

**Analisis Kelayakan Perencanaan Investasi
Dalam Kaitannya Dengan Ekspansi Perusahaan
Pada PT. Mulino Ciptanusa Jakarta**

SKRIPSI

Program Studi Manajemen

Nama : SAMSON RUBIYANTO

NIM : 43105120176



**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2011**

**Analisis Kelayakan Perencanaan Investasi
Dalam Kaitannya Dengan Ekspansi Perusahaan
Pada PT. Mulino Ciptanusa Jakarta**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar SARJANA EKONOMI
Program Studi Manajemen**

Nama : SAMSON RUBIYANTO

NIM : 43105120176



**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2011**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Samson Rubiyanto
NIM : 43105120176
Program Studi : Manajemen
Judul Skripsi : **ANALISI KELAYAKAN PERENCANAAN
INVESTASI DALAM KAITANNYA DENGAN
EKSPANSI PERUSAHAAN PADA PT. MULINO
CIPTANUSA JAKARTA**

Tanggal Ujian Skripsi :

Disahkan Oleh

Pembimbing

(Dr. Noor Prio Sasongko, SE., ME)

Tanggal: 6 February 2011

Dekan

Ketua Jurusan Manajemen

(Dr. Enny Ariyanto, M.Si)

Tanggal:

(Arief Bowo Prayoga K, SE., MM)

Tanggal:

LEMBAR PENGESAHAN DEWAN PENGUJI

SKRIPSI

**Analisa Kelayakan Perencanaan Investasi
Dalam Kaitannya Dengan Ekspansi Perusahaan
Pada PT. Mulino Ciptanusa**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : SAMSON RUBIYANTO
NIM : 43105120175

Telah Dipertahankan di Depan Penguji Pada Tanggal 22 Februari 2011

Susunan Dewan Penguji

Ketua Penguji

(Tri Wahyono SE, MM)

Anggota Penguji I

(Arief Bowo Prayoga K. SE., MM)

Anggota Penguji II

(Tafiprios SE, MM)

SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Samson Rubiyanto
NIM : 43120120176
Program Studi : Manajemen Strata-1

Menyatakan bahwa skripsi ini adalah murni hasil karya sendiri. Apabila saya mengutip dari karya orang lain, maka saya mencantumkan sumbernya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Saya bersedia dikenai sanksi pembatalan skripsi ini apabila terbukti melakukan tindakan plagiat (penjiplakan).

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 19 Maret 2011

Samson Rubiyanto

NIM : 43105120176

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Alloh SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Mercu Buana Jakarta.

Penulisan ini jauh dari sempurna, baik dalam penyampaian materi maupun teknik penyajian penulisan. Meskipun ada banyak kekurangan didalam penulisan skripsi ini, penulis berharap rekan-rekan pembaca dapat mengambil manfaat yang terkandung didalamnya.

Dengan kerendahan hati ijin penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan kepada:

1. Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Mercu Buana, Ibu Dr. Enny Ariyanto, M.Si.
2. Ketua Jurusan Manajemen Keuangan, Bapak Arief Bowo Prayoga, SE., MM
3. Dosen pembimbing, Bapak Dr. Noor Prio Sasongko, SE., ME. yang telah banyak memberikan saran dan petunjuk sehingga skripsi ini dapat selesai sesuai dengan waktunya.
4. Untuk istri dan anakku, yang telah memberikan motivasi dan dorongan serta do'a sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Ayah / Ibu, Mertua, keponakan yang juga telah memberikan semangat dan dukungannya.

6. Seluruh rekan-rekan yang juga turut memberikan saran dan motivasi dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga Alloh SWT senantiasa memberikan dan melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun skripsi ini.

Akhirnya penulis berharap agar skripsi ini dapat berguna bagi kita semua.

Depok, 6 February 2011

Samson Rubiyanto

DAFTAR ISI

	halaman
Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Pengesahan	iii
Halaman Pengesahan Dewan Penguji	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GRAFIK DAN GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Identifikasi Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Manajemen	8
1. Peranan dan Unsur-unsur Manajemen	9
2. Fungsi-fungsi Manajemen	10
B. Arti Studi Kelayakan	10
1. <i>Social benefit</i>	11
2. <i>Financial benefit</i>	12

C.	Peranan Studi Kelayakan -----	12
1.	Bagi pihak perbankan/lembaga keuangan (investor dan lembaga keuangan) -----	12
2.	Bagi Penanam Modal (investor) -----	13
3.	Bagi Manajemen -----	14
4.	Bagi Masyarakat -----	14
D.	Aspek Studi Kelayakan -----	15
1.	Aspek pasar dan pemasaran-----	15
2.	Aspek teknis dan teknologi -----	16
3.	Aspek organisasi dan manajemen -----	17
4.	Aspek ekonomi dan keuangan -----	18
E.	Metode Pengukuran dan Pengukuran -----	32
1.	<i>Trend</i> -----	32
2.	<i>Non-Linear</i> -----	32
3.	Analisis Regresi dan Korelasi -----	33
F.	Kerangka Pemikiran -----	34

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A.	Gambaran Umum Perusahaan -----	36
1.	Sejarah dan Perkembangan Perusahaan -----	36
2.	Visi dan Misi -----	37
3.	Manajemen dan Organisasi Perusahaan -----	37

4.	Fungsi Sosial dan Ekonomi -----	42
B.	Metode Penelitian -----	43
C.	Definisi Operasional Variabel -----	44
1.	Analisa <i>Net Present Value</i> (NPV) -----	44
2.	Analisa <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) -----	44
3.	Analisa Gross Benefit Cost Ratio -----	45
4.	<i>Profitability Ratio</i> -----	45
5.	Pay Back Period (PBP) -----	45
6.	Break Even Point (BEP) -----	46
D.	Metode Pengumpulan Data -----	46
E.	Metode Analisis Data -----	46
1.	Analisa Net Present Value -----	47
2.	Analisa <i>Internal Rate of Return</i> -----	47
3.	Analisa <i>Benefit Cost Ratio</i> -----	48
4.	<i>Profitability Ratio</i> -----	48
5.	Pay Back Period (PBP) dan BEP -----	48

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

A.	Hasil Penelitian -----	51
B.	Rencana Ekspansi -----	51
1.	Aspek Pemasaran -----	51
2.	Aspek Keuangan dan sumber modal -----	54

3.	Perkiraan Penjualan dan Biaya Operasional -----	55
C.	Analisa Hasil Penelitian-----	61
1.	Proyeksi Penjualan -----	61
2.	Proyeksi Pendapatan lain-lain -----	62
3.	Proyeksi Biaya Operasional -----	62
4.	Perkiraan Beba Lain-lain -----	64
5.	Pengembalian Pokok Pinjaman dan Bunga -----	65
D.	Ringkasan Biaya Operasional -----	67
E.	Proyeksi Laba/Rugi -----	69
F.	Proyeksi <i>Cash Flow</i> (<i>cash in</i> dan <i>cash out</i>) -----	69
1.	<i>Net Present Value</i> -----	71
2.	<i>Internal Rate of Return</i> -----	71
3.	<i>Benefit Cost Ratio</i> -----	73
4.	<i>Break Even Point</i> -----	74
5.	<i>Pay Back Period</i> -----	77
6.	<i>Profitability Ratio</i> atas Investasi -----	78
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN – SARAN	
A.	Kesimpulan -----	79
B.	Saran -----	80
LAMPIRAN -----		x
DAFTAR PUSTAKA -----		xiii
DAFTAR RIWAYAT PENULIS -----		xiv

DAFTAR TABEL

Tabel 4-1	Perusahaan Pesaing
Tabel 4-2	Rekapitulasi Biaya Operasional dan Pemeliharaan
Tabel 4-3	Proyeksi Biaya Umum dan Administrasi
Tabel 4-4	Proyeksi Beban Lain-lain
Tabel 4-5	Proyeksi Pengembalian Pokok Pinjaman dan Bunga
Tabel 4-6	Ringkasan Proyeksi Penjualan dan Biaya Operasional
Tabel 4-7	Proyeksi Laba/Rugi PT. Mulino Ciptanusa
Tabel 4-8	Proyeksi Cash Flow
Tabel 4-9	Perhitungan IRR dan <i>Net B/C Ratio</i>
Tabel 4-10	Perhitungan <i>Gross B/C</i>
Tabel 4-11	Perhitungan Regresi Linear

DAFTAR GRAFIK DAN GAMBAR

Grafik	2-1	Hubungan antara IRR dan NPV
Grafik	2-2	Hubungan antara PBP dan BEP
Gambar	2-3	Kerangka Pemikiran
Grafik	4-1	Hasil Produksi PT Mulino Ciptanusa
Grafik	4-2	<i>Market Space</i>
Grafik	4-3	Struktur Modal
Grafik	4-4	Proyeksi Penjualan
Grafik	4-5	Proyeksi Pendapatan Lain-lain