

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Setelah melakukan wawancara dan mengumpulkan data, penulis menggunakan suatu alat analisis untuk mengevaluasi investasi perluasan usaha Toko Gallery Cellular di Bandung. Adapun langkah-langkah yang dilakukan dalam evaluasi adalah sebagai berikut :

- Faktor Kuantitatif :
 1. Pemisahan terhadap biaya investasi.
 2. Menghitung estimasi arus kas yang terdiri dari arus kas masuk dan arus kas keluar. Dasar perhitungan estimasi arus kas ini berdasarkan informasi Toko Gallery Cellular yang telah berjalan sebelumnya.
 3. Dengan menggunakan data estimasi arus kas, dilakukan penilaian atas kelayakan investasi dengan menggunakan metoda *Payback Period*, *Profitabilty Indeks*, *Net Present Value*, dan *Internal Rate of Return*.
 4. Tindakan *post-audit* yang membandingkan hasil evaluasi arus kas estimasi ke dalam metoda penganggaran modal dengan data aktual yang telah diolah melalui prosedur yang sama dengan proses analisis investasi yang direncanakan.
- Faktor Kualitatif, meliputi keadaan lingkungan, perekonomian, politik, sosial, competitor, kebijakan pemerintah, dll.

5.1.1 Simpulan Kuantitatif

5.1.1.1 Toko Gallery Cellular IITC Kopo

Dari hasil evaluasi yang telah dilakukan diperoleh suatu kesimpulan sebagai berikut:

- Dana kebutuhan akan investasi perluasan usaha Toko Callery Cellular IITC Kopo disediakan oleh pemilik perusahaan sebesar Rp 231.000.000,- yang sudah direalisasikan dalam bentuk aktiva tetap berupa bangunan, dan dana sebesar Rp 50.000.000,- yang berasal dari modal pemilik.
- Perhitungan akan estimasi arus kas masuk berdasarkan estimasi penjualan yang akan dicapai dan diperkirakan penjualan akan meningkat sebesar 15% setiap tahunnya.
- Perhitungan akan estimasi arus kas keluar disesuaikan dengan arus kas keluar yang terjadi di toko IITC Kopo.
- Hasil perhitungan dari estimasi penilaian kelayakan investasi :

a. *Metoda Payback Period*

Berdasarkan hasil perhitungan metoda *Payback Period*, maka hanya dibutuhkan waktu kurang dari tiga tahun untuk menutupi biaya investasi. Hal ini terjadi dalam jangka waktu yang singkat karena dalam pemberian dana tanpa adanya pembebanan apapun kecuali pembayaran atas bunga pinjaman secara merata perbulan tanpa pokok pinjaman.

b. *Metoda Profitabilty Indeks*

Berdasarkan hasil perhitungan metoda *Profitability Indeks*, maka investasi Toko IITC Kopo tidak layak untuk dijalankan. Karena jika dilihat dari hasil perhitungan *Profitability Indeks* lebih kecil daripada satu.

c. *Metoda Net Present Value*

Berdasarkan metoda *Net Present Value*, maka investasi yang dilakukan Toko IITC Kopo tidak layak untuk dijalankan karena memiliki NPV yang lebih kecil (minus) daripada nol (positif) yaitu sebesar -Rp 23.670.946,-

d. *Metoda Internal Rate of Return*

Berdasarkan metoda *Internal Rate of Return*, maka investasi yang dilakukan Toko IITC Kebon Kelapa tidak layak untuk dijalankan. Karena jika dilihat dari hasil perhitungan IRR (11,4%) lebih kecil dari tingkat suku bunga bank (16%).

Jadi, kesimpulan yang dapat diambil dari estimasi penilaian kelayakan investasi yang diestimasi adalah bahwa investasi perluasan usaha yang dilakukan Toko Gallery Cellular IITC Kopo tidak dapat diterima.

5.1.1.2 Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa

Dari hasil evaluasi yang telah dilakukan diperoleh suatu kesimpulan sebagai berikut:

- Dana kebutuhan akan investasi perluasan usaha Toko Callery Cellular ITC Kebon Kelapa disediakan oleh pemilik perusahaan sebesar Rp 130.000.000,-

yang sudah direalisasikan dalam bentuk aktiva tetap berupa bangunan, dan dana sebesar Rp 45.000.000,- yang berasal dari modal pemilik.

- Perhitungan akan estimasi arus kas masuk berdasarkan estimasi penjualan yang akan dicapai dan diperkirakan penjualan akan meningkat sebesar 15% setiap tahunnya.
- Perhitungan akan estimasi arus kas keluar disesuaikan dengan arus kas keluar yang terjadi di toko ITC Kebon Kelapa.
- Hasil perhitungan dari estimasi penilaian kelayakan investasi :

a. *Metoda Payback Period*

Berdasarkan hasil perhitungan metoda *Payback Period*, maka investasi ITC Kebon Kelapa diterima atau layak untuk dijalankan karena hanya dibutuhkan waktu kurang dari tiga tahun untuk menutupi biaya investasi. Hal ini terjadi dalam jangka waktu yang singkat karena dalam pemberian dana tanpa adanya pembebanan apapun kecuali pembayaran atas bunga pinjaman secara merata perbulan tanpa pokok pinjaman.

b. *Metoda Profitabilty Indeks*

Berdasarkan hasil perhitungan metoda *Profitability Indeks*, maka investasi Toko ITC Kebon Kelapa diterima atau layak untuk dijalankan. Karena jika dilihat dari hasil perhitungan *Profitability Indeks* lebih besar daripada satu (1,05).

c. *Metoda Net Present Value*

Berdasarkan metoda *Net Present Value*, maka investasi yang dilakukan Toko ITC Kebon Kelapa dapat diterima karena memiliki NPV yang lebih

besar daripada nol (positif) yaitu sebesar Rp Rp 9.855.533,- untuk umur proyek investasi selama 4 tahun (tahun 2003 – 2006).

d. Metoda *Internal Rate of Return*

Berdasarkan metoda *Internal Rate of Return*, maka investasi yang dilakukan Toko ITC Kebon Kelapa diterima atau layak untuk dijalankan. Karena jika dilihat dari hasil perhitungan IRR (18,24%) lebih besar dari tingkat suku bunga bank (16%).

Jadi, kesimpulan yang dapat diambil dari estimasi penilaian kelayakan investasi yang diestimasi adalah bahwa investasi perluasan usaha yang dilakukan Toko Gallery Cellular ITC Kebon Kelapa layak untuk dijalankan.

- Tindakan *post-audit* yang membandingkan hasil evaluasi arus kas estimasi ke dalam metoda penganggaran modal dengan data aktual yang telah diolah melalui prosedur yang sama dengan proses analisis investasi yang direncanakan. Hasilnya adalah terdapat perbedaan hasil perhitungan aktual dengan estimasi. Perhitungan aktual menunjukkan bahwa *Payback Period* lebih besar dari tiga tahun, *Profitabilty Indeks* (0,57) lebih kecil dari satu, *Net Present Value* (-Rp 83.678.830,-) lebih kecil dari nol dan *Internal Rate of Return* (-6,3%) lebih kecil dari tingkat suku bunga bank.

5.1.2 Simpulan Kualitatif

- Dilihat dari segi aspek kondisi lingkungan eksternal maka investasi toko hp yang berada di dalam mall, akan sangat menguntungkan karena letaknya yang strategis di pusat keramaian kota dan salah satu pemukiman terpadat di kota Bandung.
- Dilihat dari aspek situasi politik yang terjadi khususnya di kota Bandung, keadaan kota Bandung yang relatif aman mendukung kelancaran investor dalam berinvestasi.
- Dilihat dari aspek kondisi ekonomi yang stabil maka proyek investasi akan memiliki peluang keuntungan yang cukup besar bagi para pengusaha.
- Dilihat dari aspek kompetitor maka investasi toko hp yang berada di dalam mall ini memiliki persaingan yang cukup adil. Hal ini disebabkan oleh adanya peraturan penetapan harga dari distributor hp baru. Jadi disini persaingan yang terjadi lebih kepada penjualan hp *second*, pelayan yang memuaskan, kualitas hp dan pemberian bonus terhadap konsumen.
- Dilihat dari aspek kebijakan pemerintah, maka proyek ini mendapatkan keuntungan dari penghindaran wajib pajak penghasilan.
- Selain aspek- aspek diatas, pemilik toko dapat dikatakan memiliki intuisi yang baik di dalam pengambilan keputusan. Contohnya saja pemilik toko telah memprediksikan tempat yang strategis untuk melakukan perluasan usaha di IITC Kopo.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil analisis yang telah penulis lakukan maka dapat disimpulkan bahwa data yang diperoleh saat penelitian, dimana ditemukannya ketidaksempurnaan skripsi. Ketidaksempurnaan skripsi ini disebabkan oleh beberapa keterbatasan yang diantaranya adalah:

- Adanya keterbatasan informasi yang dimiliki oleh beberapa pihak. Keterbatasan ini memiliki unsur ketidaksengajaan, contohnya saja tidak adanya catatan yang memadai mengenai biaya investasi, arus kas masuk dan arus kas keluar.
- Penetapan *discount rate* pada penentuan biaya modal sendiri ditentukan oleh perusahaan, dan beberapa keterangan informasi akan data. Sehingga penulis hanya melakukan perhitungan berdasarkan data dan informasi yang diperoleh. Keaslian data tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh penulis.
- Tidak dilandasi dengan analisis kuantitatif yang tepat, keputusan yang dibuat hanya berdasarkan perhitungan kuantitatif sederhana yang dibarengi oleh faktor perkiraan saja. Sehingga arus kas bersih yang diperoleh pada saat investasi telah berjalan menunjukkan pasang surut yang ekstrim.

Saran yang dapat diberikan kepada pemilik Toko Gallery Cellular adalah dengan meminimalisasi arus kas keluar terutama biaya-biaya pengeluaran yang tidak perlu. Dan mencari alternatif lain untuk menambah arus kas masuk. Contohnya saja pemilik toko dapat menjual *ring tone* lagu, dan pemasangan aplikasi-aplikasi. Jika semua cara tersebut tidak memberikan tingkat keuntungan

yang memadai, maka sebaiknya pemilik toko menghentikan salah satu kegiatan operasi toko (menutup), dan mengalihkan seluruh asset toko tersebut ke toko yang masih tetap berjalan. Karena kemungkinan dengan jalan ini, perusahaan dapat memperoleh keuntungan yang maksimal. Dan sebaiknya terus dilakukan *post-audit* analisis investasi untuk melihat kelayakan investasi tersebut dari tahun ke tahun.