

ABSTRAK

Dalam rencana melakukan investasi usaha baru, investor toko Salim Jaya perlu melakukan peninjauan terlebih dahulu dengan memperhitungkan dan menganalisis rencana investasinya. Hasil peninjauan ini dapat dijadikan sebagai pertimbangan dan landasan kerja apakah pelaksanaan investasi tersebut sesuai atau tidak dengan yang diharapkan.

Dalam penelitian ini, penulis memfokuskan pembahasan dari aspek keuangannya saja, yakni dengan menggunakan metoda *Capital Budgeting*. Penulis menggunakan metoda penilaian investasi *Net Present Value*, *Internal Rate of Return* dan *Pay Back Period* untuk menilai apakah rencana pendirian toko Salim Jaya ini layak atau tidak. Penerapan metoda tersebut membutuhkan rincian biaya investasi awal, aliran kas masuk (*cash inflow*) dan aliran kas keluar (*cash outflow*) untuk memperoleh nilai aliran kas bersih selama umur investasi tersebut. Informasi ini juga berguna bagi investor untuk memprediksi resiko-resiko yang mungkin timbul dan perolehan keuntungan-keuntungan dari investasi tersebut.

Dari hasil data yang diperoleh, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa rencana pendirian toko Salim Jaya layak untuk dijalankan. Hasil perhitungan dapat dilihat secara lengkap pada tabel. Namun demikian, dengan tingkat pengembalian yang hanya sebesar 10.97%, investor harus mempertimbangkan dengan lebih hati-hati lagi. Hasil IRR yang didapat menunjukkan perbedaan yang tipis dengan return yang diharapkan. Oleh karena itu, agar investasi usaha baru tersebut benar-benar dapat dikatakan layak untuk dilaksanakan, maka investor harus mencapai target penjualan yang telah ditentukan bahkan harus diusahakan melampaui target.

Metoda Penilaian	Perkiraan	Hasil Perhitungan
<i>Net Present Value</i>	+	Rp 38.351.299,51 (+)
<i>Internal Rate of Return</i>	9%	10,97%
<i>Pay Back Period</i>	5 tahun	3 tahun 10 bulan 15 hari

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Kegunaan Penelitian	7
1.5 Rerangka Pemikiran	8
1.6 Metoda Penelitian	11
1.7 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Investasi	13
---------------------	----

2.1.1	Pengertian Investasi	13
2.1.2	Macam-Macam Investasi	13
2.1.3	Jenis-Jenis Investasi	14
2.1.4	Aspek-Aspek Dalam Studi Kelayakan Bisnis	16
2.1.5	Modal Investasi	18
2.2	Risiko	21
2.2.1	Pengertian Risiko	21
2.2.2	Penggolongan Risiko	21
2.3	Keputusan Investasi Modal	21
2.3.1	Definisi Keputusan Investasi Modal	21
2.3.2	Proses Keputusan Investasi	22
2.3.3	Penyusutan	24
2.4	Analisis Investasi Modal	26
2.4.1	Definisi Penganggaran Modal	26
2.4.2	Jenis Proyek Anggaran Modal	26
2.4.3	Tahapan-Tahapan Dalam Anggaran Modal	27
2.4.4	Metoda-Metoda Analisis Anggaran Modal	29
2.5	Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>)	34
2.5.1	Definisi Aliran Kas	34
2.5.2	Komponen-Komponen Aliran Kas	34

2.5.3	Biaya Modal (<i>Cost Of Capital</i>)	36
2.5.4	Nilai Waktu Uang	38

BAB III OBJEK DAN METODA PENELITIAN

3.1	Objek Penelitian	39
3.1.1	Rencana Pendirian Perusahaan	39
3.2	Struktur Organisasi Perusahaan dan Uraian Tugas	39
3.2.1	Struktur Organisasi	39
3.2.2	Uraian Tugas	40
3.3	Metoda Penelitian	41
3.3.1	Teknik Pengumpulan Data	41
3.3.2	Metoda Analisis Data	43

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1	Aspek Keuangan	50
4.1.1	Proyeksi Investasi Awal	51
4.1.2	Proyeksi Aliran Kas	53
4.1.2.1	Perkiraan Pendapatan / <i>Cash In Flow</i>	54
4.1.2.2	Perkiraan Biaya / <i>Cash Out Flow</i>	56
4.1.2.3	Proyeksi Aliran Kas Bersih	65

4.1.3	Penilaian Rencana Investasi	66
4.1.3.1	Metoda <i>Net Present Value</i> (NPV)	66
4.1.3.2	Metoda <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	67
4.1.3.3	Metoda <i>Pay Back Period</i> (PBP)	69
4.1.4	Pembahasan Hasil Penilaian Rencana Investasi	70
4.2	Aspek Pasar	71
4.3	Aspek Teknis	72
4.4	Risiko dan Masalah	72

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

5.1	Simpulan	74
5.2	Saran	77

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Rerangka Pemikiran	10
------------	--------------------------	----

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Metoda Penyusutan	25
Tabel 3.1	Estimasi Aliran Kas	44
Tabel 4.1	Proyeksi Biaya Inventaris Kantor	51
Tabel 4.2	Proyeksi Biaya Investasi Awal	53
Tabel 4.3	Proyeksi Pendapatan Tahun Pertama	55
Tabel 4.4	Proyeksi Pendapatan	56
Tabel 4.5	Proyeksi Pembelian Tahun Pertama	57
Tabel 4.6	Proyeksi Pembelian	58
Tabel 4.7	Proyeksi Biaya Gaji Tahun Pertama	59
Tabel 4.8	Proyeksi Biaya Gaji	59
Tabel 4.9	Proyeksi Biaya Perawatan dan Pemeliharaan Tahun Pertama	60
Tabel 4.10	Proyeksi Biaya Perawatan dan Pemeliharaan	60
Tabel 4.11	Proyeksi Biaya Administrasi dan Umum Tahun Pertama	61
Tabel 4.12	Proyeksi Biaya Administrasi dan Umum	61
Tabel 4.13	Proyeksi Biaya Operasional Tahun Pertama	61
Tabel 4.14	Proyeksi Biaya Operasional	63

Tabel 4.15	Proyeksi Biaya Pemasaran Tahun Pertama	63
Tabel 4.16	Proyeksi Biaya Pemasaran	64
Tabel 4.17	Proyeksi Biaya Pajak Bumi dan Bangunan	64
Tabel 4.18	Proyeksi Aliran Kas Bersih	65
Tabel 4.19	Penilaian dengan Teknik Nilai Bersih Sekarang	66
Tabel 4.20	Penilaian dengan Teknik Tingkat Pengembalian Internal	67
Tabel 4.21	Penilaian dengan Teknik Periode Pengembalian	69
Tabel 4.22	Perhitungan Kelayakan Investasi Usaha Baru Toko Salim Jaya di Bandung Berdasarkan Metoda Penilaian Investasi	70

