

SKRIPSI

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI AKTIVA UNTUK
PENGEMBANGAN USAHA DENGAN PERHITUNGAN CAPITAL
BUDGETING PADA UD RAHAYU DI SURABAYA**

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Universitas Narotama Surabaya*



PRO PATRIA

Oleh :

DESI HARMADA WIRATAMA

01215171

PROGRAM STUDI MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2020

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Desi Harmada Wiratama
NIM : 01215171
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Jurusan : Manajemen

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang saya susun dengan judul :

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI AKTIVA UNTUK PENGEMBANGAN USAHA
DENGAN PERHITUNGAN CAPITAL BUDGETING PADA UD RAHAYU DI
SURABAYA**

Adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan plagiat dari skripsi orang lain. Apabila kemudian hari pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademis yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat digunakan apabila diperlukan.

Surabaya, 22 Februari 2020

Pembuat pernyataan,



Desi Harmada Wiratama
NIM : 01215171

PERSETUJUAN SKRIPSI

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI AKTIVA UNTUK PENGEMBANGAN USAHA
DENGAN PERHITUNGAN CAPITAL BUDGETING PADA UD RAHAYU DI
SURABAYA

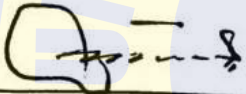
DIAJUKAN OLEH :

Desi Harmada Wiratama

01215171

TELAH DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH :

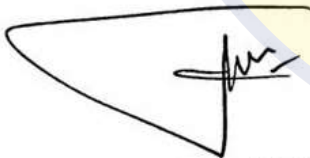
DOSEN PEMBIMBING



(Dr. Wahyudiono, SE., MM.)

TANGGAL..... 22-02-2020

KETUA PROGRAM STUDI MANAJEMEN



(Agus Sukoco, ST., MM.)

TANGGAL..... 25/2



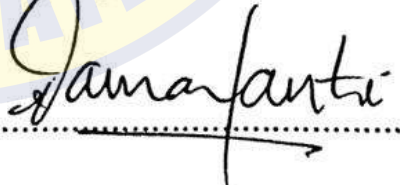
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**TELAH DIUJI DAN DIPERTAHANKAN
PADA HARI KAMIS, TANGGAL 23 JANUARI 2020**

**Judul Skripsi : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI AKTIVA UNTUK
PENGEMBANGAN USAHA DENGAN PERHITUNGAN
CAPITAL BUDGETING PADA UD RAHAYU DI
SURABAYA**

**Disusun Oleh : Desi Harmada Wiratama
NIM : 01215171
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program studi : Manajemen
Perguruan Tinggi : Universitas Narotama Surabaya**

Dihadapan Team Penguji :

1. **Dr. Wahyudiono, SE., MM.** 
.....
2. **Drs. Ec. R. Agus Baktiono, MM.** 
.....
3. **Elok Damayanti, SE., MM.** 
.....

HALAMAN PERSETUJUAN PERNYATAAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademi Universitas Narotama Surabaya, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Desi Harmada Wiratama

NIM : 01215171

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Program Studi : Manajemen

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Narotama hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI AKTIVA UNTUK PENGEMBANGAN USAHA DENGAN PERHITUNGAN CAPITAL BUDGETING PADA UD RAHAYU DI SURABAYA

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti noneksklusif ini Universitas Narotama berhak menyimpan, mengalihmedia formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Surabaya
Pada Tanggal : 10 November 2019
Yang menyatakan

(Desi Harmada Wiratama)

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah saya panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia yang telah Allah berikan, saya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI AKTIVA UNTUK PENGEMBANGAN USAHA DENGAN PERHITUNGAN *CAPITAL BUDGETING* PADA UD RAHAYU DI SURABAYA**”

Proposal skripsi ini diajukan untuk memenuhi dan melengkapi salah satu syarat kelulusan dalam meraih derajat Strata Satu (S-1) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Narotama.

Dalam penyusunan proposal skripsi ini, saya menyadari bahwa keberhasilan dan terlaksananya penelitian ini bukan merupakan keberhasilan individu. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih yang tulus kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, dorongan, maupun doa sehingga skripsi ini bias terselesaikan dengan baik. Ucapan terima kasih saya tujukan kepada :

1. Kedua orang tua saya yang selalu memberikan doa, restu, dukungan, dan kasih sayang yang sangat berarti bagi saya.
2. Bapak Dr Arasy Alimudin, SE.,MM. selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya.
3. Ibu Dr. Ir. Rr. Hermien Tridayanti, MM. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Narotama Surabaya,
4. Bapak Agus Sukoco, ST., MM. selaku Kepala Program Studi Manajemen Universitas Narotama Surabaya.
5. Bapak Dr. Wahyudiono, SE., MM selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran untuk membimbing serta memberikan petunjuk dan nasehat yang sangat berarti bagi saya.
6. Bapak/Ibu dosen, staff, dan karyawan di lingkungan Universitas Narotama Surabaya yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan skripsi.
7. Kepada Bapak Jarwoto selaku pemilik usaha UD Rahayu yang telah mengizinkan saya untuk menjadikan usahanya sebagai objek penelitian saya.
8. Kepada Muhammad Afif Firmansyah yang sudah memberi dukurang dan semangat kepada saya.
9. Teman-teman Universitas Narotama dan sahabat-sahabat saya. Terima kasih atas dukungan, pengertian, doa, serta telah memberikan masa kuliah yang berkesan yang tidak akan pernah terlupakan.
10. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan kepada saya dalam menyusun skripsi.

Akhir kata, semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat dan karunia-Nya untuk membalas kebaikan dari semua pihak yang telah membantu saya selama ini. Semoga skripsi ini bermanfaat kepada semua pihak.

Surabaya, 16 November 2019
Penulis

Desi Harmada Wiratama

ABSTRAK

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI AKTIVA UNTUK PENGEMBANGAN USAHA DENGAN PERHITUNGAN *CAPITAL BUDGETING* PADA UD RAHAYU DI SURABAYA

Oleh :

Desi Harmada Wiratama

Dosen Pembimbing :

Dr. Wahyudiono, SE., MM

Penelitian ini membahas mengenai analisis investasi pembelian rumah produksi dan mesin pada UD Rahayu di Surabaya ditinjau dari aspek keuangan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah rencana investasi yang dilakukan UD Rahayu memberikan keuntungan atau sebaliknya sehingga layak dijalankan atau tidak.

Data yang digunakan adalah data primer (teknik wawancara dengan pihak yang dapat memberikan informasi untuk penelitian ini) dan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan. Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif.

Metode Analisis yang digunakan adalah kriteria kelayakan investasi yang terdiri dari *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Periode* (PP) dan *Profitability Index* (PI) sebagai metode penilaian investasi dari aspek keuangan. Hasil penelitian menunjukkan PP selama 1,8 tahun , maka dinyatakan layak karena lebih cepat disbanding dengan target kembalinya investasi. NPV positif sebesar 300.281.359 dinyatakan layak karena hasilnya positif. PI 1,283 dinyatakan layak karena nilainya lebih dari 1. Dan IRR 15,932% dinyatakan layak karena lebih dari tingkat bunga yang disyaratkan. Maka rencana investasi UD Rahayu dinyatakan “LAYAK” dijalankan.

Kata Kunci : *Investasi, Kelayakan, Aktiva Tetap, Capital Budgeting*

ABSTRACT

ANALYSIS OF FEASIBILITY OF INVESTMENT FOR BUSINESS DEVELOPMENT WITH CALCULATION OF CAPITAL BUDGETING IN UD RAHAYU IN SURABAYA

Oleh :

Desi Harmada Wiratama

Dosen Pembimbing :

Dr. Wahyudiono, SE., MM

This study discusses the investment analysis of the purchase of production houses and machinery at UD Rahayu in Surabaya in terms of financial aspects. The purpose of this study is to determine whether the investment plan undertaken by UD Rahayu provides benefits or vice versa so that it is feasible or not.

The data used are primary data (interview techniques with parties who can provide information for this research) and secondary data obtained from library studies. This type of research is descriptive qualitative.

The analysis method used is the investment eligibility criteria which consists from Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP) and Profitability Index (PI) as a method of valuing investments from financial aspects. The results showed that PP for 1.8 years was declared feasible because it was faster than the investment return target. A positive NPV of 300,281,359 was declared eligible because the results were positive. PI 1,283 is declared feasible because the value is more than 1. And an IRR of 15,932% is declared feasible because it is more than the required interest rate. Then the UD Rahayu investment plan was declared "DECENT" carried out.

Keywords: Investment, Feasibility, Fixed Assets, Capital Budgeting

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN	i
PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSETUJUAN PERNYATAAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.4. Manfaat Penelitian	3
1.4.1. Manfaat Teoritis	3
1.4.2. Manfaat Praktis	3
1.5. Batasan Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	4
2.1. Penelitian Terdahulu	4
2.2. Kerangka Teori	12
2.2.1. Definisi Usaha Kecil Menengah (UKM)	12
2.2.2. Definisi Aktiva Tetap	14
2.2.3. Definisi Struktur Modal	15
2.3. <i>Capital Budgeting</i>	16
2.3.1. Definisi Investasi	17
2.3.2. Definisi Studi Kelayakan Bisnis	19
2.3.3. Definisi Arus Kas	21
2.3.4. Metode Penilaian Kelayakan	21
2.4. Kerangka Konsep Penelitian	24
BAB III METODE PENELITIAN	25
3.1. Pendekatan Penelitian	25
3.2. Obyek Penelitian	25
3.3. Jenis, Sumber dan Metode Pengumpulan Data	25
3.3.1. Jenis Data	25
3.3.2. Sumber Data	25
3.3.3. Teknik Pengumpulan Data	25
3.4. Satuan Kajian	26
3.5. Teknik Analisis Data	27
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	28
4.1. Deskripsi Obyek Penelitian	28
4.1.1. Sejarah Singkat Perusahaan	28
4.1.2. Profil Perusahaan	28
4.1.3. Letak Lokasi Perusahaan	28
4.1.4. Visi dan Misi Perusahaan	29

4.2	Rencana Investasi	30
4.3	Deskripsi Hasil Penelitian	30
4.4	Pembahasan	37
4.4.1	<i>Initial Investment</i>	37
4.4.2	<i>Cash Inflow</i>	37
4.4.3	<i>Cash Outflow</i>	39
4.4.4	Estimasi <i>Cashflow</i>	39
4.4.5	<i>Proceeds</i>	41
4.5	Penilaian Investasi	41
4.5.1	<i>Payback Period</i>	41
4.5.2	<i>Net Present Value</i>	42
4.5.3	<i>Profitability Index</i>	43
4.5.4	<i>Internal Rate Return</i>	43
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		45
5.1	Kesimpulan	45
5.2	Saran	46
DAFTAR PUSTAKA		47
RIWAYAT HIDUP		49
LAMPIRAN		50



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Matrik Penelitian Terdahulu	6
Tabel 4.1 Profil Perusahaan	28
Tabel 4.2 Perhitungan HPP Produk Tempe Blitar UKM UD. Rahayu	31
Tabel 4.3 Tabel Harga Pokok Produksi Tempe Pekalongan UD. Rahayu	32
Tabel 4.4 Tabel Harga Pokok Produksi Produk Tempe Pasar UD.Elok	33
Tabel 4.5 Data Keuangan.....	34
Tabel 4.6 Laporan Laba Rugi	34
Tabel 4.7 Proyeksi Laporan Laba Rugi	35
Tabel 4.8 Estimasi Biaya Investasi Pengembangan Usaha pada UD Rahayu	37
Tabel 4.9 Laporan Cash InFlow Swalayan	38
Tabel 4.10 Laporan Cash Inflow Pasar Tradisional	38
Tabel 4.11 Laporan Cash Outflow	39
Tabel 4.12 Estimasi Cashflow	40
Tabel 4.13 Estimasi Proceeds	41
Tabel 4.14 Hasil Perhitungan Payback Period	42
Tabel 4.15 Perhitungan NPV	43



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Flowchart Penelitian	24
Gambar 4.1 Peta Lokasi UD. Rahayu Surabaya	29



