

ABSTRACT

Franchise is one of industries that rapidly growing in indonesia. A lot of local franchise businesses emerge because of this situation. One of them is YOMART Minimarket. YOMART Minimarket offer its franchise business to investor in various types of cluster. Types of cluster that being used for this research is cluster D and E. A good investment plan involves a good investment valuation method. That method is capital budgeting. Capital budgeting evaluates an investment with payback period, net present value, internal rate of return, and profitability index to accept or reject the investment based on each methods criteria. The results show that cluster D is better than cluster E because its sales rate is relatively higher than cluster E in every economic conditions and cluster D spends less operational cost than cluster E.

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

ABSTRAK

Perkembangan industri waralaba di Indonesia yang sangat pesat menyebabkan banyaknya bisnis waralaba baru yang bermunculan. Hal tersebut merupakan sinyal yang positif bagi investor untuk berinvestasi di industri ini. Salah satu bisnis waralaba lokal yang berkembang dengan pesat adalah YOMART *Minimarket*. YOMART *Minimarket* menawarkan tipe-tipe bisnis *franchise*-nya yang berbentuk kluster kepada investor dengan nilai investasi yang beragam. Dalam penelitian ini kluster yang diteliti adalah kluster D dan E. Perencanaan investasi yang baik memerlukan suatu metode penilaian investasi. Metode tersebut adalah *capital budgeting*. *Capital budgeting* menilai suatu investasi dengan menggunakan metode *payback period*, *net present value*, *internal rate of return*, dan *profitability index* untuk menilai kelayakan investasi berdasarkan kriterianya masing-masing. Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan dengan menggunakan metode-metode tersebut diperoleh hasil yang menunjukkan bahwa kluster D merupakan pilihan investasi yang terbaik dibandingkan dengan kluster E dikarenakan oleh tingkat penjualan yang lebih tinggi di segala kondisi perekonomian dan biaya operasional yang lebih rendah.

Kata-kata kunci: *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Profitability Index*

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----|
| LEMBAR PENGESAHAN | i |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI | ii |
| KATA PENGANTAR | iii |
| <i>ABSTRACT</i> | v |
| ABSTRAK | vi |
| DAFTAR ISI | vii |
| DAFTAR GAMBAR | xi |
| DAFTAR TABEL | xii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xvi |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| 1.1 Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2 Identifikasi Masalah | 3 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 3 |
| 1.4 Kegunaan Penelitian | 4 |
| | |
| BAB II LANDASAN TEORI | |
| 2.1 Definisi Waralaba (<i>Franchise</i>) | 5 |
| 2.2 <i>Capital Budgeting</i> | 7 |
| 2.2.1 Definisi <i>Capital Budgeting</i> | 7 |
| 2.2.2 Motif motif Pengeluaran Modal (<i>Capital Expenditure</i>) | 8 |

| | |
|--|----|
| 2.2.3 Proses <i>Capital Budgeting</i> | 9 |
| 2.2.4 Terminologi Dasar Dalam <i>Capital Budgeting</i> | 10 |
| 2.2.5 Aliran Kas Yang Relevan (<i>The Relevant Cash Flows</i>) | 12 |
| 2.2.5.1 Komponen-Komponen Aliran Kas Utama..... | 13 |
| 2.2.6 Mencari Investasi Awal (<i>Initial Investment</i>)..... | 13 |
| 2.2.7 Mencari Aliran Kas Masuk Operasional (<i>Operating Cash Inflows</i>)..... | 15 |
| 2.2.8 Mencari Aliran Kas Terminal (<i>Terminal Cash Flow</i>) | 16 |
| 2.2.9 Teknik <i>Capital Budgeting</i> | 18 |
| 2.3 Kerangka Pemikiran..... | 21 |
| BAB III METODE PENELITIAN | |
| 3.1 Objek Penelitian..... | 24 |
| 3.1.1 Gambaran Umum Perusahaan..... | 24 |
| 3.2 Metode Penelitian | 34 |
| 3.2.1 Jenis dan Sumber Data..... | 35 |
| 3.2.2 Teknik Pengumpulan Data..... | 35 |
| 3.2.3 Teknik Pengolahan Data | 35 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | |
| 4.1 Waralaba YOMART <i>Minimarket</i> | 38 |
| 4.2 Analisis Investasi YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D..... | 42 |
| 4.2.1 Investasi Awal (<i>Initial Investment</i>)..... | 43 |
| 4.2.2 Aliran Kas Masuk Operasional (<i>Operational Cash Inflows</i>)..... | 43 |
| 4.2.3 Penilaian Investasi YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi Normal)..... | 48 |

| | | |
|---------|---|----|
| 4.2.3.1 | <i>Payback Period</i> | 48 |
| 4.2.3.2 | <i>Net Present Value</i> | 50 |
| 4.2.3.3 | <i>Internal Rate of Return</i> | 51 |
| 4.2.3.4 | <i>Profitability Index</i> | 53 |
| 4.2.4 | Penilaian Investasi YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi <i>Boom</i>) | 53 |
| 4.2.4.1 | <i>Payback Period</i> | 55 |
| 4.2.4.2 | <i>Net Present Value</i> | 56 |
| 4.2.4.3 | <i>Internal Rate of Return</i> | 57 |
| 4.2.4.4 | <i>Profitability Index</i> | 58 |
| 4.2.5 | Penilaian Investasi YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi Resesi) | 59 |
| 4.2.5.1 | <i>Payback Period</i> | 61 |
| 4.2.5.2 | <i>Net Present Value</i> | 62 |
| 4.2.5.3 | <i>Internal Rate of Return</i> | 63 |
| 4.2.5.4 | <i>Profitability Index</i> | 64 |
| 4.3 | Analisis Investasi YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E..... | 65 |
| 4.3.1 | Investasi Awal (<i>Initial Investment</i>)..... | 65 |
| 4.3.2 | Aliran Kas Masuk Operasional (<i>Operational Cash Inflows</i>)..... | 66 |
| 4.3.3 | Penilaian Investasi YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi Normal) | 69 |
| 4.3.3.1 | <i>Payback Period</i> | 69 |
| 4.3.3.2 | <i>Net Present Value</i> | 70 |
| 4.3.3.3 | <i>Internal Rate of Return</i> | 71 |
| 4.3.3.4 | <i>Profitability Index</i> | 72 |
| 4.3.4 | Penilaian Investasi YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi <i>Boom</i>)..... | 72 |
| 4.3.4.1 | <i>Payback Period</i> | 75 |

| | |
|--|----|
| 4.3.4.2 Net Present Value | 76 |
| 4.3.4.3 Internal Rate of Return..... | 76 |
| 4.3.4.4 Profitability Index | 78 |
| 4.3.5 Penilaian Investasi YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi Resesi)..... | 78 |
| 4.3.5.1 Payback Period..... | 80 |
| 4.3.5.2 Net Present Value | 81 |
| 4.3.5.3 Internal Rate of Return..... | 81 |
| 4.3.5.4 Profitability Index | 83 |
| | |
| BAB V SIMPULAN DAN SARAN | |
| 5.1 Simpulan | 84 |
| 5.2 Saran | 86 |
| | |
| DAFTAR PUSTAKA | 87 |
| | |
| LAMPIRAN..... | 88 |

DAFTAR GAMBAR

| | | |
|------------|--|----|
| Gambar 2.1 | Kerangka Pemikiran | 23 |
| Gambar 4.1 | Proses Kerja Sama YOMART <i>Minimarket</i> | 41 |

DAFTAR TABEL

| | | |
|------------|--|----|
| Tabel 2.1 | Format Dasar Penghitungan Investasi Awal | 15 |
| Tabel 2.2 | Format Dasar Penghitungan Aliran Kas Masuk | 16 |
| Tabel 2.3 | Format Dasar Penghitungan Aliran Kas terminal | 17 |
| Tabel 2.4 | Tipe-Tipe Kluster YOMART <i>Minimarket</i> | 22 |
| Tabel 4.1 | Tipe-Tipe Kluster YOMART <i>Minimarket</i> | 38 |
| Tabel 4.2 | Jumlah Produk Pada Kluster-Kluster YOMART <i>Minimarket</i> | 39 |
| Tabel 4.3 | <i>Management Fee</i> YOMART <i>Minimarket</i> | 45 |
| Tabel 4.4 | Tarif Pajak Bagi Badan Usaha | 45 |
| Tabel 4.5 | Tarif Penyusutan..... | 46 |
| Tabel 4.6 | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D Tahun 2010 (Kondisi Normal) | 47 |
| Tabel 4.7 | Pertumbuhan Alian Kas Masuk YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi Normal) | 48 |
| Tabel 4.8 | Perhitungan <i>Payback Period</i> YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi Normal)..... | 49 |
| Tabel 4.9 | PVIF Pada Tingkat Bunga 6.5% | 50 |
| Tabel 4.10 | Perhitungan <i>Net Present Value</i> YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi Normal)..... | 51 |
| Tabel 4.11 | Perhitungan NPV Positif YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi Normal)..... | 52 |

| | | |
|------------|--|----|
| Tabel 4.12 | Perhitungan NPV Negatif YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi Normal) | 52 |
| Tabel 4.13 | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D Tahun 2010 (Kondisi <i>Boom</i>) | 54 |
| Tabel 4.14 | Pertumbuhan Alian Kas Masuk YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi <i>Boom</i>) | 55 |
| Tabel 4.15 | Perhitungan <i>Payback Period</i> YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi <i>Boom</i>) | 55 |
| Tabel 4.16 | PVIF Pada Tingkat Bunga 12% | 56 |
| Tabel 4.17 | Perhitungan <i>Net Present Value</i> YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi <i>Boom</i>) | 56 |
| Tabel 4.18 | Perhitungan NPV Positif YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi <i>Boom</i>) | 57 |
| Tabel 4.19 | Perhitungan NPV Negatif YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi <i>Boom</i>) | 58 |
| Tabel 4.20 | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D Tahun 2010 (Kondisi Resesi) | 60 |
| Tabel 4.21 | Pertumbuhan Alian Kas Masuk YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi Resesi) | 61 |
| Tabel 4.22 | Perhitungan <i>Payback Period</i> YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi Resesi) | 61 |
| Tabel 4.23 | PVIF Pada Tingkat Bunga 4% | 62 |
| Tabel 4.24 | Perhitungan <i>Net Present Value</i> YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi Resesi) | 62 |

| | | |
|------------|--|----|
| Tabel 4.25 | Perhitungan NPV Positif YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi Resesi) | 63 |
| Tabel 4.26 | Perhitungan NPV Negatif YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D (Kondisi Resesi) | 64 |
| Tabel 4.27 | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E Tahun 2010 (Kondisi Normal) | 68 |
| Tabel 4.28 | Pertumbuhan Alian Kas Masuk YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi Normal) | 69 |
| Tabel 4.29 | Perhitungan <i>Payback Period</i> YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi Normal)..... | 69 |
| Tabel 4.30 | Perhitungan <i>Net Present Value</i> YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi Normal)..... | 70 |
| Tabel 4.31 | Perhitungan NPV Positif YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi Normal)..... | 71 |
| Tabel 4.32 | Perhitungan NPV Negatif YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi Normal) | 71 |
| Tabel 4.33 | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E Tahun 2010 (Kondisi <i>Boom</i>) | 74 |
| Tabel 4.34 | Pertumbuhan Alian Kas Masuk YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi <i>Boom</i>) | 75 |
| Tabel 4.35 | Perhitungan <i>Payback Period</i> YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi <i>Boom</i>) | 75 |
| Tabel 4.36 | Perhitungan <i>Net Present Value</i> YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi <i>Boom</i>) | 76 |

| | | |
|------------|--|----|
| Tabel 4.37 | Perhitungan NPV Positif YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi <i>Boom</i>) | 77 |
| Tabel 4.38 | Perhitungan NPV Negatif YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi <i>Boom</i>) | 77 |
| Tabel 4.39 | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E Tahun 2010 (Kondisi Resesi) | 79 |
| Tabel 4.40 | Pertumbuhan Alian Kas Masuk YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi Resesi) | 80 |
| Tabel 4.41 | Perhitungan <i>Payback Period</i> YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi Resesi) | 80 |
| Tabel 4.42 | Perhitungan <i>Net Present Value</i> YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi Resesi) | 81 |
| Tabel 4.43 | Perhitungan NPV Positif YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi Resesi) | 82 |
| Tabel 4.44 | Perhitungan NPV Negatif YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E (Kondisi Resesi) | 82 |
| Tabel 5.1 | Penilaian Investasi YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D | 84 |
| Tabel 5.2 | Penilaian Investasi YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E..... | 85 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | | |
|------------|--|----|
| Lampiran A | Struktur Organisasi PT YOMART Rukun Selalu | 89 |
| Lampiran B | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D Tahun 2011 (Kondisi Normal) | 90 |
| Lampiran C | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D Tahun 2012 (Kondisi Normal) | 91 |
| Lampiran D | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D Tahun 2013 (Kondisi Normal) | 92 |
| Lampiran E | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D Tahun 2014 (Kondisi Normal) | 93 |
| Lampiran F | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D Tahun 2011 (Kondisi <i>Boom</i>) | 94 |
| Lampiran G | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D Tahun 2012 (Kondisi <i>Boom</i>) | 95 |
| Lampiran H | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D Tahun 2013 (Kondisi <i>Boom</i>) | 96 |
| Lampiran I | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D Tahun 2014 (Kondisi <i>Boom</i>) | 97 |
| Lampiran J | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D Tahun 2011 (Kondisi Resesi) | 98 |
| Lampiran K | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D Tahun 2012 (Kondisi Resesi) | 99 |

| | | |
|------------|---|-----|
| Lampiran L | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D Tahun 2013 (Kondisi Resesi) | 100 |
| Lampiran M | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster D Tahun 2014 (Kondisi Resesi) | 101 |
| Lampiran N | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E Tahun 2011 (Kondisi Normal) | 102 |
| Lampiran O | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E Tahun 2012 (Kondisi Normal) | 103 |
| Lampiran P | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E Tahun 2013 (Kondisi Normal) | 104 |
| Lampiran Q | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E Tahun 2014 (Kondisi Normal) | 105 |
| Lampiran R | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E Tahun 2011 (Kondisi <i>Boom</i>) | 106 |
| Lampiran S | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E Tahun 2012 (Kondisi <i>Boom</i>) | 107 |
| Lampiran T | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E Tahun 2013 (Kondisi <i>Boom</i>) | 108 |
| Lampiran U | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E Tahun 2014 (Kondisi <i>Boom</i>) | 109 |
| Lampiran V | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E Tahun 2011 (Kondisi Resesi) | 110 |
| Lampiran W | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E Tahun 2012 (Kondisi Resesi) | 111 |

| | | |
|------------|---|-----|
| Lampiran X | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E Tahun 2013 (Kondisi Resesi) | 112 |
| Lampiran Y | Data Perkiraan Penjualan YOMART <i>Minimarket</i> Kluster E Tahun 2014 (Kondisi Resesi) | 113 |
| Lampiran Z | Brosur Franchise Yomart <i>Minimarket</i> | 114 |