ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI RENTAL DENGAN PENDEKATAN CAPITAL BUDGETING

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Tugas Akademik Dan

Melengkapi Sebagian Dari Syarat-syarat Guna Mencapai

Gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen

Oleh :

RIZKI FEBRIANI BAHTIAR

2010410913

JURUSAN MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS DARMA PERSADA

JAKARTA

2014

LEMBAR PERNYATAAN

Nama : RIZKI FEBRIANI BAHTIAR

NIM : 2010410913

Jurusan/Perminatan : Manajemen/Manajemen Keuangan

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis dengan judul **ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI RENTAL DENGAN PENDEKATAN CAPITAL BUDGETING** yang dibimbing oleh Ibu Lisandari Gunawan, SE, MM, adalah benar merupakan hasil karya sendiri dan bukan merupakan jiplakan maupun mengcopy sebagian dari hasil karya orang lain.

Apabila dikemudian hari tarnyata diketemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya di Jakarta Agustus 2014

Yang menyatakan,

METERAI TEMPEL
26085ACF407446056
ENAM RIBU RUPIAH
6000 BJP

Rizki Febriani Bahtiar

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rizki Febriani Bahtiar

No. Pokok : 2010410913

Jurusan : Manajemen

Peminatan : Manajemen Kuangan

Judul Skripsi : **ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI RENTAL DENGAN PENDEKATAN CAPITAL BUDGETING**

Telah diperiksa, dan disetujui untuk diajukan dan diujikan dalam sidang Ujian Skripsi Sarjana tanggal 29 Agustus 2014.

Jakarta, 29 Agustus 2014

Mengetahui	Pembimbing
Ketua Jurusan Manajemen	
(Firsan Nova, SE, MM)	(Lisandari Gunawan, SE, MM)

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : RIZKI FEBRIANI BAHTIAR

No. Pokok : 2010410913

Jurusan/Peminatan : Manajemen/Manajemen Keuangan

Judul Skripsi : **ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI RENTAL DENGAN PENDEKATAN CAPITAL BUDGETING**

Telah diperiksa, dikaji dan diujikan dalam sidang Ujian Skripsi Sarjana tanggal 29 Agustus 2014 dengan hasil C.

Jakarta, 29 Agustus 2014

Ketua Jurusan Manajemen

(Firsan Nova, SE, MM)

PANITIA PENGUJI SKRIPSI

	Nama Penguji	Jabatan Penguji	Tanda Tangan
1.	Jombrik, M.M	Ketua Penguji	
2.	Firsan Nova, SE, MM	Anggota Penguji	
3.	Lisandari Gunawan	Anggota Penguji	

Dekan Fakultas Ekonomi

Jombrik, SE, MM

ABSTRAK

NIM : 2010410913, Judul Skripsi : **ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI RENTAL DENGAN PENDEKATAN *CAPITAL BUDGETING* (Studi Kasus Rental Be Boss, Bekasi).**
Jumlah Hal : xii + 67 hal,
Kata Kunci : Kelayakan Investasi,

Tujuan penelitian adalah untuk melakukan kalkulasi nilai investasi terhadap setiap perangkat rental, melakukan perhitungan cash inflow perusahaan selama periode tertentu, dan melakukan perhitungan serta analisis kelayakan investasi yang berhubungan dengan capital budgeting.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi perhitungan Payback Periode (PP), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Profitability Index (PI) dan Break Event Point (BEP).
Hasil penelitian berdasarkan perhitungan analisis, investasi yang dijalankan oleh Rental Be Boss Bekasi adalah layak.

Kesimpulan hasil perhitungan menunjukkan tingkat pengembalian investasi secara nominal dalam bentuk NPV adalah positif, IRR relatif tinggi, serta jangka waktu pengembalian relatif singkat, yaitu dua tahun enam bulan.Sebagai masukan untuk perusahaan, maka diharapkan manajemen perusahaandapat mempertahankan pola kinerja yang selama ini dijalankan.

Daftar Acuan : (2000-2010)

Jakarta, Agustus 2014

Penulis,

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di Universitas Darma Persada Jakarta.

Dalam memenuhi tugas salah satu persyaratan oleh Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada maka penulis menyusun dan memilih judul : **"ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI RENTAL DENGAN PENDEKATN CAPITAL BUDGETING"**

Penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Penulis hanya bisa mendoakan, Allah yang akan membalasnya. Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dosen Pembimbing I, Lisandari Gunawan, MM
2. Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada, Bapak Jombrik, SE, MM.
3. Wakil Dekan II Jurusan Manajemen Universitas Darma Persada, Bapak Sukardi Hardjo Sentoso, SE, MM.
4. Dosen Pembimbing Akademik, Firsan Nova, MM
5. Bapak-bapak dan ibu-ibu Dosen Universitas Darma Persada, yang selama ini telah memberikan ilmunya kepada penulis serta seluruh Staf dan Karyawan Tata Usaha Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada, Mbak Puji, Mas

Maryadi, Mas Jumali, yang telah banyak membantu mempermudah penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Ekonomi Darma Persada.

6. Kedua orang tuaku, mama dan papa yang terkasih dan tersayang, yang selalu memberikan dukungan dan semangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
7. Adik ku Sartika Bahtiar
8. M. Irshad yang telah banyak memberikan informasi, bantuan kepada penulis dalam melakukan penelitian dan penulisan skripsi ini.
9. Teman-teman mahasiswa angkatan Betty, Ririen, Shelly, Syahrul, Mamat, Visco dan semua angkatan di Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada. yang telah memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis.

Penulis hanya dapat berdoa Allah yang akan membalas kebaikan bapak/ibu, orang tuaku, saudaraku dan teman-teman sekalian.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa banyak sekali kekurangan dalam menyelesaikan skripsi ini baik dalam pengungkapan, penyajian, dan pemilihan kata-kata maupun pembahasan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu dengan penuh kerendahan hati penulis mengharapkan saran, dan kritik dari semua pihak untuk perbaikan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga penelitian ini dapat diterima dan bermanfaat bagi semua pihak yang mengembangkan ilmu ekonomi, khususnya dalam bidang Manajemen Pemasaran.

Jakarta, 15 September 2014

Rizki Febriani Bahtiar

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan	i
Lembar Pengesahan	ii
Lembar Pernyataan	iii
Lembar Persembahan	iv
Abstrak	v
Motto	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi	xi
Daftar Tabel	xii
BAB I PENDAHULUAN	**1**
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	3
C. Tujuan Penilaian	3
D. Manfaat penilaian	4
BAB II LANDASAN TEORI	**5**
A. Pengertian Investasi	5
B. Tujuan Investasi	7
C. Pentingnya Investasi	7
D. Tipe-tipe Investasi	8
E. Proses Investasi	9
F. Analisis Kelayakan Investasi	10

G. Defenisi Penganggaran Modal 11

H. Tujuan Penyusunan Modal 12

I. Pentingnya Anggaran Modal 13

J. Konsep-konsep Dasar Penganggaran Modal 14

K. Teknik-teknik Penganggaran Modal (Capital Budgeting) 17

L. Metode Depresiasi 25

M.Analisis Break Even Point (BEP) 29

N. Kerangaka Berfikir 31

BAB II METODOLOGI PENELITIAN 32

A. Waktu dan Lokasi Penelitian 32

B. Jenis Penelitian 32

C. Jenis dan Sumber Data 32

D. Metode Pengumpulan Data 33

E. Metode Analisis Data 33

F. Defenisi Variabel Operasional 37

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 38

A. Profil Perusahaan 38

B. Pola Investasi Renta Be Boss 40

C. Investasi Rental Be Boss 42

D. Asumsi yang Mendasari analisis 43

E. Perhitungan Laporan Laba Rugi 51

F. Perhitungan Arus Kas 56

G. Analisis Kelayakan Investasi 57

H. Pembahasan 63

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN **67**

A. Kesimpulan 67

B. Saran 68

Daftar Pustaka

Lampiran

DAFTAR TABEL

Tabel

4.1	Investasi Warnet	43
4.2	Pendapatan Warnet	45
4.3	Perhitungan Perkiraan Pendapatan Tahun 2014 Dengan *Moving Average*	46
4.4	Perhitungan Perkiraan Pendapatan Tahun 2015 Dengan Moving Average	47
4.5	Biaya Listrik dan Air Januari – Juli 2014	48
4.6	Perhitungan Perkiraan Biaya Listrik dan Air Tahun 2014	49
4.7	Perhitungan Perkiraan Biaya Listrik dan air Tahun 2015	50
4.8	Laporan Laba Rugi Tahun 2012	52
4.9	Laporan Laba Rugi Tahun 2013	53
4.10	Laporan Laba Rugi Tahun 2014	54
4.11	Laporan Laba Rugi Tahun 2015	55
4.12	Perhitungan Arus Kas	56

4.13 Arus Kas 57

4.14 Initial Investment, EAT, Cash Inflow, dan Komulatif Cash Inflow 58

4.15 Perhitungan Net Present Value (NPV) 60

4.16 Perhitungan Trial & Error 61

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Penanaman modal dari suatu Dalam kehidupan, kata "investasi" tidak hanya dimiliki oleh para pebisnis, namun dimiliki pula oleh semua pihak. Hal yang membedakannya mungkin hanya pada bentuk investasi yang usaha, baik untuk usaha baru maupun perluasan usaha biasanya disesuaikan dengan tujuan perusahaan. Agar tujuan perusahaan dapat tercapai sesuai dengan tujuan yang diinginkan, hendaknya apabila ingin melakukan investasi sebaiknya didahului dengan suatu studi. Perusahaan melakukan investasi untuk mendapatkan keuntungan. Keputusan investasi tersebut dipengaruhi oleh pemikiran, kapabilitas, dan strategi mereka, serta oleh penelaahan mereka atas kesempatan.

Manajemen investasi merupakan unsur penting di dalam sistem ekonomi suatu perusahaan, dan sumber modal untuk pembiayaan investasi merupakan alat berwirausaha dalam mengumpulkan keuntungan perusahaan dalam jangka waktu pendek dan panjang. Salah satu wujud dari investasi diantaranya penyediaan alat-alat kerja dan produksi serta

modal kerja. Manajemen investasi berfungsi sebagaimana pengaturan dan pengolahan sub-subsistem yang ada didalam sistem ekonomi perusahaan, seperti sistem keuangan, sistem produksi, sistem pemasaran.

Dunia bisnis saat ini, menunjukkan keanekaragaman produk dan jasa. Salah satu produk yang dihasilkan adalah penyediaan jasa pengetikan. Di masyarakat dikenal dengan rental. Usaha ini terbilang cukup banyak tersebar di berbagai kota di Indonesia. Bukan hanya itu, bisnis rental ini pun berkembang pesat karena bukan hanya jasa pengetikan jasa yang ditonjolkan, melainkan jasa mengeprint, fotocopy, bahkan jasa internet pun ada untuk memudahkan mencari kelengkapan informasi pendidikan, pekerjaan, dan sebagainya. Fasilitas inilah yang menjadi daya tarik konsumen dari berbagai latar belakang usia, pendidikan, dan status ekonomi. Dengan megenakan tarif jasa pengetikan Rp. 3000,-per lembar, tarif jasa mengeprint hitam putih Rp. 500,-/per lembar dan full color Rp.1000,-per lembar, jasa internet Rp. 1000,-per jam. Tarif yang dikenakan berada pada batas yang relatif murah. Kepuasan pelanggan adalah prioritas dari perusahaan rental ini.

Penelitian ini mengambil studi kasus di Rental Be Boss, yang berlokasi di jalan Cut Meutih, Pangkalan Pasir samping BSI, Bekasi Barat. Dipilihnya rental ini dikarenakan alasan rental ini hanya satu-satunya rental yang berada di jalan Cut Meutih, Pangkalan Pasir samping BSI dan adanya investasi ekonomi yang tinggi di dalamnya. Hal tersebut terbukti dari pengamatan peneliti terhadap ketersediaan alat-alat produksinya, serta ramainya konsumen yang datang menikmati jasa pengetikannya, jasa mengeprintnya, sewa internetnya. Tingginya nilai investasi pada

rental ini, dan tingginya minat masyarakat dalam menggunakan jasa pengetikannya, jasa mengeprintnya, sewa warnetnya, dan rental ini hanya ada satu-satunya di jalan Cut Meutih, pangkalan Pasir samping BSI, merupakan daya tarik tersendiri bagi penulis untuk mengetahui kelayakan investasi tersebut dengan melihat dan menganalisis tingkat pengembalian investasinya, bagaimana titik BEPnya, serta sejauh mana profitabilitasnya yang dicapai oleh Rental Be Boss.

B. Perumusan Masalah

Setelah masalah penelitian telah teridentifikasi, dengan pokok utama masalah investasi yang ada di Rental Be Boss Pangkalan Pasir dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana tingkat pengembalian investasi tersebut ?
2. Apakah investasi tersebut layak atau tidak dilihat dari masing-masing metode yang dilakukan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan paparan permasalahan di atas maka dalam penelitian ini tujuan yang hendak dicapai adalah :

1. Melakukan kalkulasi nilai investasi untuk setiap perangkat rental.
2. Melakukan perhitungan *cash inflow* perusahaan selama periode tertentu.

3. Melakukan perhitungan dan analisis yang berhubungan dengan *capital budgeting.*

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan berkontribusi terhadap tiga hal berikut ini :

1. Mendapatkan hasil apakah investasi tersebut layak atau tidak
2. Sebagai bahan atau data menunjang pengambilan keputusan, dijalankan atau tiddaknya investasi rental tersebut
3. Memperoleh masukan bagaimana melakukan analisis investasi khususnya investasi pada aset-aset riil.