



**Analisis Kelayakan Investasi Sebagai Proses Pengambilan
Keputusan Dalam Perluasan Usaha**

(Studi pada CV. Madani, Sumbersari, Jember)

Investment Feasibility Analysis For Decision-Making Process in the Expansion
(Studies in CV. Madani, Sumbersari, Jember)

Skripsi

Oleh:

Indra Permana

NIM.090810201178

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS EKONOMI

2014



**Analisis Kelayakan Investasi Sebagai Proses Pengambilan
Keputusan Dalam Perluasan Usaha**

(Studi pada CV. Madani, Sumpalsari, Jember)

Investment Feasibility Analysis For Decision-Making Process in the Expansion
(Studies in CV. Madani, Sumpalsari, Jember)

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember

Oleh:

Indra Permana

NIM.090810201178

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS EKONOMI

2014

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER-FAKULTAS EKONOMI

SURAT PERNYATAAN

Nama : Indra Permana
NIM : 090810201178
Jurusan : Manajemen
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Judul Skripsi : Analisis Kelayakan Investasi Sebagai Proses Pengambilan Keputusan dalam Perluasan Usaha (Studi Pada CV. Madani, Sumpersari, Jember)

Menyatakan dengan sesungguhnya dan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya buat adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali apabila dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan milik orang lain. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa adanya paksaan dan tekanan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan yang saya buat ini tidak benar.

Jember, 27 Desember 2013

Yang menyatakan,

Indra Permana
NIM : 090810201178

TANDA PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Analisis Kelayakan Investasi Sebagai Proses Pengambilan Keputusan dalam Perluasan Usaha (Studi Pada CV. Madani, Sumpalsari, Jember)

Nama Mahasiswa : Indra Permana

NIM : 090810201178

Jurusan : Manajemen

Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Disetujui Tanggal : 27 Desember 2013

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Tatang AG.M.Buss, Acc, Ph.D

NIP. 19661125 199103 1 002

Ariwan Joko N,SE, MM

NIP. 19691007 199902 1 001

Mengetahui,
Ketua Jurusan Manajemen
Fakultas Ekonomi Universitas Jember

Dr. Handriyono, SE., M.Si
NIP. 19620802 199002 1 001

JUDUL SKRIPSI

Analisis Kelayakan Investasi Sebagai Proses Pengambilan Keputusan Dalam Perluasan Usaha (Studi pada CV. Madani, Sumpalsari, Jember)

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : Indra Permana

NIM : 090810201178

Jurusan : Manajemen

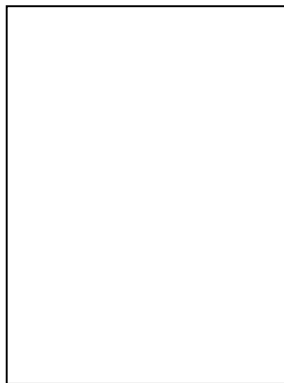
telah dipertahankan di depan panitia penguji pada tanggal:

6 Januari 2014

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh gelar sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

SUSUNAN TIM PENGUJI

- 1. Ketua : Prof. Dr. Hj. Isti Fadah, SE., M.Si : (.....)
NIP. 19661020 199002 2 001**
- 2. Sekretaris : Ariwan Joko N,SE, MM : (.....)
NIP. 19691007 199902 1 001**
- 3. Anggota : Prof. Tatang AG,M.Buss, Acc, Ph.D: (.....)
NIP. 19661125 199103 1 002**



Mengetahui/Menyetujui
Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas Jember

Dr. Moehammad Fathorrazi, M.Si.
NIP. 19630614 199002 1 001

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

1. Terspesial Ibunda tercinta, terkasih dan tersayang “Wilis Indiyati” dan Ayahanda tercinta, terkasih dan tersayang “Bambang Subagiyo”, do’a, inspirasi, motivasi, perjuangan dan kerja kerasku untuk segera mengakhiri gelar sarjana ini berkat, karena, dan untuk kalian.
2. Adik-adikku tercinta, terkasih dan tersayang, “Ajeng Paraswati dan Yoga Fachri Martana”, kehadiran, tawa, ceria, semangat dan *support* kalian adalah stimulan bagiku.
3. Almamater Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jember tercinta.

MOTTO

“Allah tidak membebani seseorang itu melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(Al-Baqarah ayat 286)

“Sesungguhnya para malaikat itu merendahkan sayapnya kepada penuntut ilmu karena senang (rela) atas apa yang dilakukan para penuntut ilmu”

(H.R. Ibnu Abdil Bar)

““Hidup bagaikan menaiki sepeda. Agar tetap seimbang, Anda harus tetap bergerak”

(Albert Einstein)

“Dream what you dare to dream, go where you want to go, be what you want to be”

(Anonymous)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis investasi baru yang dilakukan oleh CV. Madani pada bidang perikanan. Hal ini dilakukan sebagai upaya manajer mengembangkan perusahaan. Sebagai usaha awal, CV. Madani menanam Bibit Lele dan Nila sebanyak 1 juta bibit di tahun 2013 ini. Analisis kelayakan investasi pada penelitian ini menggunakan metode *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Modified Internal Rate of Return*, dan *Payback Period*. Nilai perhitungan NPV sebesar Rp. 2.006.906.586,78 atau lebih dari nol (0). Nilai IRR sebesar 57,78% atau lebih dari nilai SOCC yang digunakan sebesar 13,5%. Nilai MIRR sebesar 27,42% atau lebih dari nilai SOCC yang digunakan sebesar 13,5%. Perhitungan PP menunjukkan waktu pengembalian selama 2 tahun atau lebih cepat dari umur ekonomisnya yaitu 10 tahun. Hasil dari perhitungan menggunakan metode-metode tersebut menyatakan bahwa penelitian ini layak untuk dijalankan.

Kata Kunci : Kelayakan Investasi, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Payback Period*, dan *MIRR*

ABSTRACT

This research aims to analyze new investment that will be done by CV. Madani in areas of fishing. This was done as efforts to develop by manager. As business early, CV. Madani plans Seeds Lele and Nila as much as 1 million seedlings in the year 2013. This Research uses *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Modified Internal Rate of Return*, and *Payback Period*. The calculation of NPV produces value of Rp 2,006,906,586.78 or more from zero (0). The IRR is 57.78 percent which is greater than the value SOCC that used of 13.5 percent. MIRR value is 27.42 percent and is greater than the value SOCC that used of 13.5 percent. The PP shows a repayment period for 2 years which is shorter than the 10 years of economic life of the project. Overall the calculation suggests that the project is financially feasible.

Key words : Investment Proper, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Payback Period*, and *MIRR*

RINGKASAN

Analisis Kelayakan Investasi Sebagai Proses Pengambilan Keputusan Dalam Perluasan Usaha (Studi pada CV. Madani, Summersari, Jember); Indra Permana; 090810201178; 2013; 59 halaman; Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Jember

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi baru yang dilakukan oleh CV. Madani pada tahun 2013. Usaha baru tersebut berupa budidaya ikan lele dan nila. Usaha baru tersebut menarik untuk dianalisis dengan metode penilaian kelayakan investasi yang ada berdasarkan umur ekonomis proyek tersebut yaitu selama 10 tahun.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Modified Internal Rate of Return*, dan *Payback Period*. Metode-metode tersebut dapat mewakili penilaian terhadap studi kelayakan finansial yang dilakukan pada usaha baru CV Madani di bidang perikanan ini. Metode NPV menggunakan syarat nilainya harus lebih dari nol agar usaha baru tersebut dinyatakan layak. Metode IRR dan MIRR menggunakan syarat yang sama yaitu nilai dari perhitungan kedua metode tersebut masing-masing harus lebih dari nilai *Social Opportunity Cost of Capital* (SOCC). Sedangkan metode PP menggunakan syarat tahun perhitungan harus lebih pendek dari umur ekonomis proyek baru tersebut.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa nilai NPV sebesar Rp. 2.006.906.586,78 atau bernilai lebih dari nol. Metode IRR menunjukkan hasil perhitungan dengan nilai yang lebih tinggi dari nilai SOCC yaitu 57,78%. Sedangkan nilai SOCC yang digunakan dalam penelitian ini hanya sebesar 13,5%. Demikian juga dengan metode MIRR yang bernilai lebih tinggi dari nilai SOCC yaitu 27,42%. Metode PP yang dihitung dalam penelitian ini menunjukkan bahwa PP terjadi pada 2 tahun 8 bulan 20 hari. Kesimpulan dari penelitian ini menyatakan bahwa usaha baru budidaya ikan lele dan nila tersebut layak untuk dijalankan.

Kata kunci : *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Payback Period*, dan *MIRR*

SUMMARY

Analysis of Investment Proper As The decision-making process In business expansion (study in CV. Madani, Summersari, Jember); Indra Permana; 090810201178; 2013; 58 page; Management Department; Economics Faculty of Jember

This research aims to analyze approved new investment that will be done by CV. Madani at the end of 2013. New business is in the form fish cultivation Lele and Nila. New business was interesting to analyzed by the method investment proper assessment is based on age economic projects are for 10 years.

The methods used in this research are Net Present Value, Internal Rate of return, Modified Internal Rate of return, and Payback period. The method was able to represent assessment of financial feasibility study was done on new business CV Madani in areas of fishing. The method NPV using conditions values must be more from zero to new business was declared fit. The method IRR and MIRR using conditions is the value of the count both methods each has to more than the Social Opportunity cost of Capital (SOCC). While the method using conditions in the count must be more debt from the age economical new projects.

Result of this research showed that the NPV of Rp 2,006,906,586.78 or higher-value from zero. The method IRR in the count with the values that are higher than the SOCC is 57.78 percent. While the SOCC that used in this research was only 13.5 percent. Similarly, the method MIRR more than a high-value SOCC is 27.42 percent. The method regulations to be counted in this research showed that PP occurs in 2 years and 8 months 20 days. Conclusions from this research said that new business fish cultivation Lele and nila was qualified to run.

Key words: Net Present Value, Internal Rate of return, Payback Period, and MIRR

PRAKATA

Tiada kata yang lebih indah yang dapat penulis ucapkan selain puji syukur kehadirat Tuhan semesta alam Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia-Nya penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Kelayakan Investasi Sebagai Proses Pengambilan Keputusan Dalam Perluasan Usaha (Studi pada CV. Madani, Sumpalsari, Jember)”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) pada Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan masukan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

- 1) Dr. Handriyono, SE., M.Si selaku ketua jurusan manajemen Universitas Jember;
- 2) Prof. Tatang AG,M.Buss, Acc, Ph.D selaku Dosen Pembimbing I yang selalu meluangkan waktu, pikiran, perhatian dan telah memberikan banyak ilmu berharga dalam penulisan skripsi ini;
- 3) Ariwan Joko N.,SE, MM selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan waktu dan pikiran, perhatian dan telah memberikan banyak ilmu berharga dalam penulisan skripsi ini;
- 4) Bapak dan Ibu Dosen Jurusan Manajemen yang telah bersedia membagi ilmu pengetahuan dan memotivasi diri ini untuk menggali ilmu lebih dalam lagi;
- 5) Ayah dan Ibuku yang paling berharga di dunia ini. Terima kasih atas do’a, *support*, semangat, nasehat, pengorbanan, dan perjuangan kalian selama ini. *I’ll always give the best for you.*
- 6) Adik-adikku tersayang yang selalu menjadi penghibur saat aku butuhkan, semoga kalian lebih baik dari aku nanti.
- 7) Keluarga Tambakboyo yang mendorong usahaku dan menyemangatiku untuk melanjutkan sekolah dibangku perkuliahan.
- 8) Teman-teman seperjuangan Manajemen 2009. Terima kasih atas do’a, saran dan dukungan kalian selama ini.

- 9) Teman-teman Akademi Riau dan Mas Gembul sang *owner*, terima kasih telah menjadi tempat penuh imajinasi yang mampu memberi penyegaran ditengah padatnya jadwal kuliah selama ini. *Gracias Riaubilitas*.
- 10) Teman-teman UKM Paduan Suara Mahasiswa pusat yang mengajari aku ilmu bernyanyi dipaduan suara.
- 11) Teman-teman UKM Paduan Suara Mahasiswa Fakultas Ekonomi yang membagi banyak cerita hidup dan kehidupan bagi saya pribadi.
- 12) Seseorang yang menjadi inspirasi untuk terus maju walau semangat sudah layu.

Karya tulis ilmiah ini tidaklah luput dari kekurangan dan keterbatasan. Penulis mengharapkan segala kritik dan saran yang membangun dari semua pihak guna kesempurnaan skripsi ini. Besar harapan penulis karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Jember, 27 Desember 2013

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
HALAMAN MOTTO	vii
ABSTRAK	viii
RINGKASAN	ix
SUMMARY	x
PRAKATA	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Perumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	4
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Kajian Teoritis	5
2.1.1 Pengertian Studi Kelayakan	5
2.1.2 Pengertian Investasi	6
2.1.3 Arus Kas (<i>cash flow</i>)	7
2.1.4 Penyusutan	8
2.1.5 Kriteria Penilaian Investasi	8
2.2 Kajian Empiris	10

2.3 Kerangka Konseptual Penelitian.....	12
BAB 3. METODE PENELITIAN	13
3.1 Rancangan Penelitian	13
3.2 Jenis dan Sumber Data	13
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	13
3.4 Definisi Operasional Variabel.....	14
3.5 Metode Analisis Data	14
3.5.1 Analisis Aliran Kas (<i>Proceeds</i>)	14
3.5.2 Estimasi Penyusutan.....	15
3.5.3 Perhitungan Pajak	15
3.5.4 Analisis Kelayakan Investasi.....	15
a. <i>Net Present Value</i> (NPV)	15
b. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	15
c. <i>Modified Internal Rate of Return</i> (MIRR)	16
d. <i>Payback Period</i> (PP)	16
3.6 Kerangka Pemecahan Masalah	17
BAB 4. HASIL DAN PEMBAHASAN	19
4.1 Gambaran Umum Perusahaan	19
4.2 Hasil dan Analisis.....	21
4.2.1 Rencana Investasi Kemitraan Budidaya Ikan	21
4.2.2 Proyeksi Penjualan Hasil Kemitraan Budidaya Ikan	22
4.2.3 Proyeksi Biaya	24
a. Biaya Pembibitan	24
b. Biaya Pakan Ikan dan Probiotik.....	25
c. Biaya Tenaga Kerja	25
d. Biaya Operasional	26
e. Biaya Lain-Lain	27

	Halaman
4.2.4 Analisis <i>Proceeds</i>	28
4.2.5 Analisis Kelayakan Investasi.....	29
a. Metode NPV	29
b. Metode IRR.....	30
c. Metode MIRR	31
d. Metode PP.....	32
4.3 Pembahasan Penelitian	33
4.4 Keterbatasan Penelitian	36
BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN	37
5.1 Kesimpulan	37
5.2 Saran	38
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 Rencana Investasi Kemitraan Budidaya Ikan	22
Tabel 4.2 Proyeksi Penjualan Nila.....	23
Tabel 4.3 Proyeksi Penjualan Ikan Lele dan Total Penjualan Ikan	23
Tabel 4.4 Proyeksi Kebutuhan Bibit Nila dan Lele	24
Tabel 4.5 Proyeksi Kebutuhan Pakan dan Probiotik	25
Tabel 4.6 Proyeksi Biaya Tenaga Kerja	26
Tabel 4.7 Proyeksi Biaya Operasional	27
Tabel 4.8 Biaya Lain-Lain.....	27
Tabel 4.9 <i>Proceeds</i> 3 Kondisi Ekonomi yang Berbeda	28
Tabel 4.10 Hasil Perhitungan NPV.....	29
Tabel 4.11 Nilai NPV Pesimis Hingga Tidak Layak Untuk Dijalankan	30
Tabel 4.12 Hasil Perhitungan IRR.....	30
Tabel 4.13 Nilai IRR Pada Kondisi Pesimis Hingga Keputusan Perluasan Usaha Tidak Layak	31
Tabel 4.14 Hasil Perhitungan MIRR	32
Tabel 4.15 Hasil Perhitungan MIRR Pesimis Hingga Investasi Tidak Layak Dilakukan.....	32
Tabel 4.16 Hasil Perhitungan PP.....	33

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
2.1 Kerangka Konseptual Penelitian	12
3.1 Kerangka Pemecahan Masalah.....	17
4.1 Bussines Plan 2013-2014 CV. Madani Food Indonesia	20

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Investasi Awal Kemitraan Budidaya Ikan.....	40
Lampiran 2	Kebutuhan Bibit dan Pakan Ikan	41
Lampiran 3	Biaya Tenaga Kerja.....	42
Lampiran 3a	Biaya Operasional.....	42
Lampiran 4	Harga Jual per ekor Nila.....	43
Lampiran 4a	Harga jual per ekor Lele dan Nilai keseluruhan penjualan	43
Lampiran 5	Proyeksi Kebutuhan Bibit Lele dan Nila.....	44
Lampiran 5a	Proyeksi Kebutuhan Pakan Lele dan Nila.....	44
Lampiran 6	Proyeksi Biaya Tenaga Kerja	45
Lampiran 6a	Proyeksi Biaya Operasional	45
Lampiran 7	Proyeksi Perhitungan Biaya Lain-lain	46
Lampiran 8	Perhitungan Tarif Pajak Penghasilan	47
Lampiran 9	Perhitungan EAT	48
Lampiran 10	Perhitungan <i>Prooceds</i>	49
Lampiran 11	Perhitungan NPV	50
Lampiran 11a	Perhitungan NPV hingga investasi tidak layak dilakukan	51
Lampiran 12	Perhitungan IRR	52
Lampiran 12a	Perhitungan IRR hingga investasi tidak layak dilakukan.....	53
Lampiran 13	Perhitungan MIRR	56
Lampiran 13a	Perhitungan MIRR hingga investasi tidak layak dilakukan	57
Lampiran 14	Perhitungan PP.....	58