

## ABSTRAK

Perekonomian Indonesia tahun 2006 mulai membaik dibandingkan tahun sebelumnya. Setelah penyesuaian akibat kenaikan harga BBM serta diikuti kenaikan berbagai bahan kebutuhan pokok. Keadaan perekonomian yang membaik ini memberikan kepastian bagi para pengusaha maupun badan usaha, untuk menjalankan bisnisnya dan berinvestasi. PT. MEGA ELTRA merupakan salah satu perusahaan yang berorientasi dalam negeri dalam bidang pupuk, semen, cat dan peralatan teknik.

Rencana untuk perluasan cabang baru ini yaitu berupa pemindahan kantor yang baru, merupakan rencana investasi yang memerlukan dana yang cukup besar dan merupakan investasi jangka panjang. Rencana investasi tersebut selalu mengandung resiko karena merupakan investasi dimasa sekarang untuk mendapatkan hasil yang diharapkan diterima secara berangsur-angsur di masa yang akan datang. Oleh karena itu diperlukan suatu studi kelayakan yang akan dijadikan suatu pedoman dan dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan mengenai kelayakan penempatan kantor baru di cabang Bandung dari PT. MEGA ELTRA ini.

Dalam studi kelayakan mengenai pemindahan kantor cabang baru PT. MEGA ELTRA ini, terdapat beberapa aspek penting yang perlu untuk dipertimbangkan, yaitu: aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, aspek manajemen, aspek keuangan yang merupakan rangkuman dari aspek-aspek sebelumnya.

Penilaian kelayakan sendiri dilakukan berdasarkan penggunaan beberapa metode penilaian investasi, antara lain metode Payback Period, metode Net Present Value, metode Internal Rate of Return dan metode Profitability Index. Dimana keempat metode ini saling berkaitan satu dengan yang lainnya, didalam melakukan investasi. Setelah dilakukannya analisa terhadap keempat metode tersebut, maka didapat hasil-hasil perhitungan tersebut adalah sebagai berikut:

- Berdasarkan metode Payback Period, lamanya waktu yang diperlukan untuk memperoleh kembali seluruh investasi awal adalah selama 141 hari
- Berdasarkan metode Net Present Value dengan menggunakan DF.16%, maka didapat hasilnya sebesar Rp. 58.764.000.242
- Berdasarkan metode Internal Rate of Return dengan menggunakan DF.20% dan DF.24%, diketahui bahwa hasilnya adalah sebesar 49.4%
- Berdasarkan metode Profitability Index, maka diperoleh 108 kali.

Jadi berdasarkan ke-4 metode tersebut maka dapat disimpulkan bahwa rencana penempatan kantor cabang PT. MEGA ELTRA yang baru ini layak untuk dilaksanakan.

# DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xiii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiv
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xvi
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Kegunaan Penelitian.....	8
1.5. Kerangka Pemikiran.....	9
1.6. Metode Penelitian.....	17
1.7. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	19
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. INVESTASI.....	20
2.1.1 Pengertian Investasi.....	21
2.1.2 Tujuan Investasi.....	23
2.1.3 Bentuk Investasi.....	24
2.1.4 Jenis Investasi.....	25

2.1.5 Motivasi Investasi.....	29
2.1.6 Penggolongan Investasi.....	30
2.2. Proyek dan Bisnis.....	31
2.3. Ekspansi.....	32
2.3.1 Pengertian Ekspansi.....	32
2.3.2 Bentuk-bentuk Ekspansi.....	34
2.3.3 Motif perusahaan melakukan Ekspansi.....	37
2.3.4 Penyebab Ekspansi.....	40
2.3.5 Keuntungan Ekspansi.....	41
2.3.6 Sumber dana Ekspansi.....	44
2.4. Pengembalian dan Risiko.....	51
2.4.1 Pengembalian.....	52
2.4.2 Risiko.....	52
2.4.3 Pembagian Risiko.....	54
2.5. Studi Kelayakan Proyek.....	60
2.5.1 Pengertian Studi Kelayakan Proyek.....	60
2.5.2 Tujuan dan Manfaat Studi Kelayakan.....	61
2.5.3 Pihak-pihak yang membutuhkan Studi Kelayakan.....	63
2.5.4 Faktor yang Mempengaruhi Intensitas Studi Kelayakan.....	64
2.6. Cash Flow.....	65
2.6.1 Pengertian Cash Flow.....	65
2.6.2 Penggolongan Cash Flow.....	66
2.6.3 Komponen Cash Flow.....	67

2.7. Metode Penilaian Investasi.....	69
2.7.1 Metode Payback Period.....	70
2.7.2 Metode Net Present Value.....	72
2.7.3 Metode Internal rate of return.....	74
2.7.4 Metode Profitability Index.....	77

### **BAB III   OBJEK PENELITIAN**

3.1. Sejarah singkat dan tujuan pendirian Perusahaan.....	80
3.2. Bidang Usaha PT. MEGA ELTRA.....	88
3.3. Struktur Organisasi dan Uraian Jabatan PT. MEGA ELTRA.....	94
3.4. Sumber Daya Manusia PT. MEGA ELTRA.....	115
3.5. Daerah operasi dan bidang usaha cabang PT. MEGA ELTRA.....	116

### **BAB IV   HASIL DAN PEMBAHASAN**

4.1. Aspek Pasar dan Pemasaran.....	118
4.1.1 Produk.....	118
4.1.2 Harga Jual Produk.....	121
4.1.3 Saluran distribusi.....	122
4.2. Aspek Teknis.....	123
4.3. Aspek Manajemen.....	124
4.4. Aspek Hukum.....	127
4.5. Aspek Keuangan.....	128

4.5.1 Investasi Awal.....	128
4.5.2 Pembiayaan Investasi.....	131
4.5.3 Taksiran Arus Kas .....	132
4.5.4 Taksiran Arus Kas Masuk.....	132
4.5.5 Taksiran Arus Kas Keluar .....	134
4.5.5.1 Biaya Gaji dan Tunjangan.....	135
4.5.5.2 Biaya Upah Lembur.....	137
4.5.5.3 Biaya Honorium.....	138
4.5.5.4 Biaya Kesejahteraan.....	139
4.5.5.5 Biaya Peralatan dan Pemeliharaan.....	140
4.5.5.6 Biaya Asuransi.....	141
4.5.5.7 Biaya Bahan Bakar dan Alat Berat.....	142
4.5.5.8 Biaya Administrasi.....	143
4.5.5.9 Biaya Keuangan.....	144
4.5.5.10 Biaya Umum.....	145
4.5.5.11 Biaya Rekening Listrik, Gas, dan Air.....	146
4.5.5.12 Biaya Harga Pokok Penjualan.....	147
4.5.5.13 Biaya Penyusutan atau Depresiasi.....	149
4.5.6 Perhitungan Pajak.....	152
4.5.7 Aliran Kas Terminal.....	154
4.5.8 Proyeksi Arus Kas Bersih (Net Cash Flow).....	155

4.6. Metode Penilaian Inventasi.....	158
4.6.1. Payback Period.....	158
4.6.2. Net Present Value.....	159
4.6.3. Internal Rate of Return.....	160
4.6.4. Profitability Index.....	162

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1 Kesimpulan.....	164
5.2 Saran.....	166

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Bagan Kerangka Pemikiran.....	17
Gambar 2.1 Ekspansi.....	35
Gambar 2.2 Ekspansi yang Melonjak.....	36
Gambar 3.1 Stuktur Organisasi.....	95

## DAFTAR TABEL

Tabel.2.1 Contoh Aliran Kas Proyek.....	71
Tabel.2.2 Contoh Perhitungan Payback Period.....	71
Tabel.2.3 Contoh Perhitungan Net Present Value.....	73
Tabel.2.4 Contoh Perhitungan Internal Rate of Return.....	76
Tabel.3.1 Jumlah Karyawan.....	115
Tabel.3.2 Profil Usia & Tingkat Pendidikan Karyawan .....	115
Tabel.4.1 Kuantitas Penjualan Produk.....	120
Tabel.4.2 Daftar Harga Produk.....	121
Tabel.4.3 Jumlah Karyawan.....	124
Tabel.4.4 Daftar Gaji Karyawan.....	127
Tabel.4.5 Biaya Inventaris Kantor.....	129
Tabel.4.6 Biaya Investasi Pembelian Kendaraan.....	130
Tabel.4.7 Investasi Awal.....	131
Tabel.4.8 Laporan Penjualan thn 2002 – 2005.....	133
Tabel.4.9 Proyeksi Penjualan.....	133
Tabel.4.10 Arus Kas Keluar tahun 2005.....	135
Tabel.4.11 Daftar Gaji Karyawan PT.MEGA ELTRA.....	136
Tabel.4.12 Proyeksi Biaya Gaji .....	137
Tabel.4.13 Data Biaya Upah Lembur 2004-2005.....	137
Tabel.4.14 Proyeksi Biaya Upah Lembur.....	138
Tabel.4.15 Data Biaya Honorarium 2004-2005.....	138
Tabel.4.16 Proyeksi Biaya Honorarium.....	138



Tabel.4.17	Data Biaya Kesejahteraan 2004-2005.....	139
Tabel.4.18	Proyeksi Biaya Kesejahteraan.....	140
Tabel.4.19	Proyeksi Biaya Peralatan dan Pemeliharaan.....	141
Tabel.4.20	Proyeksi Biaya Asuransi.....	142
Tabel.4.21	Proyeksi Biaya Bahan Bakar Kendaraan.....	143
Tabel.4.22	Proyeksi Biaya Administrasi.....	144
Tabel.4.23	Proyeksi Biaya Keuangan.....	144
Tabel.4.24	Proyeksi Biaya Umum.....	146
Tabel.4.25	Data Biaya Rek. Listrik,gas,air 2004-2005.....	146
Tabel.4.26	Proyeksi Biaya Rekening Listrik,gas,air.....	147
Tabel.4.27	Harga Pokok Penjualan.....	147
Tabel.4.28	Proyeksi Harga Pokok Penjualan.....	148
Tabel.4.29	Penyusutan.....	149
Tabel.4.30	Proyeksi Biaya Operasioanal.....	151
Tabel.4.31	Wajib Pajak.....	152
Tabel.4.32	Proyeksi Arus Kas Bersih.....	156
Tabel.4.33	Payback Period.....	158
Tabel.4.34	Net Present Value.....	160
Tabel.4.35	NPV dengan DF.20%.....	161
Tabel.4.36	NPV dengan DF.24%.....	161

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran I : Laporan Laba Rugi PT. MEGA ELTRA

Lampiran II : Biaya Usaha tahun 2004 PT. MEGA ELTRA

Lampiran III: Biaya Usaha tahun 2005 PT.MEGA ELTRA

Lampiran IV: Daftar Tabel Bunga

Lampiran V : Surat Pernyataan