

**PENDEKATAN *CAPITAL BUDGETING* DALAM MENILAI  
RENCANA INVESTASI *CAFÉ VERSATILE PATIO* DI  
BANDUNG**



**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh  
gelar Sarjana Ekonomi

Oleh:

Adnan Prasetyo Aji

2012120154

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS EKONOMI  
PROGRAM SARJANA MANAJEMEN**  
(Terakreditasi Berdasarkan Keputusan BAN-PT  
No. 227/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)  
BANDUNG  
2018

**CAPITAL BUDGETING APPROACH IN ASSESSING  
CAFÉ VERSATILE PATIO INVESTMENT PLAN IN  
BANDUNG**



**UNDERGRADUATE THESIS**

Submitted to complete part of the requirements  
for Bachelor's Degree in Economics

By:

Adnan Prasetyo Aji

2012120154

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY  
FACULTY OF ECONOMICS  
PROGRAM IN MANAGEMENT**

(Accredited by BAN – PT  
No. 227/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)

BANDUNG

2018

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS EKONOMI  
PROGRAM SARJANA MANAJEMEN**



**PERSETUJUAN SKRIPSI**

**Pendekatan *Capital Budgeting* Dalam Menilai Rencana  
Investasi *Café Versatile Patio* Di Bandung**

Oleh:

Adnan Prasetyo Aji

2012120154

Bandung, Januari 2018

Ketua Program Sarjana Manajemen,

Triyana Iskandarsyah, Dra., M.Si.

Pembimbing Skripsi,

Catharina Tan Lian Soei, Dra., M.M.



# PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini,

Nama : Adnan Prasetyo Aji  
Tempat, tanggal lahir : Bandung, 17 Oktober 1994  
NPM : 2012120154  
Program studi : Manajemen  
Jenis Naskah : Skripsi

judul:

## **Pendekatan *Capital Budgeting* Dalam Menilai Rencana Investasi *Café Versatile Patio* Di Bandung**

dengan,

Pembimbing : Catharina Tan Lian Soei, Dra., M.M.

Ko-pembimbing : -

### **MENYATAKAN**

Adalah benar-benar karyatulis saya sendiri;

1. Apapun yang tertuang sebagai bagian atau seluruh isi karya tulis saya tersebut di atas dan merupakan karya orang lain (termasuk tapi tidak terbatas pada buku, makalah, surat kabar, internet, materi perkuliahan, karya tulis mahasiswa lain), telah dengan selayaknya saya kutip, sadur atau tafsir dan jelas telah saya ungkap dan tandai.
2. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut, plagiat (Plagiarism) merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak keserjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksa oleh pihak mana pun.

Pasal 25 Ayat (2) UU No.20 Tahun 2003: Lulusan perguruan tinggi yang karya ilmiahnya digunakan untuk memperoleh gelar akademik, profesi, atau vokasi terbukti merupakan jiplakan dicabut gelarnya.  
Pasal 70 Lulusan yang karya ilmiah yang digunakannya untuk mendapatkan gelar akademik, profesi, atau vokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Ayat (2) terbukti merupakan jiplakan dipidana dengan pidana perkara paling lama dua tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp. 200 juta.

Bandung,

Dinyatakan tanggal : 4 Januari 2018

Pembuat pernyataan :



(Adnan Prasetyo Aji)

## ABSTRAK

Dalam setiap memulai bisnis baru yang akan dimulai ada baiknya jika dilakukan analisis terlebih dahulu, ketidakpastian perekonomian di masa yang akan datang menimbulkan risiko bagi investor dalam menginvestasikan dana ke dalam suatu proyek. Oleh karena itu perlu dilakukan analisis agar jangan sampai setelah menginvestasikan dana yang besar ternyata proyek tersebut tidak menguntungkan. Penelitian ini bertujuan untuk membantu dalam mengkuantitatifkan analisis bisnis dari rencana investasi *café* Vespa di Jl. Patuha No.24, Bandung, sehingga dapat diketahui apakah rencana investasi ini layak dan mampu menghasilkan keuntungan atau tidak. Alat bantu yang digunakan untuk menganalisis rencana investasi ini adalah dengan pendekatan *Capital Budgeting*. Dalam pendekatan ini akan dinilai layak atau tidaknya rencana investasi dengan menggunakan metode-metode penilaian investasi, yaitu *payback period (PP)*, *net present value (NPV)*, *internal rate of return (IRR)*, dan *profitability index (PI)*. Dari hasil analisis diketahui *payback period* adalah 3 tahun 26 hari, *net present value* sebesar Rp101.886.545,00, *internal rate of return* berada pada angka 29,36%, dan *profitability index* sebesar 1,24. Berdasarkan hasil perhitungan tersebut dapat disimpulkan bahwa rencana bisnis *café* Vespa ini layak untuk dilaksanakan lebih lanjut dan dapat menghasilkan keuntungan. Namun terlepas dari hasil perhitungan yang mengatakan bahwa rencana investasi ini layak untuk dijalankan, disarankan agar melakukan analisa lebih lanjut menggunakan analisis skenario dengan menjadikan penelitian ini sebagai acuan dasar, sehingga dapat meminimalisir risiko dari rencana investasi *café* Vespa ini.

Kata kunci: Investasi, *Café*, *Capital Budgeting*, *PP*, *NPV*, *IRR*, *PI*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat, dan anugerah, yang selalu dilimpahkan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini disusun sebagai syarat untuk menempuh ujian akhir Strata-1 di Fakultas Ekonomi, Jurusan Manajemen, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapat banyak dukungan, bimbingan, dan masukan. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Wisnu Yudanto dan Arita, yang selalu memberikan nasihat, doa, dan dukungan moril maupun materil untuk penulis dalam menuntut ilmu, sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Bapak Prof. Dr. Hamfri Djajadikerta, Drs., Ak., MM. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan.
3. Ibu Triyana Iskandarsyah, Dra., Msi., selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan.
4. Ibu Catharina Tan Lian Soei, Dra., M.M. selaku dosen pembimbing, atas kesabaran dan kesediaannya meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan arahan dan masukan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Ibu Dr. Judith Felicia Pattiwael, Dra., M.T. selaku dosen wali yang selalu sabar dalam memberikan nasihat, motivasi dan arahan dalam menjalani perkuliahan.
6. Seluruh dosen pengajar Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan yang berguna bagi penulis.
7. Segenap staf administrasi Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan, yang telah membantu penulis dalam administrasi selama perkuliahan.
8. Segenap staf perpustakaan dan pekarya-pekarya Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Parahyangan, khususnya para bapak-bapak pekarya di SB.

9. Rafdi Raihan Pranata selaku sahabat dan pemilik dari rencana investasi *café Vespa* yang memberikan dukungan beserta masukan-masukannya untuk menyelesaikan skripsi ini.
10. Ignatius Bryan, Anugrah Prana, Benny Yulanda, Rizal Malik, Puja Mahadika, Haidar Naufaldy, Leonardus Christian, Riza Iqrami, Riadi Taufiq, Bintang Anugerah, Rakean Tajalli, Bimo Satria, Ahmad Karim, Luthfi Halimawan, yang telah menjadi sahabat terbaik selama berkuliah dan rekan berkarya bagi penulis. Terima kasih atas dukungan dan telah menjadi teman berbagi pengalaman. Semoga kalian yang belum, juga dapat segera menyelesaikan perkuliahan.
11. Seluruh pihak lain yang terlibat selama pengerjaan skripsi, kuliah, dan proses pengembangan diri penulis, yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Semoga Tuhan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan kepada penulis selama berkuliah. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Segala kritik dan saran akan diterima dengan senang hati, guna menjadi bahan koreksi diri di masa yang akan datang. Semoga skripsi ini berguna dan bermanfaat bagi rekan-rekan sekalian dan bagi semua pihak. Terima kasih.

Bandung, 4 Januari 2018

Adnan Prasetyo Aji

## DAFTAR ISI

	<b>Hal.</b>
ABSTRAK .....	i
KATA PENGANTAR .....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	x
BAB 1 PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2. Identifikasi Masalah .....	4
1.3. Tujuan Penelitian.....	4
1.4. Manfaat Penelitian.....	5
1.5. Kerangka Pemikiran .....	5
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....	10
2.1. Investasi .....	10
2.1.1. Pengertian Investasi .....	10
2.1.2. Tujuan Investasi .....	10
2.1.3. Bentuk Investasi .....	11
2.2. Restoran, <i>Café</i> , dan <i>Caffe Shop</i> .....	12
2.2.1. Restoran.....	12
2.2.2. <i>Café</i> dan <i>Caffe Shop</i> .....	13
2.3. Proyek dan Bisnis .....	13
2.4. Capital Budgeting .....	14
2.4.1. Pengertian Capital Budgeting .....	14
2.4.2. Manfaat <i>Capital Budgeting</i> .....	15



2.4.3. Proses <i>Capital Budgeting</i> .....	15
2.4.4. Pengertian <i>Capital Expenditure</i> .....	16
2.5. <i>Cash Flow</i> .....	17
2.5.1. Komponen <i>Cash Flow</i> .....	17
2.6. Metode Penilaian Investasi .....	20
2.6.1. <i>Payback Period</i> .....	21
2.6.2. <i>Net Present Value</i> .....	22
2.6.3. <i>Internal Rate of Return</i> .....	23
2.6.4. <i>Profitability Index</i> .....	25
<b>BAB 3 METODE DAN OBJEK PENELITIAN</b> .....	<b>26</b>
3.1. Metode Penelitian .....	26
3.1.1. Teknik Pengumpulan Data .....	26
3.1.2. Sumber Data .....	27
3.2. Objek Penelitian .....	27
<b>BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>29</b>
4.1. Gambaran Umum Perusahaan .....	29
4.2. Analisa Aspek Pasar dan Pemasaran .....	30
4.2.1 Target Pasar .....	30
4.2.2. Bauran Pemasaran .....	31
4.3. Analisa Aspek Operasional .....	32
4.3.1. Proses Bisnis .....	32
4.3.2. Tata Letak ( <i>Layout</i> ) .....	34
4.4. Analisa Aspek Sumber Daya Manusia .....	35
4.4.1. Kebutuhan Jumlah Pegawai dan Uraian Tugas .....	35
4.4.2. Struktur Organisasi .....	37
4.5. Analisa Aspek Keuangan .....	38

4.5.1. Sumber Pendanaan.....	38
4.5.2. Asumsi Dasar .....	38
4.5.3. Proyeksi Investasi Awal.....	38
4.5.4. Proyeksi Pendapatan .....	41
4.5.5. Proyeksi Biaya .....	42
4.5.6. Perhitungan Pajak.....	52
4.5.7. Proyeksi Laba Rugi.....	53
4.5.8. Proyeksi Arus Kas.....	54
4.5.9. Penilaian Rencana Investasi.....	56
4.5.10. Evaluasi Hasil Penilaian Investasi .....	59
<b>BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>61</b>
5.1. Kesimpulan.....	61
5.2. Saran .....	62
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>64</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>66</b>
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS .....</b>	<b>67</b>

## DAFTAR TABEL

	<b>Hal.</b>
Tabel 1.1. Peringkat Destinasi Kota Wisata Favorit .....	1
Tabel 4.1. Job Description .....	35
Tabel 4.2. Investasi Awal.....	39
Tabel 4.3. Modal Kerja .....	40
Tabel 4.4. Proyeksi Pendapatan Tahun ke 1 s/d Tahun ke 4.....	42
Tabel 4.5. Proyeksi Gaji Karyawan Tahun Pertama.....	42
Tabel 4.6. Proyeksi Biaya Gaji Tahun ke 1 s/d Tahun ke 4.....	43
Tabel 4.7. Proyeksi Tunjangan Hari Raya (THR) Tahun ke 1 s/d Tahun ke 4.....	43
Tabel 4.8. Proyeksi Biaya Makan Karyawan Tahun ke 1 s/d Tahun ke 4.....	44
Tabel 4.9. Proyeksi Harga Pokok Produksi .....	44
Tabel 4.10. Proyeksi Biaya Gas Elpiji Tahun Pertama.....	44
Tabel 4.11. Proyeksi Biaya Gas Elpiji Tahun ke 1 s/d Tahun ke 4.....	45
Tabel 4.12. Proyeksi Biaya Bensin Tahun Pertama.....	45
Tabel 4.13. Proyeksi Biaya Bensin Tahun ke 1 s/d Tahun ke 4.....	45
Tabel 4.14. Proyeksi Biaya Air .....	46
Tabel 4.15. Proyeksi Biaya Listrik.....	46
Tabel 4.16. Proyeksi Biaya Telepon .....	46
Tabel 4.17. Proyeksi Biaya Perlengkapan Kantor .....	47
Tabel 4.18. Proyeksi Biaya WiFi .....	47
Tabel 4.19. Proyeksi Biaya Sabun Cuci Piring.....	48
Tabel 4.20. Proyeksi Biaya Tissue Tahun Pertama.....	48
Tabel 4.21. Proyeksi Biaya Tissue Tahun ke 1 s/d Tahun ke 4.....	48
Tabel 4. 22. Proyeksi Biaya Maintenance Tahun Pertama .....	49
Tabel 4.23. Proyeksi Biaya Maintenance Tahun ke 1 s/d Tahun ke 4.....	49
Tabel 4.24. Proyeksi Penyusutan dan Nilai Sisa.....	50
Tabel 4.25. Penyusutan dan Akumulasi Penyusutan .....	51
Tabel 4.26. Proyeksi Biaya Pemasaran Tahun Pertama.....	51
Tabel 4.27. Proyeksi Biaya Pemasaran Tahun ke 1 s/d Tahun ke 4.....	52
Tabel 4.28. Total Biaya.....	52

Tabel 4.29. Perhitungan Pajak PPh Final dan Pajak Restoran.....	52
Tabel 4.30. Proyeksi Laba Rugi Café Vespa .....	53
Tabel 4.31. Change In Net Working Capital.....	54
Tabel 4.32. Proyeksi Arus Kas Terminal .....	54
Tabel 4.33. Proyeksi Arus Kas Café Vespa .....	55
Tabel 4.34. Perhitungan Payback Period Café Vespa.....	56
Tabel 4.35. Perhitungan Net Present Value Café Vespa.....	57
Tabel 4.36. Tabel Internal Rate of Return Café Vespa .....	58
Tabel 4.37. Hasil Penilaian Investasi Café Vespa.....	59

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Hal.</b>
Gambar 1. 1. Kerangka Pemikiran.....	9
Gambar 4.1. Daftar Menu Café Vespa.....	30
Gambar 4.2. Proses Bisnis Café Vespa.....	33
Gambar 4.3. Layout Café Vespa.....	34
Gambar 4.4. Rencana Bagan Struktur Organisasi.....	37

## DAFTAR LAMPIRAN

	<b>Hal.</b>
Lampiran 1 Foto Lokasi .....	66

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1.Latar Belakang Penelitian

Industri makanan dan minuman adalah sektor dengan kontribusi terbesar ekonomi Indonesia pada tahun 2016, seperti yang diungkapkan oleh Dirjen Industri Agro Kementerian Perindustrian Panggah Susanto pada acara CEO Gathering Gabungan Pengusaha Makanan dan Minuman Seluruh Indonesia (GAPMMI) di Jakarta, Rabu malam (30/11), “Industri makanan dan minuman juga mempunyai peranan penting dalam pembangunan sektor industri, kontribusinya terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) merupakan yang terbesar dibandingkan subsector lainnya yang mencapai 33,6 persen pada triwulan III tahun 2016”. Salah satu kebutuhan primer manusia yaitu kebutuhan pangan mengakibatkan industri makanan dan minuman memiliki nilai lebih, menurut Ir. Adhi S Lukman, Ketua Umum Gabungan Pengusaha Makanan dan Minuman Indonesia (GAPMMI) “Dengan populasi mencapai lebih dari 250 juta orang, Indonesia merupakan pasar yang menguntungkan bagi produsen makanan dan minuman, serta industri pendampingnya.”

Di Indonesia khususnya Jawa Barat merupakan salah satu provinsi yang memiliki daya tarik untuk kuliner. Hal ini ditunjukkan dengan pernyataan bahwa Bandung merupakan kota yang terpilih sebagai salah satu destinasi favorit di kawasan asia, salah satu kota yang ada di jawa barat ini menempati posisi ke-4 setelah Bangkok, Seoul, dan Mumbai.

**Tabel 1.1.**  
**Peringkat Destinasi Kota Wisata Favorit**

No	Nama Kota
1	Bangkok (Thailand)
2	Seoul (Korea)
3	Mumbai (India)
4	Bandung (Indonesia)

Sumber: [www.cnnindonesia.com](http://www.cnnindonesia.com)

Hasil tersebut didapatkan dari survey independen yang dilakukan terhadap wisatawan nusantara dan wisatawan mancanegara disitus jejaring sosial, Facebook. Pada tahun 2015, Kepala Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Jawa Barat mengatakan bahwa Bandung menempati urutan pertama sebagai kota favorit Asean. Salah satu hal yang menarik bagi wisatawan adalah karena Bandung merupakan tempat yang memiliki daya tarik kuliner yang beraneka ragam.

Apabila melihat peluang yang ditawarkan, bisnis di bidang kuliner memang menjanjikan. Dengan jumlah penduduk Indonesia yang besar, tentunya bisnis di bidang kuliner menawarkan potensi yang cukup besar bagi para pelaku bisnis sehingga dari waktu ke waktu jumlah pengusaha yang menjadikan industri kuliner sebagai bisnisnya cenderung semakin bertambah. Hal tersebut dapat dilihat dari banyaknya restoran, cafe, hingga warung makan yang bermunculan hampir di setiap sudut kota-kota besar di Indonesia.

Kota Bandung sebagai salah satu kota tujuan wisata, memiliki berbagai daya tarik yang ditawarkan, salah satunya adalah wisata kuliner. “Bandung bersama empat kota/daerah lainnya yakni Yogyakarta, Solo, Semarang, dan Bali, ditetapkan sebagai destinasi wisata kuliner Indonesia oleh Kementerian Pariwisata.” (Widianto, 2015), hal tersebut terlihat dari semakin menjamurnya industri kuliner di Bandung yang tidak pernah sepi dari pengunjung dan bermunculannya *café-café* baru yang berdiri di Bandung.

*Café* berasal dari bahasa Prancis, secara harfiah *café* adalah minuman (kopi), tetapi kemudian menjadi tempat dimana seseorang bisa minum-minum, tidak hanya minuman kopi tetapi juga yang lainnya dan juga makanan. *Café* merupakan usaha jasa makanan dan minuman, hal ini dijelaskan pada **UU 10/2009** disebutkan, “bahwa yang dimaksud dengan usaha jasa makanan dan minuman adalah usaha jasa penyediaan makanan dan minuman yang dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan untuk proses pembuatan dan dapat berupa restoran, *café*, jasa boga, dan bar/kedai minum”. Peraturan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata **Nomor PM.87/HK.501/MKP2010** tentang cara pendaftaran usaha jasa makanan dan minuman, memberikan definisi bahwa restoran dan *café* adalah usaha penyedia makanan dan minuman dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan untuk proses



pembuatan penyimpanan dan/atau penyajiannya, didalam satu tempat yang tidak berpindah-pindah.

*Café* merupakan salah satu tempat yang ramai dan banyak dinikmati masyarakat untuk tempat bersantai dan berkumpul bersama keluarga atau teman-teman. Di Jakarta, setidaknya ada lebih dari 300 *café* yang beroperasi. Berdasarkan data Asosiasi Pengusaha Kafe Restoran Indonesia (Apkrindo), jumlah *café* dan restoran di Surabaya pun tumbuh pesat sebesar 15-20% pada tahun 2012, dan akan terus meningkat. Begitu juga dengan *café-café* yang ada di kota-kota besar lainnya seperti Bandung, Makassar, Yogyakarta, dan Denpasar, yang bukan main banyaknya. Semua ini menandakan bahwa bisnis ini cukup diandalkan dan menjanjikan.

Untuk menangkap peluang bisnis tersebut, salah seorang kerabat penulis berencana untuk membangun sebuah kafe dengan memanfaatkan lahan yang tidak terpakai di lantai 1 dan halaman rumahnya yang terletak di jalan Patuha No.24, dan akan di beri nama Versatile Patio, yang selanjutnya akan saya sebut dengan Vespa. Vespa ini sendiri mengambil konsep sebuah *café* dengan mengedepankan kenyamanan dan produk yang berkualitas. Seperti pada umumnya sebuah kafe, Vespa menyediakan tempat mengopi yang nyaman, selain itu Vespa berencana membuat berbagai produk makanan dan juga *product signature*, yaitu sebuah martabak mini dengan pilihan varian rasa yang melengkapi saat menikmati kopi.

Pemodal proyek bisnis ini sekarang sedang melakukan renovasi pada lahan yang akan dijadikan kafe tersebut, namun sama sekali belum melakukan analisis keuangan, sedangkan menurut Sundjaja et al. (2013:157) suatu prosedur dibutuhkan untuk menganalisis investasi jangka panjang dengan tepat, karena biasanya berkaitan dengan pengeluaran dana yang cukup besar dalam melaksanakan berbagai aktivitas atas usahanya, dan dengan berjalannya waktu, aktiva tetap yang dimiliki akan menjadi usang atau harus diperbaiki. Dengan dilakukannya analisis keuangan maka akan dapat membantu mengkuantitatifkan analisis bisnis dari *café* Vespa, sehingga dapat digunakan untuk membantu keputusan investasi.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian atas suatu rencana investasi pendirian *cafe* Vespa dengan judul penelitian “**Pendekatan *Capital Budgeting* Dalam Menilai Rencana Investasi *Cafe* Vesatile Patio di Bandung**”.

### **1.2. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka penulis mendapatkan beberapa identifikasi masalah, antara lain:

1. Bagaimana gambaran umum perusahaan dan analisis bisnis dari rencana investasi *café* Versatile Patio?
2. Bagaimana proyeksi penjualan, biaya, dan laba dari *café* Versatile Patio?
3. Bagaimana proyeksi investasi awal, aliran kas bersih (operasional) dan aliran kas terminal *café* Versatile Patio?
4. Bagaimana hasil penilaian investasi menurut metode perhitungan Periode Pengembalian (PP), Nilai Bersih Sekarang (NBS), Tingkat Pengembalian Internal (TPI), dan Indeks Laba (IL)?
5. Apakah rencana investasi *café* Versatile Patio layak atau tidak layak untuk dilakukan?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah penelitian diatas, tujuan penelitian yang ingin dicapai oleh peneliti adalah:

1. Mengetahui gambaran umum perusahaan dan analisis bisnis dari rencana investasi *café* Versatile Patio.
2. Mengetahui proyeksi penjualan, biaya, dan laba dari *café* Versatile Patio.
3. Mengetahui proyeksi investasi awal, aliran kas bersih (operasional) dan aliran kas terminal *café* Versatile Patio.
4. Mengetahui berapa lama Periode Pengembalian (PP), Nilai Bersih Sekarang (NBS), Tingkat Pengembalian Internal (TPI), dan Indeks Laba (IL).
5. Mengetahui apakah rencana pembukaan *café* Versatile Patio layak atau tidak layak untuk dilakukan.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

1. Penulis

Penelitian ini dilakukan untuk menambah pengetahuan dan wawasan serta pemahaman mengenai pendekatan *capital budgeting* dalam dunia nyata.

2. Pemilik Usaha

Penelitian ini dapat digunakan sebagai gambaran dan membantu dalam mempertimbangkan pengambilan keputusan.

3. Calon Investor

Memberikan gambaran akan kondisi bisnis yang akan mereka masuki, dan juga membantu para investor dalam pertimbangan sebelum melakukan investasi.

4. Rekan-rekan Mahasiswa dan Mahasiswi

Penelitian ini dapat digunakan sebagai salah satu contoh dalam menilai kelayakan rencana investasi.

#### **1.5. Kerangka Pemikiran**

Kegiatan investasi adalah salah satu komponen pendapatan yang sangat penting dalam melakukan investasi pada proyek usaha yang berskala kecil maupun menengah. Dengan melakukan investasi akan ada kemungkinan peningkatan efisiensi pendapatan di masa yang akan datang bagi investor. Namun hasil yang akan diperoleh di masa yang akan datang tersebut harus diukur untuk masa sekarang, karena adanya konsep nilai waktu dari uang (*Time Value of Money*), dimana nilai uang saat ini lebih berharga dibandingkan nilai uang yang akan diperoleh di masa yang akan datang. Jadi hasil yang diperoleh di masa yang akan datang harus didiskontokan dengan tingkat pengembalian yang diharapkan oleh pelaku usaha.

Tujuan seseorang melakukan investasi adalah untuk menambah kekayaannya dan memperoleh keuntungan dari investasi yang didirikan. Investasi didirikan untuk memperoleh penghasilan yang lebih besar di masa yang akan datang sebagai imbalan atas pengeluaran yang dilakukan saat ini. Investasi dalam aktiva tetap merupakan keputusan investasi yang mempunyai jangka waktu panjang lebih dari satu tahun. Oleh karena itu nilai investasi yang besar disertai periodenya yang panjang, maka

keputusan yang diambil atas investasi dalam aktiva tetap mempunyai pengaruh yang besar terhadap risiko. Menurut Sundjaja et al. (2013:157), “Investasi adalah kegiatan menyimpan uang (menabung) selama beberapa waktu untuk mempersiapkan pengeluaran yang akan/tiba-tiba terjadi di masa yang akan datang.” Sementara menurut Dr. Dadjim Sinaga, M.M (2009:13), investasi dapat diartikan setiap penggunaan sejumlah sumber-sumber produksi atau sumber daya yang ditanamkan dalam suatu proyek yang direncanakan atau dilaksanakan, dengan tujuan akan diperoleh suatu manfaat/benefit baik langsung dan atau tidak langsung di masa-masa tahun mendatang sehubungan dengan barang/jasa yang akan dihasilkan proyek tersebut.

Investasi dalam prakteknya dibagi 2 macam, yaitu:

a) Investasi Nyata (*Real Investment*)

Merupakan investasi yang dibuat dalam harta tetap (*fixed asset*) seperti tanah, bangunan, peralatan atau mesin-mesin.

b) Investasi Finansial (*Financial Investment*)

Merupakan investasi dalam bentuk kontrak kerja, pembelian, saham atau obligasi atau surat berharga lainnya seperti sertifikat deposito.

Dalam hal ini, proyek *café* Vespa merupakan investasi nyata karena investasi dibuat dalam bentuk harta tetap.

Dari pengertian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa investasi berarti menanamkan sejumlah modal untuk menjalankan suatu usaha atau proyek pada masa sekarang, dengan harapan adanya pengembalian modal yang juga disertai dengan keuntungan di masa yang akan datang.

Pendekatan *capital budgeting* merupakan suatu alat bantu yang digunakan untuk menganalisa kelayakan investasi. Menurut Lawrence J. Gitman dan Chad J. Zutter (2011:390), “*Capital budgeting is the process of evaluating and selecting long-term investments that are consistent with the firm’s goal of maximizing owner’s wealth.*”

Berdasarkan pengertian di atas, maka *capital budgeting* digunakan untuk menganalisa investasi yang bersifat jangka panjang. *Capital Budgeting* diperlukan

untuk mengurangi kesalahan yang mungkin terjadi mengingat adanya risiko yang dapat menimbulkan kerugian.

Untuk menggunakan pendekatan *capital budgeting*, maka dibutuhkan proyeksi laporan laba/rugi. Dalam memproyeksikan laporan laba/rugi akan dibutuhkan analisa dari aspek-aspek non-finansial dalam menentukan pos-pos biaya dan pendapatan, berikut merupakan aspek-aspek non-finansial yang akan di analisa oleh penulis:

- Aspek Pasar dan Pemasaran
- Aspek Sumber Daya Manusia (SDM)
- Aspek Operasional

Konsep aliran kas (*cash flow*) dan nilai waktu dari uang (*time value of money*) perlu diperhatikan karena investasi dilakukan pada saat ini sedangkan hasil investasi akan diperoleh secara berangsur-angsur pada waktu yang akan datang. Komponen *cash flow* yang perlu diperhatikan menurut Gitman dan Zutter (2011:428) ketika menggunakan *capital budgeting* yaitu:

1. Investasi Awal (*Initial Investment*)

Yaitu aliran kas pada awal investasi akan dijalankan.

2. Aliran Kas Operasional (*Operational Cash Flow*)

Yaitu aliran kas yang timbul selama operasional investasi dilaksanakan.

3. Aliran Kas Terminal (*Terminal Cash Flow*)

Yaitu aliran kas pada saat waktu investasi berakhir. *Terminal cash flow* biasanya terdiri dari nilai sisa investasi dan pengembalian modal kerja bersih.

Gitman dan Zutter (2011:390) menyatakan bahwa terdapat metode-metode penilaian investasi yang digunakan untuk menilai layak tidaknya suatu rencana investasi yaitu:

1. Periode Pengembalian (*Payback Period*)

Periode pengembalian menunjukkan jumlah waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan investasi awal dari aliran kas bersih yang diperoleh dari proyek. Berdasarkan metode ini, suatu investasi dianggap layak untuk dilaksanakan apabila *payback period* dari hasil perhitungan lebih pendek

daripada jangka waktu yang disyaratkan. *Payback period* tidak memperhitungkan *time value of money*.

2. Nilai Bersih Sekarang (*Net Present Value*)

*Net Present Value* adalah nilai sekarang dari aliran kas bersih yang didiskontokan dengan tingkat bunga yang sama dengan biaya modal yang telah ditentukan perusahaan dikurangi investasi awal. Berdasarkan metode ini, suatu investasi dianggap layak untuk dilaksanakan apabila nilai sekarang dari penerimaan kas bersih di masa yang akan datang lebih besar daripada nilai sekarang suatu investasi. Metode ini memperhitungkan *time value of money*.

3. Tingkat Pengembalian Internal (*Internal Rate of Return*)

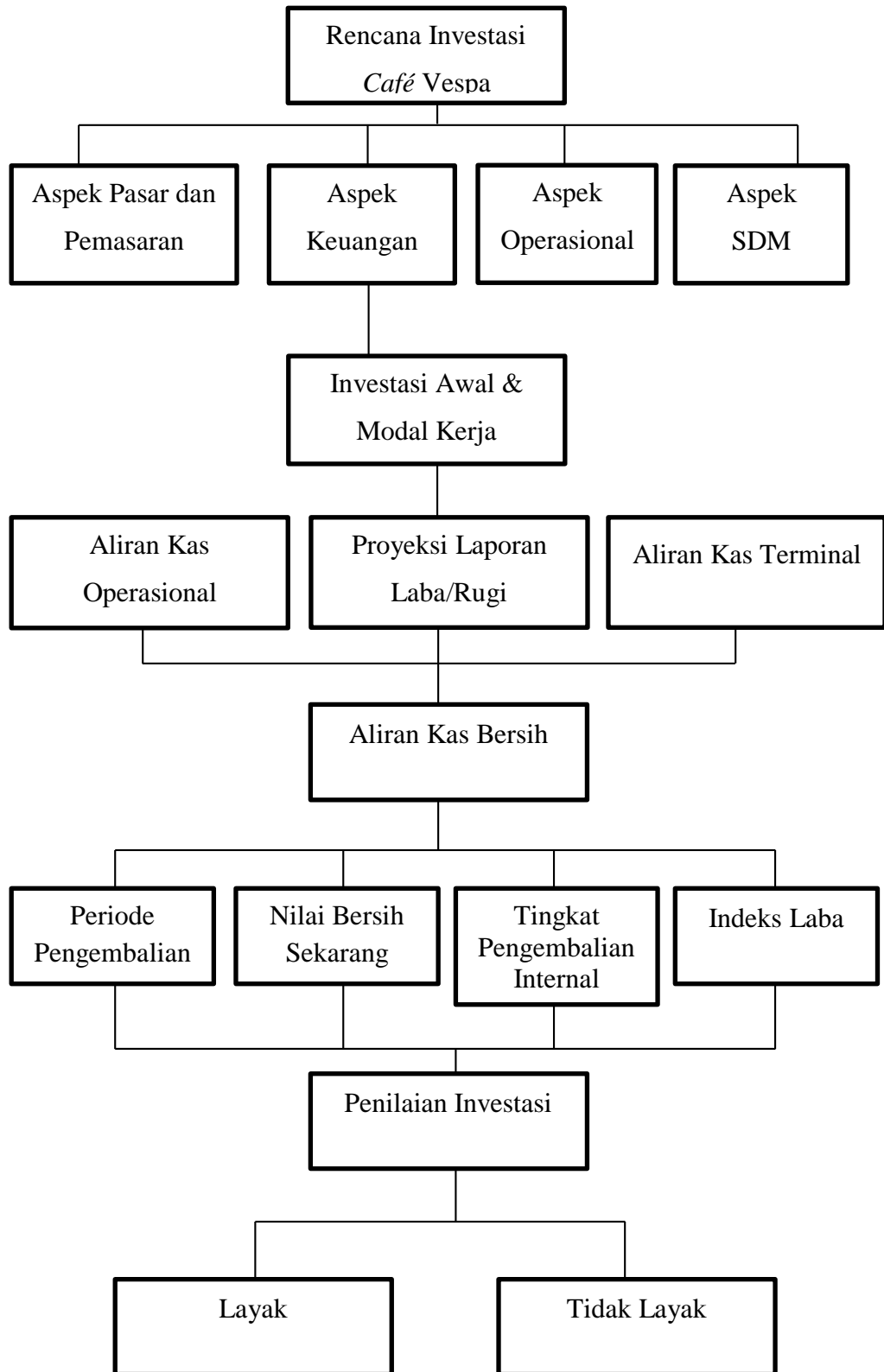
*Internal Rate of Return* adalah tingkat bunga yang memberikan nilai *Net Present Value* suatu investasi sama dengan nol. Berdasarkan metode ini, suatu investasi dianggap layak untuk dilaksanakan apabila tingkat bunga *internal rate of return* (tingkat bunga dimana nilai sekarang investasi sama dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa mendatang) lebih besar daripada *cost of capital*. Metode ini memperhitungkan *time value of money*.

4. Indeks Laba (*Profitability Index*)

*Profitability Index* menunjukkan perbandingan nilai sekarang dari aliran kas bersih dengan investasi awal. Berdasarkan metode ini, suatu investasi dianggap layak untuk dilaksanakan apabila perbandingan antara nilai sekarang dari aliran kas bersih dengan investasi awal lebih besar daripada satu. Metode ini memperhitungkan *time value of money*.

Hasil analisa masing-masing metode penilaian investasi di atas nantinya akan membantu proses pengambilan keputusan apakah rencana bisnis ini layak atau tidak layak untuk dijalankan. Penulis menggambarkan kerangka pemikiran yang akan dilakukan dalam penelitian ini sebagai berikut.

**Gambar 1. 1.**  
**Kerangka Pemikiran**



Sumber: Hasil olahan penulis