



**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PENGADAAN MESIN  
WALLES di PERUSAHAAN GENTENG WULUHAN**

**SKRIPSI**

oleh

**NOVI BUDI AGUSTIN  
NIM. 060810291072**

**JURUSAN MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS JEMBER  
2010**



**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PENGADAAN MESIN  
WALLES di PERUSAHAAN GENTENG WULUHAN**

**SKRIPSI**

diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat  
untuk menyelesaikan Program Studi Ekonomi Manajemen (S1)  
dan mencapai gelar Sarjana Ekonomi

oleh

**NOVI BUDI AGUSTIN  
NIM. 060810291072**

**JURUSAN MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS JEMBER  
2010**

KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL  
**UNIVERSITAS JEMBER – FAKULTAS EKONOMI**

**SURAT PERNYATAAN**

Nama : Novi Budi Agustin  
NIM : 060810291072  
Jurusan : MANAJEMEN  
Konsentrasi : Keuangan  
Judul Skripsi : Analisis Kelayakan Investasi Pengadaan Mesin Walles Di  
Perusahaan Genteng Wuluhan

Menyatakan bahwa skripsi yang telah saya buat merupakan hasil karya sendiri. Apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan maka saya bersedia mempertanggungjawabkan dan sekaligus menerima sanksi berdasarkan aturan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 31 Agustus 2010

Yang Menyatakan,

Materai  
Rp.6000

**Novi Budi Agustin**  
**NIM. 060810291072**

## LEMBAR PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Analisis Kelayakan Investasi Pengadaan Mesin Walles  
di Perusahaan Genteng Wuluhan  
Nama Mahasiswa : Novi Budi Agustin  
NIM : 060810291072  
Jurusan : Manajemen  
Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Dr. Hj. Istifadah.MSi  
NIP. 196610201999002 2 001

Drs. Didik Pudjo M,Ms  
NIP. 196102091986031 001

Mengetahui,  
Jurusan/Program Studi Manajemen  
Ketua

Dra. Hj. Diah Yulisetiari, M.Si  
NIP. 19610729198603 2 001

## JUDUL SKRIPSI

### ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PENGADAAN MESIN WALLES di PERUSAHAAN GENTENG WULUHAN

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama Mahasiswa : Novi Budi Agustin  
NIM : 060810291072  
Jurusan : Manajemen Keuangan

telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal :

31 Agustus 2010

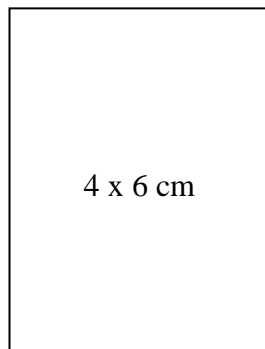
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Ekonomi Pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

#### Susunan Tim Penguji

Ketua : Drs. Kamarul Imam, Msc : .....  
NIP. 19480922 198103 1 001

Sekretaris : Dr.Hj.Isti Fadah,Ms : .....  
NIP. 196610201999002 2 0011

Anggota : Drs. Didik Pudjo M, MS : .....  
NIP. 196102091986031 001



Mengetahui,  
Universitas Jember  
Fakultas Ekonomi  
Dekan,

Prof. Dr. H. Moh. Saleh, M,Sc  
NIP. 19560831198403 1 002

## PERSEMBAHAN

*Alhamdulillahilahirabbilalamin*

*Segala Puji bagi-Mu ya Allah. ....*

*Yang tak pernah putus memberikan kasih sayang, pertolongan dan kekuatan pada hamba-Nya. Setiap kebaikan yang ada dan terjadi pada diriku adalah semata-mata karena rahmat-Mu...*

*Ku persembahkan skripsi ini pada :*

- 1. ALLAH S.W.T sebagai lentera kehidupanku yang selalu memberikan anugrah dan nikmatNya.*
- 2. Ayahku Achmat Budianto atas semua dukungan dan doa yang telah diberikan.*
- 3. Ibundaku Siti Zulaiqah, terima kasih atas belaian cinta, kasih sayang, rangkaian doa dan uraian air mata yang tiada henti.*
- 4. Adikku Desi Budiyanti, terima kasih atas segala doa & supportnya. Jadilah kebanggaan Ayah dan Ibunda.*
- 5. "Prima Nur Ardiansyah" yang telah memberikan dukungan, kasih sayang dan doa yang telah diberikan.*
- 6. Teman-teman manajemen 2006 yang banyak membantu terima kasih atas doanya, semoga kita semua sukses.*
- 7. Teman-teman seataap Nina, Judak, Vita, Winda dan Tria terima kasih banyak telah banyak membantu dan memberikan dukungan.*
- 8. Almamaterku tercinta, Fakultas Ekonomi Universitas Jember*

## MOTTO

*Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sebelum mereka merubah keadaan suatu diri mereka sendiri..*

*(QS. Ar - Ra'd : 11)*

*Sesungguhnya manusia itu benar-benar dalam kerugian, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh dan saling menasehati dalam kebenaran dan saling menasehati dalam kesabran..*

*(QS. Al – Ashr : 2-3)*

*Banyak kegagalan dalam hidup ini dikarenakan orang-orang tidak menyadari betapa dekatnya mereka dengan keberhasilan saat mereka menyerah..*

*- Thomas Alva Edison*

*Jangan lihat masa lampau dengan penyesalan.. jangan pula lihat masa depan dengan ketakutan.. tapi lihatlah sekitar dengan penuh kesadaran..*

*James Thurber*

*Rahmat sering datang kepada kita dalam bentuk kesakitan, kehilangan dan kekecewaan.. tetapi kalau kita sabar kita segera akan melihat bentuk aslinya..*

*- Joseph Addison*

*Semakin mampu kita merendahkan hati dihadapan orang lain,  
Maka menunjukkan kebesaran hati kita dihadapan ketinggian  
hati orang lain..*

*Kesedihan itu seperti liang buntu, semakin dalam kegelapan & kepengapan  
terus menghimpit..*

*Maka berbaliklah,, jangan ragu, karena semua akan indah pada waktunya  
dan dengan cara yang indah..*

*(Reny Nur Novita)*

## ABSTRAK

Investasi adalah melakukan pengorbanan pada hari ini untuk memperoleh manfaat lebih baik di waktu yang akan datang (Tatang A. G., 2007). Dengan kata lain, investasi memerlukan sesuatu untuk terlebih dahulu direlakan demi mencapai hasil yang lebih baik di masa mendatang. Sesuatu yang direlakan ini dapat berupa pengeluaran modal atau uang demi mendapatkan jumlah uang yang lebih besar dimasa mendatang.

Tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini adalah untuk menganalisis kelayakan investasi mesin Walles pada perusahaan genteng Barokah Jaya berdasar analisis kelayakan investasi.

Objek penelitian ini adalah salah satu perusahaan genteng Barokah Jaya milik Purwaji yang berlokasi di Jalan Wuluhan, Tamansari, Kabupaten Jember , Jawa Timur. Perusahaan ini merencanakan penggantian mesin Walles, dan peneliti merasa perlu untuk membantu perusahaan dalam menganalisis kelayakan investasi penggantian asetnya.

Hasil penelitian ini menunjukkan layak untuk semua metode investasi *Payback Period, Discounted Payback Period, AARoR, NPV, PI, IRR, MIRR*.



## **ABSTRACT**

Investment is do sacrifice on today to get better benefit at next time (Tatang A. G., 2007). In other words, investment requires something for earlier direlakan after reach the better result in the future. Something that direlakan this can as capital expenditure or money after get total greater money at approaching term.

To the effect that wants to be reached on this research is subject to be analysis machine investment feasibility Walles on tile corporate Barokah Jaya analysis based investment feasibility.

This observational object is one of Barokah's tile firm Dignity belongs to Purwaji who gets location at Clears A Root Wuluhan, Tamansari, Jember regency, East java. This firm plot Walles's machine substitution, and researcher perceives to need to help firm in menganalisis substitution investment feasibility its asset.

This observational result points out reasonably for all investment method *Payback Period, Discounted Payback Period, AARoR, NPV, PI, IRR, MIRR*.

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan limpahan berkah, rahmat dan hidayah-Nya, serta memberikan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Kelayakan Investasi Pengadaan Mesin Walles di Perusahaan Genteng Wuluhan”**.

Penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan semua pihak, baik itu berupa dorongan, nasehat, saran maupun kritik yang sangat membantu dalam penyelesaian skripsi ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati serta penghargaan yang tulus, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Moh. Saleh, M.Sc., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Jember beserta staf.
2. Ibu Dra. Diah Yulisetiari, M.Si, selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Jember.
3. Bapak Drs Kamarul Imam, M.Sc selaku Dosen Penguji yang telah meluangkan waktu dan memberikan bimbingan.
4. Ibu Dr.Hj.Isti Fadah, Ms, selaku Dosen Pembimbing I yang dengan ikhlas meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran, kritik dan pengarahan dengan penuh kesabaran dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Drs. Didik Pudjo M, MS, selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, saran, kritik, motivasi dan arahnya dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Ibu Nurhayati, selaku Dosen Wali yang telah membantu memberi pengarahan dan bimbingan kepada penulis selama kuliah di Fakultas Ekonomi Universitas Jember.
7. Bapak Ir. H. Endang Sulaeman selaku manajer, Bapak Roefianto, SH selaku Manajer Bidang Administrasi, Keuangan dan Umum (AKU), Bapak Totok Sudarto selaku Staf bidang SDM, dan seluruh karyawan PTPN XII (Persero) Wilayah II Jember yang telah memberi ijin untuk melakukan penelitian dan bersedia memberikan informasi sebagai kelengkapan data dalam skripsi ini.

8. Ayah Achmat Budianto, terima kasih atas semua kasih sayang, nasehat, motivasi, doa yang tak pernah henti dan materi yang selalu beliau berikan untukku selama ini.
9. Adekku Desi Budiyanti yang selalu memberiku perhatian, semangat, dorongan dan doa .
10. Teman-Teman Manajemen 2006 terima kasih untuk doa, semangat, kasih sayang, kebersamaan dan bantuannya.
11. Teman hidup Prima Nur Ardiansyah terima kasih atas dukungan, doa dan kasih sayang selama ini
12. Sahabat suka dukaku Nina (ndog), Indah (Iin), Vita (Bunda), Winda dan Tria termakasih atas segala doa, semangat, dan dukungan selama ini.
13. Seluruh teman-teman yang telah banyak membantu penulis yang tidak bisa sebutkan satu-persatu, terima kasih semuanya.

Semoga Allah SWT selalu memberikan Hidayah dan Rahmat kepada semua pihak yang telah membantu dengan ikhlas sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Penulis sadar akan keterbatasan dan kurang sempurnanya penulisan skripsi ini, oleh karena itu segala saran dan kritik yang bersifat membangun akan sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan tambahan pengetahuan bagi yang membacanya.

Jember, 28 Agustus 2010

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	vi
<b>ABSTRACT</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiv
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xv
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xvi
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>1.1 Latar Belakang</b> .....	1
<b>1.2 Rumusan Masalah</b> .....	3
<b>1.3 Tujuan Penelitian</b> .....	3
<b>1.4 Manfaat Penelitian</b> .....	4
<b>BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	5
<b>2.1 Landasan Teori</b> .....	5
2.1.1 Pengertian Investasi .....	5
2.1.2 Pendekatan Investasi .....	6
2.1.3 Penganggaran Modal.....	7
2.1.4 Pengertian Studi Kelayakan .....	8
2.1.5 Biaya .....	9
2.1.6 Aktiva Tetap.....	10
2.1.7 Pendapatan .....	10
2.1.8 Biaya Operasional .....	11
2.1.9 Biaya Perolehan .....	11

2.1.10 Nilai Sisa .....	11
2.1.11 Metode Peramalan Permintaan .....	11
2.1.12 Penyusutan ( <i>depreasi</i> ) .....	12
2.1.13 Aliran kas ( <i>cash flow</i> ) .....	13
<b>2.2 Kriteria Penilaian Usul Investasi</b> .....	14
<b>2.3 Kajian Empiris</b> .....	23
<b>2.4 Kerangka Konseptual</b> .....	25
<b>BAB 3. METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	27
<b>3.1 Rancangan Penelitian</b> .....	27
<b>3.2 Objek Penelitian</b> .....	27
<b>3.3 Jenis dan Sumber Data</b> .....	27
<b>3.4 Metode Pengumpulan Data</b> .....	27
<b>3.5 Definisi Variabel Operasional</b> .....	28
<b>3.6 Metode Analisis Data</b> .....	30
3.6.1 Analisis Pasar .....	30
3.6.2 Metode Garis Lurus ( <i>straight line</i> ) .....	31
3.6.3 Analisis Penghitungan Pajak .....	31
3.6.4 Analisis Proceeds .....	31
3.6.5 Analisis Kelayakan Investasi .....	32
<b>3.7 Kerangka Pemecahan Masalah</b> .....	35
<b>BAB 4. HASIL DAN PEMBAHASAN</b> .....	37
<b>4.1 Gambaran Umum Perusahaan</b> .....	37
4.1.1 Struktur Organisasi .....	38
4.1.2 Jenis Operasional .....	39
<b>4.2 Analisis dan Hasil</b> .....	41
4.2.1 Rencana Investasi Mesin Walles .....	41
4.2.2 Analisis Pasar .....	42
4.2.3 Analisis Biaya .....	44
4.2.4 Analisis <i>Proceeds</i> .....	50
4.2.5 Analisis Kelayakan Investasi .....	51

4.3 Hasil Penelitian.....	56
4.4 Pembahasan.....	56
<b>BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>58</b>
5.1 Kesimpulan.....	58
5.2 Saran.....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>60</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>61</b>

## DAFTAR TABEL

	Halaman
2.1 Ringkasan Penelitian Terdahulu .....	24
3.1 Tarif Pajak .....	31
4.1 Rencana Investasi mesin Walles .....	41
4.2 Volume Produksi dan Permintaan pada Tahun 2005-2009 (dalam buah).....	42
4.3 Volume Penjualan dan Harga Jual pada Tahun 2005-2009 .....	42
4.4 Proyeksi Nilai Penjualan dan Rencana Produksi Setelah Menggunakan Mesin Baru .....	43
4.5 Biaya Tanah Liat pada Tahun 2010 – 2016 (dalam Rupiah) .....	44
4.6 Proyeksi Biaya Pasir besi .....	45
4.7 Proyeksi Biaya Kayu Bakar .....	46
4.8 Proyeksi Biaya Tenaga Kerja Borongan .....	47
4.9 Proyeksi Biaya Tenaga Kantor .....	47
4.10 Proyeksi Biaya Listrik dan Telepon .....	48
4.11 Proyeksi Biaya Solar .....	49
4.12 Proyeksi Biaya Pengiriman Produk .....	49
4.13 Proyeksi Biaya Administrasi dan Umum .....	50
4.14 Proceeds tahun 2010-2016 .....	50
4.15 Hasil penghitungan <i>payback period</i> .....	52
4.16 Hasil penghitungan <i>discounted payback period</i> .....	52
4.17 Hasil penghitungan AARoR .....	53
4.18 Hasil penghitungan NPV .....	53
4.19 Hasil penghitungan PI .....	54
4.20 Hasil penghitungan IRR .....	54
4.21 Hasil penghitungan MIRR .....	55
4.22 Hasil Penelitian .....	56

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
2.2 Kerangka Konseptual .....	25
3.1 Kerangka Pemecahan Masalah .....	35
4.1 Struktur Organisasi UD Barokah Jaya .....	38
4.2 Proses Pembuatan Genteng .....	39



## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Data Penjualan UD Barokah Jaya.....	61
Lampiran 2 Peramalan Harga Jual .....	63
Lampiran 3 Rencana Penjualan dan Harga Jual Genteng .....	66
Lampiran 4 Analisis Biaya .....	71
Lampiran 5 Penghitungan Pajak Perusahaan .....	79
Lampiran 6 Penghitungan <i>Proceeds</i> Mentah .....	80
Lampiran 7 Penghitungan <i>Proceeds</i> .....	83
Lampiran 8 Analisis Kelayakan Investasi .....	84