

ABSTRAK

Dalam mengambil suatu keputusan investasi foto-foto maka pemilik membutuhkan banyak informasi baik dari segi kuantitatif maupun kualitatif. Tujuan penelitian skripsi ini adalah memberikan informasi kuantitatif mengenai kelayakan investasi berupa metode *capital budgeting* yang umumnya dipakai yaitu *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Profitability Index* dalam menghitung investasi sehingga keputusan investasi dapat diambil. Informasi ini juga berguna bagi pemilik memprediksi resiko yang mungkin timbul dan perolehan keuntungan-keuntungan dari investasi tersebut. Dan informasi kualitatifnya berdasarkan kondisi lingkungan eksternal, politik, ekonomi, serta kebijakan pemerintah.

Metoda penelitian yang penulis lakukan adalah metoda deskriptif analitis. Pengumpulan data diperoleh berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik counter foto-foto, observasi, studi kepustakaan, dan dokumen-dokumen lainnya.

Berdasarkan informasi dari metoda penilaian investasi pada penelitian tersebut maka diperoleh hasil penelitian sebagai berikut :

	Investasi di Cihampelas Walk	Investasi di Pusat Perbelanjaan Carrefour
* Umur proyek 5 tahun (2006-2010)		
PP	2 tahun 8 bulan 7 hari	2 tahun 3 bulan 16 hari
NPV	Rp. 22.044.000,-	Rp. 33.975.000,-
IRR	27,7789%	37,2191%
PI	2,083	2,484

Dari perolehan data-data diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa investasi foto-foto tersebut layak untuk dijalankan karena telah memenuhi persyaratan kelayakan suatu investasi yaitu waktu pengembaliannya cepat (*Payback Period*), NPV-nya positif, IRR-nya lebih besar dari suku bunga bank, dan PI lebih besar dari 1.

Untuk penelitian selanjutnya penulis menyarankan agar menggunakan metode penilaian usaha lainnya seperti ARR, NTV, Opportunity Cost Return, Perpetuity Rate of Return dan menggunakan suku bunga bank lebih dari satu bank serta pemilik juga harus mengevaluasi investasi yang sudah dijalankan.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Kegunaan Penelitian	6
1.5 Rerangka Penelitian	7
1.6 Metode Penelitian	10
1.7 Lokasi dan Waktu Penelitian	11
1.7.1 Lokasi Penelitian.....	11
1.7.2 Waktu Penelitian	11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Investasi	13
--------------------------------	----

2.2	Macam-macam Investasi.....	13
2.3	Jenis Investasi	14
2.4	Urutan Prioritas Investasi.....	16
2.5	Keputusan Investasi	19
2.6	Proses Keputusan Investasi.....	26
2.7	Faktor-faktor Kualitatif yang Mempengaruhi Investasi.....	29
2.8	Perhitungan Investasi Modal melalui Metoda <i>Capital Budgeting</i>	30
2.8.1	Pengertian <i>Capital Budgeting</i>	31
2.8.2	Pengertian Aliran Kas dan Komponen Aliran Kas	31
2.8.2.1	Pengertian Aliran Kas	32
2.8.2.2	Komponen Aliran Kas	32
2.8.3	Metode <i>Capital Budgeting</i>	33
2.8.4	Menentukan <i>Discount Rate</i> bagi Proyek Investasi.....	37
2.8.5	Kriteria Penilaian dari Metode <i>Capital Budgeting</i>	37
2.8.6	Perbandingan Metode <i>Net Present Value</i> dan Metode <i>Internal Rate of Return</i>	38
2.8.7	Menghitung Biaya Kesempatan (<i>Opportunity Cost</i>) dari Alternatif Keputusan Investasi.....	42

BAB III OBJEK DAN METODA PENELITIAN

3.1	Sejarah Unit Bisnis.....	44
3.2	Struktur Organisasi Unit Bisnis dan Uraian Jabatan.....	45
3.3	Metoda Penelitian	47

3.3.1 Teknik Pengumpulan Data.....	47
3.3.2 Metoda Analisa Data.....	49

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian	56
4.1.1 Komponen Biaya Investasi Unit Bisnis X	56
4.1.2 Penentuan Keputusan Investasi oleh Unit Bisnis X.....	58
4.2 Pembahasan.....	59
4.2.1 Faktor-faktor Kuantitatif	59
4.2.1.1 Pengelompokan Biaya Investasi Menurut Penulis.....	59
4.2.1.2 Estimasi <i>Cash Flow</i>	60
4.2.1.2.1 Estimasi Arus Kas Masuk (<i>Cash Inflow</i>).....	61
4.2.1.2.2 Estimasi Arus Kas Keluar (<i>Cash Outflow</i>)	63
4.2.1.3 Menghitung Kelayakan Investasi dengan Menggunakan Metode-Metode Penilaian Investasi.....	69
4.2.1.3.1 Metode <i>Payback Period</i> (PP).....	69
4.2.1.3.2 Metode <i>Net Present Value</i> (NPV).....	72
4.2.1.3.3 Metode <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	75
4.2.1.3.4 Metode <i>Profitability Index</i> (PI).....	78
4.2.1.4 Menghitung Biaya Kesempatan (<i>Opportunity Cost</i>) dari Alternatif Keputusan Lokasi Investasi	79
4.2.1.5 Simpulan	80
4.2.2 Faktor-faktor Kualitatif	81

4.2.2.1 Kondisi Lingkungan Eksternal.....	81
4.2.2.2 Situasi Politik	82
4.2.2.3 Keadaan Ekonomi	82
4.2.2.4 Kebijakan Pemerintah	83
4.2.2.5 Faktor Lainnya	83

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan Kuantitatif	84
5.2 Simpulan Kualitatif	87
5.3 Saran.....	88

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	7
------------------	---

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Waktu Penelitian	12
Tabel 3.1 Estimasi <i>Cash Flow</i>	50
Tabel 4.1 Estimasi Arus Kas Masuk Foto-Foto di Cihampelas Walk	62
Tabel 4.2 Estimasi Arus Kas Masuk Foto-Foto di Pusat Perbelanjaan Carrefour	62
Tabel 4.3 Estimasi Arus Kas Keluar Foto-Foto di Cihampelas Walk	65
Tabel 4.4 Estimasi Arus Kas Keluar Foto-Foto di Pusat Perbelanjaan Carrefour	66
Tabel 4.5 Estimasi Arus Kas Foto-Foto di Cihampelas Walk	67
Tabel 4.6 Estimasi Arus Kas Foto-Foto di Pusat Perbelanjaan Carrefour	68
Tabel 4.7 Investasi Awal (<i>Initial Investment</i>) Foto-Foto di Cihampelas Walk	69
Tabel 4.8 Estimasi Kas Bersih (<i>Proceed</i>) Foto-Foto di Cihampelas Walk	69
Tabel 4.9 Investasi Awal (<i>Initial Investment</i>) Foto-Foto di Pusat Perbelanjaan Carrefour	70
Tabel 4.10 Estimasi Kas Bersih (<i>Proceed</i>) Foto-Foto di Pusat Perbelanjaan Carrefour	71
Tabel 4.11 Perhitungan <i>Present Value</i> Kas Bersih Foto-Foto di Cihampelas Walk	73
Tabel 4.12 Perhitungan <i>Present Value</i> Kas Bersih Foto-Foto di Pusat Perbelanjaan Carrefour	73
Tabel 4.13 Perhitungan <i>Rate of Return</i> Investasi Foto-Foto di Cihampelas Walk ..	75

Tabel 4.14 Perhitungan <i>Rate of Return</i> Investasi Foto-Foto di Pusat Perbelanjaan Carrefour	76
Tabel 4.15 Perhitungan Kelayakan Investasi yang Bersifat <i>Mutually Eksklusif</i> Berdasarkan Metode Penilaian Investasi	80

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1: Gambar Counter Foto-Foto

LAMPIRAN 2: Struktur Organisasi Unit Bisnis “X”

LAMPIRAN 3: Tabel *Interest Factor*