

ABSTRAK

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana perkembangan investasi perluasan usaha yang telah berjalan pada Toko Gallery Cellular di Bandung. Untuk mengetahui perkembangan tersebut, sebagai langkah awal dari penelitian adalah dengan memperoleh data-data kuantitatif dan informasi-informasi yang berkaitan dari sebelum operasi perusahaan dimulai hingga akhir umur investasi yang ditetapkan oleh peneliti (berdasarkan metoda deskriptif analitis).

Kelayakan dari investasi ini dapat dilihat melalui suatu evaluasi hasil dari analisis kelayakan investasi antara yang diestimasi dengan aktual, dan inilah yang disebut sebagai *Post-Audit*. Metoda yang digunakan untuk menganalisis kelayakan investasi perluasan usaha Toko Gallery Cellular adalah metoda *Payback Period* (PP), *Profitabilitas Indeks* (PI), *Net Present Value* (NPV), dan *Internal Rate of Return* (IRR). Untuk menerapkan metoda tersebut dibutuhkan rincian arus kas masuk (*cash inflow*) dan arus kas keluar (*cash outflow*) untuk memperoleh nilai arus kas bersih selama umur investasi tersebut. Perhitungan atas keempat metoda tersebut harus diinterpretasikan ke dalam data arus kas estimasi dan juga data arus kas aktual.

Penelitian dilakukan pada Toko Gallery Cellular di Bandung, salah satu produsen *handphone* yang terletak di Mall ITC Kebon Kelapa Lt. III Blok C3 No.2 dan IITC Kopo Lt. I Blok A11 No.1 Bandung. Berdasarkan data-data dan informasi yang telah diolah oleh penulis, maka diperoleh suatu hasil perhitungan yang diestimasi dan aktual adalah sebagai berikut :

METODA	ESTIMASI	AKTUAL
IITC KOPO		
<i>Umur Investasi 3 tahun (2006-2008)</i>		
Payback Period	<3 tahun	-
Profitabilitas Indeks	PI (0,62) < 1	-
Net Present Value	(Rp 23.670.946,-)	-
Internal Rate of Return	11,40%	-
ITC KEBON KELAPA		
<i>Umur Investasi 4 tahun (2003-2006)</i>		
Payback Period	<3 tahun	>3 tahun
Profitabilitas Indeks	PI (1,05) ≥ 1	PI (0,57) < 1
Net Present Value	Rp 9.855.533,-	(Rp 83.678.830,-)
Internal Rate of Return	18,24%	-6,30%

Dari hasil yang diperoleh di atas, maka dapat ditarik suatu simpulan bahwa Toko Gallery Cellular yang telah berjalan hingga saat ini sesungguhnya sudah tidak layak lagi untuk diteruskan karena arus kas yang dihasilkan selalu berfluktuatif kearah nilai arus kas bersih negatif, dan faktor lain seperti tingkat persaingan yang semakin ketat yaitu banyak distributor lain yang telah mulai memproduksi barang sendiri dengan dijual secara eceran maupun partai sehingga menyebabkan penurunan penjualan Toko Gallery Cellular, serta adanya pengaruh mata uang Indonesia terhadap mata uang asing (US) yang fluktuatif.

DAFTAR ISI

	halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Kegunaan Penelitian	6
1.5 Rerangka Pemikiran	8
1.6 Metoda Penelitian	11
1.7 Lokasi dan Waktu Penelitian	13
1.7.1 Lokasi Penelitian	13
1.7.2 Waktu Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Investasi.....	14
2.1.1 Pengertian Investasi	14
2.1.2 Macam-Macam Investasi	15
2.1.3 Jenis-Jenis Investasi	16

2.1.4 Fungsi Investasi.....	19
2.1.5 Modal Investasi.....	20
2.2 Keputusan Investasi Modal.....	23
2.2.1 Definisi Keputusan Investasi Modal.....	23
2.2.2 Proses Keputusan Investasi.....	24
2.3 Ekspansi.....	27
2.3.1 Pengertian Ekspansi.....	27
2.3.2 Tipe Ekspansi.....	27
2.3.3 Tujuan dan Motif Ekspansi.....	30
2.3.4 Penyebab Ekspansi.....	33
2.3.5 Keuntungan Ekonomi dari Ekspansi.....	35
2.3.6 Tahap-Tahap Ekspansi dan Batas-Batas Ekspansi.....	36
2.3.7 Strategi dan Syarat Perusahaan Melakukan Ekspansi.....	38
2.4 Penganggaran Modal.....	39
2.4.1 Pengertian Penganggaran Modal.....	39
2.4.2 Arti Penting Anggaran Modal.....	40
2.4.3 Tahapan-Tahapan Dalam Anggaran Modal.....	42
2.4.4 Metoda-Metoda Analisis Anggaran Modal.....	44
2.5 Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>).....	51
2.5.1 Pengertian Arus Kas.....	51
2.5.2 Pola Arus Kas.....	52
2.5.3 Komponen-Komponen Arus Kas.....	53
2.5.4 Penyusutan.....	56

2.5.5 Biaya Modal (<i>Cost of Capital</i>)	58
2.6 Nilai Waktu Uang	63
BAB III OBJEK DAN METODA PENELITIAN	
3.1 Objek Penelitian	66
3.2 Penanggungjawab Toko	66
3.3 Teknik Pengumpulan Data, Jenis Data dan Metoda Analisis Data	67
BAB IV PEMBAHASAN	
4.1 Hasil Penelitian Kuantitatif	78
4.1.1 Toko Gallery Cellular IITC Kopo	78
4.1.1.1 Aktiva Tetap IITC Kopo	78
4.1.1.2 Modal Kerja IITC Kopo	80
4.1.1.3 Sumber Dana	82
4.1.1.4 Estimasi Arus Kas	82
4.1.1.4.1 Estimasi Arus Kas Masuk (<i>Cash Inflows</i>)	83
4.1.1.4.2 Estimasi Arus Kas Keluar (<i>Cash Outflow</i>)	84
4.1.1.4.3 Perhitungan Estimasi Arus Kas Masuk Dan Arus Kas Keluar	87
4.1.1.5 Penilaian Investasi	89
4.1.1.5.1 Metoda Payback Period (PP)	89
4.1.1.5.2 Metoda Profitability Indeks (PI)	91
4.1.1.5.3 Metoda Net Present Value (NPV)	92
4.1.1.5.4 Metoda Internal Rate of Return (IRR)	93

4.1.2 Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa	95
4.1.2.1 Aktiva Tetap ITC Kebon Kelapa	95
4.1.2.2 Modal Kerja ITC Kebon Kelapa	97
4.1.2.3 Sumber Dana	98
4.1.2.4 Estimasi Arus Kas	99
4.1.2.4.1 Estimasi Arus Kas Masuk (<i>Cash Inflows</i>)	100
4.1.2.4.2 Estimasi Arus Kas Keluar	101
4.1.2.4.3 Perhitungan Arus Kas Masuk Dan Arus Kas Keluar	104
4.1.2.5 Penilaian Investasi	105
4.1.2.5.1. Metoda Payback Period (PP)	106
4.1.2.5.2 Metoda Profitability Indeks (PI)	107
4.1.2.5.3 Metoda Net Present Value (NPV)	110
4.1.2.5.4 Metoda Internal Rate of Return (IRR)	111
4.1.2.6 Simpulan Hasil Penilaian Investasi	111
4.1.2.7 Langkah Post-Audit	113
4.1.2.7.1 Penilaian Investasi Terhadap Data Aktual	116
4.1.2.7.1.1 Metoda Payback (PP)	116
4.1.2.7.1.2 Metoda Profitability Indeks (PI)	118
4.1.2.7.1.3 Metoda Net Present Value (NPV)	119
4.1.2.7.1.4 Metoda Internal Rate Of Return (IRR) ...	120
4.1.2.7.2 Perbandingan Penilaian Kelayakan Investasi Estimasi dan kelayakan Investasi Aktual	122
4.1.2.7.3 Pengaruh Faktor Kualitatif	124

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan	127
5.1.1 Simpulan Kuantitatif	128
5.1.1.1 Toko Gallery Cellular IITC Kopo	128
5.1.1.2 Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa	129
5.1.2 Simpulan Kualitatif	132
5.2 Saran	133

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

SURAT PERTANYAAN

RIWAYAT HIDUP PENULIS

DAFTAR TABEL

Tabel 2.5.4.1	: Metoda Penyusutan	57
Tabel 2.5.4.2	: Contoh Penyusutan Dengan Metoda Garis Lurus (SL)	57
Tabel 2.5.4.3	: Contoh Penyusutan Dengan Metoda Rata-Rata Tertimbang (DDB).....	57
Tabel 3.3.1	: Teknik Pengumpulan Data, Jenis Data dan Metoda Analisis Data	67
Tabel 4.1.1.1.1	: Rincian Aktiva Tetap IITC Kopo Selain Toko	79
Tabel 4.1.1.2.1	: Kebutuhan Dana untuk Aktiva Tetap dan Modal Kerja IITC Kopo	81
Tabel 4.1.1.2.2	: Perhitungan Atas Jumlah Pinjaman Beserta Bunga Yang Harus Dibayarkan Per Tahun	81
Tabel 4.1.1.3.1	: Perolehan Sumber Dana Investasi Toko Gallery Cellular IITC Kopo.....	82
Tabel 4.1.1.4.1.1	: Estimasi Arus Kas Masuk Bersih Toko Gallery Cellular IITC Kopo.....	83
Tabel 4.1.1.4.2.1	: Estimasi Arus Kas Keluar Toko Gallery Cellular IITC	85
Tabel 4.1.1.4.3.1	: Estimasi Arus Kas Investasi Usaha Toko Gallery Cellular IITC Kopo.....	88
Tabel 4.1.1.5.1.1	: Perhitungan Estimasi <i>Payback Period</i> di Toko Gallery Cellular IITC Kopo.....	90

Tabel 4.1.1.5.2.1	: Perhitungan Estimasi <i>Profitability Indeks</i> di Toko Gallery Cellular ITC Kopo.....	91
Tabel 4.1.1.5.3.1	: Perhitungan Estimasi <i>Net Present Value</i> di Toko Gallery Cellular ITC Kopo	92
Tabel 4.1.1.5.4.1	: Perhitungan Estimasi <i>Internal Rate of Return</i> di Toko Gallery Cellular ITC Kopo	94
Tabel 4.1.2.1.1	: Rincian Aktiva Tetap ITC Kebon Kelapa Selain Toko.....	96
Tabel 4.1.2.2.1	: Kebutuhan Dana untuk Aktiva Tetap dan Modal Kerja ITC Kebon Kelapa	98
Tabel 4.1.2.2.2	: Perhitungan Atas Jumlah Pinjaman Beserta Bunga Yang Harus Dibayarkan Per Tahun	98
Tabel 4.1.2.3.1	: Perolehan Sumber Dana Investasi Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa	99
Tabel 4.1.2.4.1.1	: Estimasi Arus Kas Masuk Bersih Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa	100
Tabel 4.1.2.4.2.1	: Estimasi Arus Kas Keluar Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa.....	102
Tabel 4.1.2.4.3.1	: Estimasi Arus Kas Investasi Usaha Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa	105
Tabel 4.1.2.5.1.1	: Perhitungan Estimasi <i>Payback Period</i> di Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa.....	106
Tabel 4.1.2.5.2.1	: Perhitungan Estimasi <i>Profitability Indeks</i> di Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa.....	108

Tabel 4.1.2.5.3.1	: Perhitungan Estimasi <i>Net Present Value</i> di Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa.....	109
Tabel 4.1.2.5.4.1	: Perhitungan Estimasi <i>Internal Rate of Return</i> di Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa.....	110
Tabel 4.1.2.6.1	: Perhitungan Estimasi Kelayakan Investasi Perluasan Usaha Toko Gallery Cellular IITC Kopo Berdasarkan Metoda Penilaian Investasi.....	111
Tabel 4.1.2.6.2	: Perhitungan Estimasi Kelayakan Investasi Perluasan Usaha Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa Berdasarkan Metoda Penilaian Investasi.....	112
Tabel 4.1.2.7.1	: Arus Kas Masuk Aktual Toko ITC Kebon Kelapa	114
Tabel 4.1.2.7.2	: Laporan Arus Kas Aktual Toko ITC Kebon Kelapa	115
Tabel 4.1.2.7.1.1.1:	Perhitungan Estimasi <i>Payback Period</i> Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa	116
Tabel 4.1.2.7.1.1.2:	Perhitungan Aktual <i>Payback Period</i> Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa	117
Tabel 4.1.2.7.1.2.1:	Perhitungan Estimasi <i>Profitability Indeks</i> di Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa.....	118
Tabel 4.1.2.7.1.2.2:	Perhitungan Aktual <i>Profitability Indeks</i> di Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa.....	118
Tabel 4.1.2.7.1.3.1:	Perhitungan Estimasi <i>Net Present Value</i> di Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa.....	119

Tabel 4.1.2.7.1.3.2: Perhitungan Aktual <i>Net Present Value</i> di Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa.....	120
Tabel 4.1.2.7.1.4.1: Perhitungan Estimasi <i>Internal Rate of Return</i> di Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa	120
Tabel 4.1.2.7.1.4.2: Perhitungan Aktual <i>Internal Rate of Return</i> di Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa	121
Tabel 4.1.2.7.2.1 : Perhitungan Estimasi Kelayakan Investasi Perluasan Usaha Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa Berdasarkan Metoda Penilaian Investasi.....	122
Tabel 4.1.2.7.2.2 : Perhitungan Aktual Kelayakan Investasi Perluasan Usaha Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa Berdasarkan Metoda Penilaian Investasi.....	123

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Lokasi Toko Gallery Cellular IITC Kopo
- Lampiran 2 : Gambar Etalase Toko Gallery Cellular IITC Kopo
- Lampiran 3 : Tabel Interest Factor (untuk perhitungan secara manual)