

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan Kuantitatif

Setelah mengadakan wawancara dan pengamatan, penulis menggunakan alat evaluasi yang dapat membantu pemilik unit bisnis dalam mengevaluasi investasi. Beberapa urutan evaluasi yang dilakukan penulis adalah sebagai berikut :

1. Biaya investasi dapat dibagi menjadi tiga yaitu biaya pembelian aktiva tetap dan biaya operasional.
 - Biaya pembelian aktiva tetap terdiri dari pembelian mesin komputer dan modal kerja.
 - Biaya operasional terdiri dari gaji dan insentif karyawan, alat tulis kantor, kertas foto, lapisan foto, plastik, tinta printer, baterai, biaya pemeliharaan, biaya sewa dan biaya lainnya.
2. Setelah memisahkan biaya investasi maka penulis menghitung estimasi *cash flow* arus kas masuk dan arus kas keluar dengan memakai arus kas masuk dan arus kas keluar dari investasi lain yang sudah berjalan.
3. Langkah selanjutnya penulis mengevaluasi kelayakan dari investasi dengan menggunakan metode-metode penilaian investasi, yaitu : *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Profitability Index* (PI).
4. Kemudian penulis menghitung biaya kesempatan (*opportunity cost*) sebagai tambahan untuk pertimbangan investasi.

Dari hasil evaluasi yang penulis lakukan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

a. Investasi Foto-foto di Cihampelas Walk

- Dana kebutuhan awal investasi yang disediakan oleh pemilik baik di Cihampelas Walk maupun di Pusat Perbelanjaan carrefour adalah sebesar Rp. 40.000.000,-.
- Perhitungan arus kas keluar disesuaikan dengan arus kas keluar yang terjadi di tempat investasi lain (di Plaza Bandung Indah).
- Perhitungan arus kas masuknya disesuaikan dengan pendapatan yang diinginkan pemilik.
- Diketahui *payback period*-nya yaitu waktu yang dibutuhkan untuk kembali modal investasi adalah 2 tahun 8 bulan 7 hari (2,8 tahun).
- Dengan menggunakan metoda NPV, maka proyek investasi di lokasi ini layak dijalankan karena aliran kas yang dihasilkan dari investasi positif yaitu sebesar Rp. 22.044.000,- untuk umur proyek 5 tahun.
- Dengan menggunakan metoda IRR, maka proyek investasi di lokasi ini layak dijalankan karena IRR investasinya yaitu 27,7789% lebih besar daripada tingkat bunga bank yaitu 8% untuk periode 5 tahun.
- Dengan menggunakan metode *Profitability Index*, diperoleh angka indeks profitabilitas sebesar 2,083 untuk periode 5 tahun. Hal ini berarti menunjukkan bahwa tingkat keuntungan relatifnya positif yaitu nilai sekarang proyek lebih besar dari arus kas awal sehingga proyek investasi foto-foto di lokasi ini dapat diterima.

b. Investasi Foto-foto di Pusat Perbelanjaan Carrefour

- Dana kebutuhan awal investasi yang disediakan oleh pemilik baik di Cihampelas Walk maupun di Pusat Perbelanjaan carrefour adalah sebesar Rp. 40.000.000,-.
- Perhitungan arus kas keluar dihitung berdasarkan rasio standar pendapatan di Cihampelas Walk dengan standar pendapatan di Pusat Perbelanjaan Carrefour yang diharapkan pemilik dengan pertimbangan ramainya lokasi.
- Perhitungan arus kas masuknya disesuaikan dengan pendapatan yang diinginkan pemilik.
- Diketahui *payback period*-nya yaitu waktu yang dibutuhkan untuk kembali modal investasi adalah 2 tahun 3 bulan 16 hari (2,3 tahun).
- Dengan menggunakan metoda NPV, maka proyek investasi di lokasi ini layak dijalankan karena lairan kas yang dihasilkan dari investasi positif yaitu sebesar Rp. 33.975.000,- untuk umur proyek 5 tahun.
- Dengan menggunakan metoda IRR, maka proyek investasi di lokasi ini layak dijalankan karena IRR investasinya yaitu 37,2191% lebih besar daripada tingkat bunga bank yaitu 8% untuk periode 5 tahun.
- Dengan menggunakan metode *Profitability Index*, diperoleh angka indeks profitabilitas sebesar 2,484 untuk periode 5 tahun. Hal ini berarti menunjukkan bahwa tingkat keuntungan relatifnya positif yaitu nilai sekarang proyek lebih besar dari arus kas awal sehingga proyek investasi foto-foto di lokasi ini dapat diterima.

Berdasarkan analisis perhitungan metode penilaian investasi pada proyek foto-foto, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa investasi di Pusat Perbelanjaan Carrefour dan di Cihampelas Walk layak dijalankan. Akan tetapi investasi akan lebih menguntungkan bila dijalankan di Pusat Perbelanjaan Carrefour.

5.2 Simpulan Kualitatif

- Dilihat dari aspek kondisi lingkungan internal maka investasi foto-foto sangat menguntungkan karena letaknya di pusat perbelanjaan yang sering didatangi pengunjung.
- Dilihat dari aspek situasi politik yang terjadi khususnya di kota Bandung ini yang aman maka akan menenangkan pemilik usaha yang melaksanakan proyeknya di daerah ini.
- Dilihat dari aspek kondisi ekonomi yang stabil maka proyek investasi ini akan mendatangkan keuntungan yang diharapkan pemilik.
- Dilihat dari aspek kebijakan pemerintah, maka proyek ini juga mendatangkan keuntungan karena bisnis kecil ini belum dikenakan pajak penghasilan sehingga dapat mengurangi pengeluaran pemilik.

Ada beberapa keterbatasan dalam skripsi ini, sehingga menyebabkan skripsi ini kurang sempurna, antara lain :

- Penulis menyusun estimasi arus kas masuk dan arus kas keluar hanya berdasarkan arus kas masuk dan arus kas keluar dari kegiatan operasional di

lokasi investasi lainnya yang dimiliki pemilik dengan mempertimbangkan keputusan pemilik bahwa keadaan sekitar kedua lokasi tersebut mirip.

- Penulis melakukan evaluasi dengan metode penilaian investasi dengan menggunakan estimasi arus kas dan *discount rate* sesuai dengan permintaan pemiliknya. Oleh karena itu penulis hanya dapat menggambarkan bagaimana mengevaluasi investasi melalui metode penilaian investasi. Angka-angka yang dihasilkan melalui penghitungan ini, tidak dapat langsung digunakan oleh unit bisnis.

5.3 Saran

Peneliti memberikan saran untuk pemilik Unit Bisnis X khususnya dalam melakukan investasi yaitu unit bisnis selain mengevaluasi kelayakan bisnis ini dari aspek keuangan, unit bisnis juga menambah evaluasi investasi dengan mempertimbangkan aspek penilaian investasi lainnya. Penelitian ini menggunakan suku bunga hanya dari satu bank saja yaitu BCA, karenanya peneliti menyarankan pada penelitian selanjutnya dapat digunakan lebih dari satu bank. Peneliti juga memberikan saran supaya unit bisnis tetap mengamati perkembangan selanjutnya dari investasi dan melakukan inovasi-inovasi baru yang bermanfaat juga bagi kelangsungan investasi. Namun demikian, semua saran tersebut hanya dimaksudkan sebagai bahan pertimbangan bagi pemilik unit bisnis. Pemilik unit bisnis sebaiknya mempertimbangkan biaya dan manfaat dari saran yang penulis ajukan guna menentukan tindakan yang tepat dan berguna bagi unit bisnis di masa yang akan datang.