

ABSTRACT

This study aimed to understand about the properness of (Franchise) investment plans in the pessimistic and optimistic conditions of Kedai Kopi Torabika which will be undertaken by prospective business partners. To analyze the properness of the investment plans, capital budgeting methods are being used in this study. That Capital Budgeting methods are: Payback Period, Net Present Value, Internal Rate of Return, and Profitability Index. The result obtained are as follows: Payback Period for investment in the pessimistic condition is 2 years 8 months and in optimistic is 1 year 0,5 month. Net Present Value in pessimistic condition is Rp 27.014.852 and in optimistic is Rp 56.146 886. Internal Rate of Return in pessimistic is 27,8351% and in optimistic is 99,6117%. Profitability Index in pessimistic condition is 1,702 and in optimistic is 4,615. Based on the research using capital budgeting methods above, thus can be concluded that the investment plan is proper and feasible, neither in pessimistic nor optimistic condition.

Keywords: Investment, Franchise, Payback Period, Net Present Value, Internal Rate of Return, Profitability Index

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kelayakan rencana investasi (*franchise*) dalam kondisi pesimis dan optimis pada Kedai Kopi Torabika yang akan dilakukan oleh calon-calon Mitra Bisnis. Untuk menganalisis kelayakan rencana investasi tersebut digunakan metode-metode *capital budgeting*. Metode-metode *capital budgeting* yang digunakan adalah *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Profitability Index*. Hasil yang diperoleh adalah sebagai berikut : *Payback Period* untuk investasi dalam kondisi pesimis adalah 2 tahun 8 bulan dan optimis adalah 1 tahun 0,5 bulan. *Net Present Value* dalam kondisi pesimis adalah Rp 27.014.852 dan optimis adalah Rp 56.146 886. *Internal Rate of Return* dalam kondisi pesimis adalah 27,8351% dan optimis adalah 99,6117%. *Profitability Index* dalam kondisi pesimis adalah 1,702 dan optimis adalah 4,615. Berdasarkan analisis dengan menggunakan *Capital Budgeting* maka dapat disimpulkan bahwa rencana investasi ini layak pada kondisi pesimis maupun optimis.

Kata Kunci : Investasi, *Franchise*, *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Profitability Index*

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRACT	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	6
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Kegunaan Penelitian	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Investasi.....	8
2.1.1 Jenis Investasi	9
2.2 Waralaba atau <i>Franchise</i>	13
2.2.1 Esensi Bisnis Waralaba	14
2.2.2 Perjanjian Waralaba (<i>Franchise Agreement</i>).....	15
2.3 Sumber Dana	16
2.4 Arus Kas (<i>Cash Flow</i>).....	18
2.4.1 Jenis-Jenis Arus Kas.....	19
2.4.2 Pentingnya <i>Cash Flow</i>	21
2.5 <i>Capital Budgeting</i>	22
2.5.1 Pentingnya <i>Capital Budgeting</i>	22
2.5.2 Peranan dan Tujuan <i>Capital Budgeting</i>	23
2.5.3 Metode-Metode <i>Capital Budgeting</i>	24
2.5.3.1 Metode Average Rate of Return	24
2.5.3.2 Metode <i>Payback Period</i>	26
2.5.3.3 Metode <i>Net Present Value</i>	27
2.5.3.4 Metode <i>Internal Rate of Return</i>	28
2.5.3.5 Metode <i>Profitability Index</i>	30
2.6 Kerangka Pemikiran.....	31

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian	35
3.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan.....	36
3.1.2 Struktur Organisasi	38
3.1.3 Visi dan Misi	38
3.1.4 <i>Franchise</i> Kedai Kopi Torabika	39
3.2 Metode Penelitian.....	41
3.2.1 Jenis Data	42
3.2.2 Teknik Pengumpulan Data	43
3.2.3 Metode Pengolahan Data	44

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Investasi Awal	46
4.2 Penyusutan (Depresiasi).....	48
4.3 Biaya Operasional (<i>Operating Cost</i>)	48
4.3.1 Biaya Tetap.....	48
4.3.2 Biaya Variabel	51
4.3.3 Biaya Total (<i>Total Cost</i>).....	54
4.4 Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>)	55
4.5 Analisis <i>Capital Budgeting</i>	57
4.5.1 Metode <i>Payback Period</i> (PP)	58

4.5.2 Metode <i>Net Present Value</i> (NPV)	61
4.5.3 Metode <i>Internal Rate of Return</i>	62
4.5.4 Metode <i>Profitability Index</i>	65
4.6 Hasil Perhitungan Menggunakan <i>Capital Budgeting</i>	66
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Simpulan.....	69
5.2 Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN	74
DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS (<i>CURRICULUM VITAE</i>)	94

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1 Kerangka Pemikiran.....	34

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel I	Metode, Batasan Definisi, Rumus dan Kriteria Keputusan dari Teknik <i>Capital Budgeting</i> 45
Tabel II	Biaya Kemitraan Kedai Kopi Torabika 46
Tabel III	Biaya Penyusutan Perlengkapan..... 48
Tabel IV	Rincian Biaya Sewa Tempat dalam Kondisi Pesimis dan Optimis. 49
Tabel V	Biaya Listrik pada Kondisi Pesimis dan Optimis..... 49
Tabel VI	Biaya Gaji dan Uang Makan Pegawai pada Kondisi Pesimis dan Optimis 50
Tabel VII	Biaya Insentif Pegawai pada Kondisi Pesimis dan Optimis 51
Tabel VIII	Total Biaya Tetap pada Kondisi Pesimis dan Optimis 51
Tabel IX	Total Biaya Variabel pada Kondisi Pesimis (dalam Rp) 53
Tabel X	Total Biaya Variabel pada Kondisi Optimis (dalam Rp)..... 54
Tabel XI	Biaya Total (<i>Total Cost</i>) 54
Tabel XII	Proyeksi Pendapatan dari Hasil Penjualan Cup pada Kondisi Pesimis (35 cup/hari) 55
Tabel XIII	Proyeksi Pendapatan dari Hasil Penjualan Cup pada Kondisi Optimis (45 cup/hari)..... 56
Tabel XIV	Proyeksi <i>Net Cash Flow</i> pada Kondisi Pesimis (35 cup/hari) 57
Tabel XV	Proyeksi <i>Net Cash Flow</i> pada Kondisi Optimis (45 cup/hari)..... 57

Tabel XVI	Proyeksi NPV dengan <i>Discount Factor</i> 6,75% pada Kondisi Pesimis (35 cup/hari)	61
Tabel XVII	Proyeksi NPV dengan <i>Discount Factor</i> 6,75% pada Kondisi Optimis (45 cup/hari).....	62
Tabel XVIII	Proyeksi NPV Positif dengan DF 24% dan NPV Negatif dengan DF 28% Positif pada Kondisi Pesimis (35 cup/hari)	63
Tabel XIX	Proyeksi NPV Positif dengan DF 96% dan NPV Negatif dengan DF 100% pada Kondisi Optimis (45 cup/hari).....	64
Tabel XX	Hasil Perhitungan Menggunakan <i>Capital Budgeting</i> pada Kondisi Pesimis	66
Tabel XXI	Hasil Perhitungan Menggunakan <i>Capital Budgeting</i> pada Kondisi Optimis.....	67

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran A Perhitungan Investasi Awal.....	75
Lampiran B Perhitungan Biaya Penyusutan Perlengkapan.....	76
Lampiran C Perhitungan Biaya Sewa Tempat dalam Kondisi Pesimis dan Optimis	77
Lampiran D Perhitungan Biaya Listrik pada Kondisi Pesimis dan Optimis	77
Lampiran E Perhitungan Biaya Gaji dan Uang Makan Pegawai pada Kondisi Pesimis dan Optimis	78
Lampiran F Perhitungan Biaya Insentif Pegawai pada Kondisi Pesimis dan Optimis	78
Lampiran G Perhitungan Rincian Biaya Tetap pada Kondisi Pesimis dan Optimis.....	79
Lampiran H Perhitungan Penjualan Cup dan HPP per Tahun pada setiap Menu	79
Lampiran I Perhitungan Total Biaya Variabel pada Kondisi Pesimis.....	84
Lampiran J Perhitungan Total Biaya Variabel pada Kondisi Optimis.....	85
Lampiran K Perhitungan Biaya Total (<i>Total Cost</i>).....	85
Lampiran L Perhitungan Proyeksi Pendapatan dari Hasil Penjualan Cup pada Kondisi Pesimis	86
Lampiran M Perhitungan Proyeksi Pendapatan dari Hasil Penjualan	

	Cup pada Kondisi Optimis.....	87
Lampiran N	Perhitungan Proyeksi <i>Net Cash Flow</i> pada Kondisi Pesimis dan Optimis	88
Lampiran O	Perhitungan <i>Payback Period</i>	89
Lampiran P	Perhitungan Proyeksi NPV dengan <i>Discount Factor</i> 6,75%	90
Lampiran Q	Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i>	91
Lampiran R	Perhitungan Aliran Kas (<i>cash flow</i>).....	92