

ABSTRAK

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi kelayakan investasi perluasan usaha melalui pembukaan cabang Toko X dengan menggunakan metode *Capital Budgeting*. Untuk mengevaluasi kelayakan investasi tersebut, sebagai langkah awal dari penelitian ini 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 metoda analisis kelayakan investasi, yaitu metoda *Payback Periode*, *Net Present Value*, dan *Internal Rate of Return*. Untuk menerapkan metoda tersebut diperlukan rincian aliran kas masuk (*cash inflow*) dan aliran kas keluar (*cash outflow*) untuk memperoleh nilai aliran kas bersih selama umur investasi tersebut. Perhitungan atas ketiga metoda tersebut harus diinterpretasikan ke dalam data arus kas estimasi.

Berdasarkan data-data yang telah diolah oleh penulis, maka diperolehlah suatu hasil perhitungan yang diestimasi sebagai berikut:

	ESTIMASI
<u>Umur Investasi 5 tahun:</u>	
• Payback Periode	3 tahun 11 bulan
• Net Present Value	Rp 9.724.618,-
• Internal Rate of Return	12%

Dari hasil yang diperoleh diatas, maka dapat ditarik suatu simpulan secara kuantitatif bahwa investasi perluasan usaha pada Toko X layak untuk dilakukan, karena hasil perhitungan berdasarkan metode *Payback Periode*, periode pengembalian investasi lebih cepat dari periode yang disyaratkan oleh pemilik, sementara berdasarkan metode *Net Present Value* hasilnya positif berarti *present value cash flow* lebih besar dari *present value* investasi, dan berdasarkan *Internal Rate of Return* 12% lebih besar dari tingkat pengembalian yang diharapkan. Selain itu, secara kualitatif prospek bisnis ini cukup bagus karena produk yang dijual Toko X dengan harga yang relatif murah ini memang sedang diminati oleh masyarakat dan lokasi yang dipilih mendukung kegiatan operasi cabang Toko X.

DAFTAR ISI

ABSTRAK		Hal.
KATA PENGANTAR		iv
DAFTAR ISI		v
DAFTAR TABEL		vii
DAFTAR GAMBAR		ix
		x
BAB I	PENDAHULUAN	
	1.1.	Latar
	Belakang Masalah	1
	1.2.	Identif
	ikasi Masalah	3
	1.3.	Tujua
	n Penelitian	4
	1.4.	Kegun
	aan Penelitian	4
	1.5.	Reran
	gka Pemikiran	5
	1.6.	Metod
	e Penelitian	9
	1.7.	Lokasi
	dan 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. Fungsi Investasi	16
	2.2. Keputusan Investasi Modal	16
	2.2.1. Definisi Keputusan Investasi Modal	16
	2.2.2. Proses Keputusan Investasi	16
	2.3. Ekspansi	19
	2.3.1. Pengertian Ekspansi	19
	2.3.2. Tipe Ekspansi	20
	2.3.3. Tujuan dan Syarat Perusahaan Melakukan Ekspansi	21
	2.4. Penganggaran Modal	21
	2.4.1. Pengertian Penganggaran Modal	21
	2.4.2. Arti Penting Anggaran Modal	23
	2.4.3. Strategi Penyusunan Anggaran Modal	24
	2.4.4. Metoda-Metoda Analisis Anggaran Modal	25
	2.5. Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>)	31

	2.5.1.	Pengertian Aliran Kas	31
	2.5.2.	Komponen-Komponen Aliran Kas	33
	2.5.3.	Penyusutan	34
	2.5.4.	Biaya Modal (<i>Cost of Capital</i>)	36
	2.6.	Nilai Waktu Uang	38
	2.6.1.	Konsep Nilai Sekarang	39
	2.6.2.	Nilai Masa Depan	39
	2.6.3.	Nilai Sekarang	40
	2.7.	Tahap Evaluasi Kelayakan Investasi	40
	2.7.1.	Evaluasi Aspek Pasar dan Pemasaran	41
	2.7.2.	Evaluasi Aspek Produksi	42
	2.7.3.	Sumber Daya Manusia	43
	2.7.4.	Aspek Keuangan dan Ekonomi	44
	2.7.5.	Struktur dan Sumber Pembiayaan Proyek	45
	2.8.	Opportunity Costs (Biaya Kesempatan)	47
BAB III		OBJEK DAN METODE PENELITIAN	48
	3.1.	Objek Penelitian	48
	3.1.1.	Sejarah Singkat Toko	48
	3.1.2.	Kegiatan Usaha	49
	3.1.3.	Uraian Tugas	49
	3.2.	Metode Penelitian	50
	3.2.1.	Teknik Pengumpulan Data	50
	3.3.	Metode Analisis Data	52
BAB IV		HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	59
	4.1.	Hasil Wawancara	59
	4.2.	Hasil Penelitian Kuantitatif	60
	4.2.1.	Aliran Kas Investasi Proyek	60
	4.2.2.	Estimasi Aliran Kas Operasional	62
	4.2.3.	Metode Payback Periode (PP)	65
	4.2.4.	Metode Net Present Value	66
	4.2.5.	Metode IRR (Internal Rate of Return)	67
	4.2.6.	Pembahasan Hasil Penelitian Investasi	69
	4.3.	Hasil Penelitian Kualitatif	71
BAB V		SIMPULAN DAN SARAN	73
	5.1.	Simpulan	73
	5.2.	Saran	75

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

	Hal.
Tabel 2.5.3.1. Contoh Penyusutan Degan Metoda Rata-Rata Tertimbang	35
Tabel 2.5.3.2. Metoda Penyusutan	35
Tabel 3.1. Perhitungan Jumlah Anggaran Investasi Proyek	52
Tabel 3.2. Perhitungan Dana Modal Kerja Awal	52
Tabel 3.3. Perhitungan Nilai Tunai Bersih Jika Aliran Kas Masuk Bersih Tidak Sama Setiap Periode	56
Tabel 3.4. Langkah, Sumber, dan Metode Penelitian	58
Tabel 4.2.1.1. Perhitungan Jumlah Anggaran Investasi Proyek	61
Tabel 4.2.2.1. Estimasi Aliran Kas Operasional	63
Tabel 4.2.4.1. Perhitungan NPV Proyek	67
Tabel 4.2.5.1. Perhitungan Metode IRR	68
Tabel 4.2.6.1. Perhitungan Kelayakan Investasi Perluasan Usaha Toko X Berdasarkan Metoda Penilaian Investasi	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Rerangka Pemikiran	Hal. 5
------------	--------------------	-----------