahan evaluasi guna penyempurnaan di masa mendatang. Sebagai penutup, penulis berharap bahwa skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca serta pihak-pihak yang berkepentingan, khususnya dalam bidang Akuntansi Manajemen. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam pengembangan wawasan akademik serta menjadi referensi bagi penelitian lebih lanjut terkait analisis kelayakan investasi dan pengambilan keputusan bisnis berbasis data akuntansi manajerial.

Yogyakarta, 14 Maret 2025

Yang Menyatakan,

Rico Aprilio Tiranda

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
LEMBAR PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
Abstrak	xi
BAB I	1
PENDAHULUAN	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	7
1.6.1 Objek Penelitian	7
1.6.2 Jenis Penelitian	7
1.6.3 Teknik Pengumpulan Data	7
1.6.4 Analisis Data	8
1.7 Sistematika Penulisan	9
BAB II	11
PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI	11
2.1 Pengambilan Keputusan (<i>Decision Making</i>)	11
2.2 Pengambilan Keputusan Investasi (<i>Capital Investment Decision</i>)	11
2.3 Sifat Proyek Investasi	13
2.4 Metode Penilaian Kelayakan Investasi	14
2.5 Biaya Modal	18
2.6 Weighted Average Cost of Capital	19
BAB III	20
GAMBARAN UMUM KEDAI KOPI ROEMAH TJERITA	20
3.1 Sejarah Kedai Kopi Roemah Tjerita	20

3.1.1 Tujuan Kedai Kopi Roemah Tjerita.....	22
3.1.2 Visi dan Misi Kedai Kopi Roemah Tjerita	22
3.1.3 Sumber Daya Manusia Kedai Kopi Roemah Tjerita	23
3.1.4 Struktur Organisasi	24
Gambar 3.1. Struktur Oranisasi Kedai Kopi Roemah Tjerita	24
3.2 Produk yang Dijual.....	26
3.3 Investasi Awal (<i>Initial Investment</i>)	29
3.4 Biaya.....	31
3.4.1 Biaya Operasional.....	31
3.4.2 Biaya Non Operasional	34
3.5 Pendapatan 3 Tahun Terakhir.....	35
3.6 Rencana Pembukaan Cabang Baru Kedai Kopi Roemah Tjerita di Pati Kota	35
BAB IV	36
ANALISIS DATA	36
4.1 Menentukan Nilai Investasi yang diperlukan untuuk Pembukaan Cabang Kedai Kopi Roemah Tjerita	36
4.1.1 Investasi Awal.....	36
4.2 Estimasi Aliran Kas Masuk Tahun 2025-2029	43
4.2.1 Estimasi Harga Jual	44
4.2.2 Estimasi Kapasitas dan Volume Penjualan.....	47
4.2.3 Estimasi Pendapatan 2025 – 2029	50
4.3 Estimasi Aliran Kas Keluar	58
4.3.1 Biaya Sewa Bangunan	58
4.3.2 Biaya Bahan Dasar Makanan dan Minuman	60
4.3.3 Biaya Gaji	63
4.3.4 Biaya Listrik	65
4.3.5 Biaya Gas.....	65
4.3.6 Biaya Wifi.....	66
4.3.7 Biaya PDAM.....	67
4.3.8 Biaya Keamanan Lingkungan.....	68
4.3.9 Biaya Retribusi Kebersihan Lingkungan.....	68
4.3.10 Biaya Habis Pakai	69

4.3.11 Biaya Perawatan Gedung.....	71
4.3.12 Analisis Pendapatan Dikenakan Pajak Untuk Tahun 2025-2029	72
4.4 Menentukan <i>Discount Rate</i>	73
4.5 Menghitung Aliran Kas Masuk dan Keluar	74
4.6 Menghitung <i>Net Present Value</i> (NPV).....	75
4.7 Analisis Pengambilan Keputusan	75
BAB V	76
KESIMPULAN DAN SARAN	76
5.1 Kesimpulan.....	76
5.2 Implikasi Manajerial.....	77
DAFTAR PUSTAKA	78
LAMPIRAN	79

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Café/Restoran menurut kecamatan	3
Tabel 3.1. Tabel Pendapatan Kedai Kopi Roemah Tjerita 3 Tahun Terakhir ...	35
Tabel 4.1 Investasi Awal Kedai Kopi Roemah Tjerita.....	36
Tabel 4.2 Pengadaan Aktiva Tetap dan Perlengkapan	40
Tabel 4.3 Biaya <i>Tools</i> pada Ruko	42
Tabel 4.4 Daftar Harga Jual Kedai Kopi Roemah Tjerita	42
Tabel 4.5 Tabel Jumlah Penjualan Pesaing (Porsi)	47
Tabel 4.6 Estimasi Kapasitas Penjualan Kedai Kopi Roemah Tjerita	48
Tabel 4.7 Estimasi Volume Penjualan Tiap Tahunnya	49
Tabel 4.8 Estimasi pendapatan tahun 2025	51
Tabel 4.9 Estimasi pendapatan tahun 2026	52
Tabel 4.10 Estimasi pendapatan tahun 2027	54
Tabel 4.11 Estimasi pendapatan tahun 2028	55
Tabel 4.12 Estimasi pendapatan tahun 2029	56
Tabel 4.13 Rata-rata Inflasi Tahunan	58
Tabel 4.14 Rincian Pembayaran Sewa Tempat.....	59
Tabel 4.15 Estimasi Biaya Bahan Dasar Makanan dan Minuman	60
Tabel 4.16 Estimasi Biaya Gaji Karyawan.....	65
Tabel 4.17 Estimasi Kenaikan Biaya Listrik.....	65
Tabel 4.18 Estimasi Kenaikan Biaya Gas	66
Tabel 4.19 Estimasi Kenaikan Biaya Wifi	67
Tabel 4.20 Estimasi Kenaikan Biaya PDAM	67
Tabel 4.21 Estimasi Kenaikan Biaya Keamanan Lingkungan	68
Tabel 4.22 Estimasi Kenaikan Biaya Retribusi Kebersihan Lingkungan	69

Tabel 4.23 Biaya Peralatan Habis Pakai	70
Tabel 4.24 Estimasi Biaya Peralatan Habis Pakai.....	70
Tabel 4.25 Kebutuhan Biaya Perawatan Gedung.....	72
Tabel 4.26 Perhitungan Pendapatan setelah Pajak	72
Tabel 4.27 Perhitungan <i>Discount Rate</i>	73
Tabel 4.28 Tabel Perhitungan Aliran Kas Masuk dan Keluar.....	74
Tabel 4.29 Perhitungan <i>Net Present Value</i> (NPV).....	75

**ANALISIS KELAYAKAN RENCANA INVESTASI PEMBUKAAN
CABANG KEDAI KOPI ROEMAH TJERITA DI PATI KOTA**

Rico Aprilio Tiranda

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

Program Studi Akuntansi, Fakultas Bisnis dan Ekonomika

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Jalan Babarsari 43-44, Yogyakarta

Abstrak

Pak Agil Putra, pemilik Kedai Kopi Roemah Tjerita, berencana memperluas usahanya dengan membuka cabang baru di Pati Kota setelah sebelumnya membuka kedai di Tayu. Untuk merealisasikan rencana ini, diperlukan analisis kelayakan investasi guna memastikan keuntungan dan keberlanjutan usaha. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kelayakan investasi cabang baru menggunakan metode Net Present Value (NPV) dengan analisis investasi awal, arus kas bersih, dan tingkat diskonto. Hasil penelitian ini menunjukkan hasil NPV positif sebesar Rp291.403, yang menandakan investasi layak dilakukan. Oleh karena itu, pemilik usaha disarankan merealisasikan ekspansi ini demi manfaat finansial dan jangkauan pasar yang lebih luas.

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