

## BAB V

### SIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Simpulan

Berdasarkan permasalahan serta maksud dan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, maka penulis dapat menarik simpulan sebagai berikut:

1. Estimasi *incremental cash flow* merupakan langkah awal dalam penyusunan *Capital Budgeting* yaitu dengan cara mengestimasi setiap arus kas yang terjadi pada PT X ini. Estimasi *incremental cash flow* dalam penelitian ini terbagi menjadi tiga bagian atau langkah sebagai berikut:

- a. Estimasi arus kas masuk

Data yang digunakan dalam mengestimasi arus kas ini berasal dari data penjualan perbulan dan kemudian disetahunkan. Dari hasil penjualan tahunan tersebut pemilik usaha mengestimasi kembali kenaikan penjualan sebesar 5% pada setiap tahunnya sehingga didapat hasil estimasi arus kas masuk per tahunnya. Dengan hasil rata-rata penjualan pertahun Rp 16.128.000.000 maka estimasi arus kas masuk berurutan dari tahun pertama sampai dengan tahun keempat yaitu sebagai berikut Rp Rp 16.128.000.000, Rp 16.934.400.000, Rp 17.781.120.000, Rp 18.670.176.000 .

- b. Estimasi arus kas keluar

Dalam mengestimasi arus kas keluar, samahalnya dengan arus kas masuk akan tetapi pada arus kas keluar, data yang digunakan berasal dari total biaya operasi selama satu periode yang dikeluarkan oleh penyewa PT X. Setelah

didapatkan hasil biaya operasi selama satu tahun kemudian diestimasi dengan peningkatan biaya operasi sebesar 5% setiap tahunnya. Dari hasil dari biaya operasi pertahun sebesar Rp 11.555.160.000, maka didapatkan estimasi arus kas keluar dari tahun pertama sampai keempat secara berurutan sebagai berikut Rp 11.555.160.000, Rp 12.132.918.000, Rp 12.739.563.900, Rp 13.376.542.100 .

c. Perhitungan arus kasbersih

Sebelum menghitung arus kas bersih, penulis menghitung terlebih dahulu laba operasi bersih atau sering disebut dengan *earning before interest and tax*, penyewa PT X tidak diharuskan menghitung depresiasi dikarenakan PT X berstatus penyewa sehingga biaya depresiasi ditanggung penuh oleh pemilik PT X kemudian perhitungan arus kas bersih dapat dilakukan dengan cara mengurangi estimasi arus kas masuk yang didapat dengan total biaya dari biaya operasi yang menghasilkan laba operasi, kemudian dari laba operasi tersebut dikurangkan dengan pajak sebesar 25% dari laba operasi tersebut sehingga menghasilkan laba bersih atau disebut *earning after tax* dari tahun pertama sampai ke empat berurutan sebesar Rp 3.658.272.000, Rp 3.841.185.600, Rp 4.033.244.880, Rp 4.234.907.120. Langkah berikutnya yang dilakukan penulis yaitu dengan menetapkan persentase dari biaya modal yang digunakan untuk perhitungandari NPV.

2. Penetapan biaya modal yang dilakukan oleh penulis yaitu dengan menyesuaikan pada tingkat suku bunga yang terdapat pada suku bunga Bank Indonesia pada tanggal 10 Januari 2013 yaitu sebesar 5,75%.

3. Langkah akhir dari penulisan ini yaitu menerapkan analisis *Capital Budgeting* dalam mengevaluasi kelayakan investasi dengan menggunakan empat metode, yaitu metode *Payback Period* (PBP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Profitability Index* (PI). Dari ke empat metode penilaian investasi tersebut, maka diperoleh hasil analisis proyek investasi berdasarkan metode penilaian investasi sebagai berikut:

1. Berdasarkan perhitungan dengan menggunakan metode *Payback Period* (PBP), periode pengembalian dari proyek investasi yaitu sebesar 2 tahun 5 bulan lebih singkat dibandingkan dengan periode pengembalian maksimum yang diharapkan oleh pemilik usaha yaitu sebesar 4 tahun.
2. Berdasarkan perhitungan dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), hasil yang didapat yaitu sebesar Rp 10.475.369.68 dimana proyek tersebut dikatakan layak dan dapat diterima jika bernilai positif atau  $NPV \geq 0$ .
3. Berdasarkan perhitungan dengan menggunakan metode *Internal Rate of Return* (IRR), IRR dari proyek investasi yaitu sebesar 39.64% jauh lebih besar dibandingkan dengan tingkat pengembalian per tahun yang diharapkan oleh pemilik usaha yaitu sebesar 5,75%.
4. Melalui perhitungan *Profitability Index*, didapatkan nilai sebesar 2,1386 Dimana proyek tersebut layak diterima dikarenakan kriteria penerimaan proyek dari perhitungan *Profitability Index* adalah  $PI \geq 1$ .

## **5.2 Saran**

Setelah dilakukan penelitian mengenai penilaian investasi PT X, penulis memberikan saran-saran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi penyewa PT X sebagai berikut:

1. Dalam membuat keputusan investasi hendaknya benar- benar memperhitungkan besarnya pengeluaran yang diperoleh agar mendapatkan pengembalian dan kelancaran usaha tetap terjamin.
2. Dalam melakukan investasi perlu melakukan penelitian yang mendalam terhadap aspek-aspek yang dapat mempengaruhinya dan penyewa usaha perlu mempertimbangkan faktor-faktor resiko yang akan dihadapi. Hal yang perlu dilakukan untuk meminimalisasi resiko tersebut seperti pengawasan dan pengendalian yang memadai terhadap operasi kerja, sehingga pelaksanaan proyek tidak menyimpang terlalu jauh dari apa yang sudah direncanakan dan tujuan usaha dapat tercapai
3. PT X perlu menerapkan analisis *Capital Budgeting* untuk menilai kelayakan investasi perluasan lahan usaha baru, yaitu menyusun rencana investasi dengan sebaik-baiknya, serta melakukan estimasi terhadap arus kas atas proyek investasi yang hendak dilakukan. Hal ini penting karena dalam melakukan investasi modal, dana yang harus dikeluarkan cukup besar dan sangat berisiko, sehingga jangan sampai perusahaan salah dalam mengambil suatu keputusan.
4. PT X juga perlu untuk mempertimbangkan beberapa faktor non-*financial* dalam pengambilan keputusan perluasan lahan usaha baru, antara lain faktor lingkungan, lokasi yang strategis, suasana kerja yang mendukung, kualitas pelayanan, dan kesejahteraan pegawai.