

ABSTRAK

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana perkembangan investasi perluasan usaha yang telah berjalan pada PT DUTANIAGA KHATULISTIWA cabang Bandung hingga akhir periode tahun 2005. 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 PT DNK adalah metoda *Payback Period*, *Net Present Value*, dan *Internal Rate of Return*. 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 ketiga metoda tersebut harus diinterpretasikan ke dalam data arus kas estimasi dan juga data arus kas aktual.

Berdasarkan data-data dan informasi yang telah diolah oleh penulis, maka diperoleh suatu hasil perhitungan yang diestimasi dan aktual adalah sebagai berikut:

	ESTIMASI	AKTUAL
<u>Umur investasi 6 tahun (2000-2005):</u>		
• Payback Period	< 1 tahun	> 5 tahun
• Net Present Value	Rp 33.256.141.200,-	- Rp 978.127,019-
• Internal Rate of Return	5 %	- 29%

Dari hasil yang diperoleh di atas, maka dapat ditarik suatu simpulan bahwa PT DNK Bandung 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 PT DNK, serta adanya pengaruh mata uang Indonesia terhadap mata uang asing (US) yang fluktuatif.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Kegunaan Penelitian	6
1.5 Rerangka Pemikiran	7
1.6 Metoda 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 Investasi	12
2.1.1 Pengertian Investasi	12
2.1.2 Macam-Macam Investasi	13
2.1.3 Jenis-Jenis Investasi	13
2.1.4 Aspek-Aspek Dalam Studi Kelayakan Bisnis	15
2.1.5 Modal Investasi	17
2.2 Keputusan Investasi Modal	20
2.2.1 Definisi Keputusan Investasi Modal	20
2.2.2 Proses Keputusan Investasi	21
2.2.4 Penyusutan	24
2.3 Analisis Investasi Modal	26
2.3.1 Definisi Penganggaran Modal	26
2.3.2 Jenis Proyek Anggaran Modal	27
2.3.3 Tahapan-Tahapan Dalam Anggaran Modal	27
2.3.4 Metoda-Metoda Analisis Anggaran Modal	29
2.4 Aliran Kas (Cash Flow)	36
2.4.1 Definisi Arus Kas	36
2.4.2 Komponen-Komponen Arus Kas	37

2.4.3 Biaya Modal (Cost Of Capital)	38
2.4.4 Nilai Waktu Uang	41

BAB III OBJEK DAN METODA PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian	42
3.1.1 Sejarah Singkat Perusahaan	42
3.2 Struktur Organisasi Perusahaan dan Uraian Tugas	43
3.2.1 Struktur Organisasi	43
3.2.2 Uraian Tugas	43
3.3 Metoda Penelitian	46
3.3.1 teknik Pengumpulan Data	47
3.3.2 Metoda Analisis Data	48

BAB IV PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian Kuantitatif	54
4.1.1 Aktiva Tetap	55
4.1.2 Modal Kerja	58
4.1.3 Sumber Dana	60
4.1.4 Estimasi Arus Kas	62
4.1.4.1 Estimasi Arus Kas Masuk (Cash Inflow)	62

4.1.4.2	Estimasi Arus Kas Keluar (CashOutflow)	64
4.1.4.3	Perhitungan Arus Kas Masuk dan Arus Kas Keluar	67
4.1.5	Penilaian Investasi	69
4.1.5.1	Metoda Payback Period (PP)	69
4.1.5.2	Metoda Net Present Value (NPV)	71
4.1.5.3	Metoda Internal Rate of Return (IRR)	73
4.1.5.4	Simpulan Hasil Penelitian Investasi	75
4.2	Langkah Post-Audit	76
4.2.1	Penilaian Investasi Terhadap Data Aktual	78
4.2.1.1	Metoda Payback Period	78
4.2.1.2	Metoda Net Present Value	79
4.2.1.3	Metoda Internal Rate of Return	80
4.2.2	Perbandingan Penilaian Kelayakan Investasi Estimasi dan Aktual	82
4.2.3	Pengaruh Faktor Kualitatif	84

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

5.1	Simpulan	86
5.2	Saran	90

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1 Rerangka Pemikiran	7
-------------------------------------	---

DAFTAR TABEL

TABEL 2.2.3.1 Contoh Penyusutan Dengan Metoda Rata-Rata Tertimbang	24
TABEL 2.2.3.2 Metoda Penyusutan	25
TABEL 2.3.4.1 Contoh Identifikasi Arus kas	34
TABEL 2.3.4.2 Contoh Perhitungan NPV	34
TABEL 2.3.4.3 Contoh Perhitungan NPV Dengan Faktor Diskonto Tunggal	35
TABEL 3.1 Estimasi Arus Kas	49
TABEL 4.1.1.1 Rincian Aktiva Tetap Selain Bangunan	56
TABEL 4.1.2.1 Kebutuhan Akan Modal Kerja Yang Diperoleh	59
TABEL 4.1.2.2 Perhitungan Atas Jumlah Pinjaman Beserta Bunga Yang Harus Dibayarkan Per Tahun	59
TABEL 4.1.3.1 Perolehan Sumber Dana Investasi PT DNK (Bandung)	60
TABEL 4.1.4.1.1 Estimasi Arus Kas Masuk PT DNK Bandung	63
TABEL 4.1.4.2.1 Estimasi Arus Kas Keluar PT DNK Bandung	64
TABEL 4.1.4.3.1 Estimasi Arus Kas Investasi Usaha PT DNK Bandung	67
TABEL 4.1.5.1.1 Estimasi Kas Bersih (Proceed) PT DNK Bandung.....	70
TABEL 4.1.5.2.1 Komposisi Biaya Modal Rata-Rata Tertimbang	72
TABEL 4.1.5.2.2 Perhitungan Present Value Kas Bersih PT DNK Bandung	72
TABEL 4.1.5.3.1 Perhitungan IRR Investasi PT DNK Bandung	73

TABEL 4.2.1 Laporan Arus Kas Aktual PT DNK Bandung	77
TABEL 4.2.1.1.1 Estimasi Kas Bersih (Proceed) PT DNK Bandung	78
TABEL 4.2.1.2.2 Perhitungan Present Value Kas bersih Aktual PT DNK Bandung	79
TABEL 4.2.1.3.2 Perhitungan Arus Kas Aktual Dengan Metoda IRR PT DNk Bandung	81
TABEL 4.2.2.2 Perhitungan Kelayakan Investasi (Aktual) Perluasan Usaha PT DNK Bandung Berdasarkan Metoda Penilaian Kelayakan Investasi	83

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1: Struktur Organisasi

