

ABSTRAK

Keputusan untuk melakukan investasi yang menyangkut sejumlah dana dengan harapan mendapatkan keuntungan dalam jangka panjang sering kali berdampak besar pada kelangsungan hidup perusahaan.

Studi ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi pembukaan outlet unit pelayanan Pegadaian Pasar Menteng Pulo. Analisis yang dilakukan mencakup :

- (1) Aspek finansial dengan menggunakan metode penilaian investasi, **payback period**, **NPV**, **profitability index** dan **IRR**.*
- (2) Aspek internal dan eksternal perusahaan yaitu formulasi strategi dengan analisis SWOT, matrik IFAS/EFAS dan TOWS matrik.*
- (3) Dan analisis sensitivitas.*

*Berdasarkan analisis diperoleh hasil; (1) untuk aspek finansial **payback period** 3 tahun 5 bulan, **NPV** menghasilkan nilai positif sebesar Rp.174.818.226.- sementara dari hasil perhitungan **profitabilty index** mencapai 1.40 dan **IRR** adalah 24,96 % dapat disimpulkan bahwa dari aspek finansial sudah menunjukkan penilaian yang positif;(2) sedangkan dari analisis aspek internal dan eksternal, perusahaan memiliki keunggulan kompetitif yang cukup besar dan perusahaan berada pada posisi kuadran I/growth; (3) dari analisa kepekaan yang dilakukan dengan asumsi adanya penurunan harga emas sebesar 10 % sehingga rata-rata pencapaian omset kredit hanya 85 % dari target yang ditetapkan maka hasil penilaian untuk aspek finansial diperoleh sebagai berikut : **payback period** 3 tahun 8 bulan, **NPV** menghasilkan nilai positif sebesar Rp.52.143.560.- dan **profitabilty index** mencapai 1.12. dengan demikian dapat disimpulkan bahwa rencana investasi ini masih tetap layak untuk direalisasikan.*

PENGESAHAN KARYA AKHIR

Judul : **Studi Kelayakan Investasi Pembukaan Outlet
Unit Pelayanan Pegadaian Pasar Menteng Pulo**

Bentuk Karya Akhir : **Bisnis Plan**

Nama : **Nasrul**

N I M : **55106120119**

Program : **Pascasarjana Program Magister Manajemen**

Tanggal : **30 September 2009**

Mengesahkan

Ketua Program Studi Magister Manajemen

Dr.Ir. Har Adi Basri, M.Ec.

Pembimbing

Dr. Wiwik Utami, Ak, MS

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Karya Akhir ini :

Judul : **Studi Kelayakan Investasi Pembukaan Outlet Unit Pelayanan Pegadaian Pasar Menteng Pulo**

Bentuk Karya Akhir : Bisnis Plan

Nama : Nasrul

N I M : 55106120119

Program : Pascasarjana Program Magister Manajemen

Tanggal : 30 September 2009

Merupakan hasil studi pustaka, penelitian lapangan, dan karya saya sendiri dengan bimbingan Komisi Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana.

Karya ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, 30 September 2009

Nasrul

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum. Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah, atas ridho Allah SWT Karya Akhir ini dapat penulis susun dalam rentang waktu yang tidak terlalu lama, ini tidak terlepas dari Do'a restu dan dorongan semangat dari keluarga dan dosen pembimbing serta teman-teman di kantor Perum Pegadaian Cabang Pasar Rumpit.

Disela kesibukan rutinitas pekerjaan yang harus dijalankan serta dengan keterbatasan waktu yang dimiliki ada tanggung jawab besar yang harus dilakukan yaitu mencari lokasi UPC (Unit Pelayanan Cabang) sebagai amanat tugas yang diberikan oleh direksi PERUM Pegadaian dalam rangka optimalisasi program akselerasi pertumbuhan pasar, ini memang pekerjaan yang penuh tantangan dan melelahkan namun menyenangkan, sungguhpun demikian penulis tetap menyempatkan diri dan meluangkan waktu untuk menyusun Karya Akhir ini, karena tugas dan tanggung jawab ini sangat sejalan dengan tugas akhir yang harus penulis kerjakan dimana bentuk dari karya akhir yang penulis buat adalah **Bisnis Plan**. Penulis menyadari bahwa karya akhir yang disusun ini mungkin saja jauh dari kesempurnaan, untuk itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari semua pihak demi untuk kesempurnaan karya akhir ini.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr.Ir. Har Adi Basri, M.Ec Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana.
2. Ibu Dr. Wiwik Utami, Ak, MS selaku dosen pembimbing dalam penyusunan karya akhir ini.
3. Seluruh staff dan karyawan kantor cabang Perum Pegadaian di Pasar Rumpit.
4. Para dosen dan seluruh staff Universitas Mercu Buana.

5. Teman-teman mahasiswa Program Magister Manajemen Angkatan 9 Universitas Mercu Buana.

Semoga karya akhir ini dapat memberikan manfaat bagi perusahaan dan bagi diri penulis sendiri.

Jakarta , 25 September 2009

Penulis,

Nasrul

DAFTAR ISI

ABSTRACT	i
ABSTRAK	ii
PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Maksud dan Tujuan Penyusunan Karya Akhir.....	6
1.4 Manfaat dan Kegunaan Karya Akhir.....	6
1.5 Sistematika Penulisan.....	6
BAB II DESKRIPSI PERUSAHAAN	
2.1 Sejarah Pegadaian.....	8
2.2 Jenis Bidang Usaha.....	11
2.3 Sasaran Dan Strategi Perum Pegadaian	14

2.4	Sumber Daya.....	15
2.5	Struktur Organisasi Perum Pegadaian.....	18

BAB III KONSEP BISNIS

3.1	Tinjauan Konsep Strategi.....	19
	a. Pentingnya Perencanaan Strategis.....	20
	b. Proses Manajemen Strategi.....	22
	c. Visi, Misi, dan Tujuan.....	22
3.2	Investasi.....	24
	a. Sifat Proyek Investasi.....	25
	b. Strategi Sewa dan Strategi Membeli Investasi.....	27
3.3	Risiko.....	27

BAB IV METODOLOGI PENYUSUNAN BISNIS PLAN

4.1	Pengumpulan Informasi.....	32
	a. Trend Industri.....	32
	b. Potensi Pasar.....	36
4.2	Metode Analisis Data.....	37
4.3	Proses Penyusunan Bisnis Plan.....	39
4.4	Metode Analisis Kelayakan Bisnis.....	40
	a. Metode analisis perkiraan aliran kas.....	40
	b. Analisis Swot, Tows Matrik dan Matrik I/E Sebagai Alat Formulasi Strategi	43

BAB V ANALISIS DATA

5.1	Analisis Faktor Internal.....	46
5.2	Analisis Faktor Eksternal.....	47
	a. Aturan Perundang-undangan.....	47
	b. Analisis Pasar.....	47
5.3	Analisis Operasional Bisnis.....	48
	a. SDM.....	48
	b. Produk.....	48
	c. Pelayanan/Service.....	49
	d. Lokasi.....	49
	e. Analisis Swot, Matrik I/E, Tows Matrik.....	50
5.4	Proyeksi Keuangan.....	55

BAB VI BISNIS PLAN

6.1	Gagasan Produk / Jasa.....	57
6.2	Tim Manajemen.....	57
6.3.	Strategi Dan Rencana Pemasar.....	59
6.4	Strategi Pengoperasian Bisnis.....	61
6.5	Kebutuhan Modal Kerja Dan Proyeksi Keuangan.....	62
6.6	Analisis Kelayakan Bisnis.....	63

BAB VII KESIMPULAN DAN REKOMENDASI BAGI MANAJEMEN.

DAFTAR PUSTAKA.....	71
----------------------------	-----------

LAMPIRAN.....	72
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	81

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Struktur Organisasi Perum Pegadaian.....	18
Gambar 3.1 Rerangka Pemikiran.....	31
Gambar 4.1 Analisis Swot.....	44
Gambar 5.1 Coparate Directional Strategis.....	55
Gambar 6.1 Neon Box Pegadaian.....	60

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Komposisi Karyawan Menurut Tingkat Pendidikan.....	15
Tabel 4.1	Data Jumlah Pinjaman Yang Diberikan Bisnis Inti (Gadai) Tahun 2004 – 2008.....	32
Tabel 4.2	Data Jumlah Pelanggan/Nasabah Tahun 2004-2008.....	33
Tabel 4.3	Data Jumlah Barang Jaminan Tahun 2004-2008.....	33
Tabel 4.4	Data Pendapatan Sewa Modal.....	34
Tabel 4.5	Data Jumlah Pinjaman Yang Diberikan Bisnis Non Inti Selama tahun 2004-2008.....	35
Tabel 4.6	Data Pendapatan Sewa Modal Bisnis Non Inti selama Tahun 2004-2008.....	35
Tabel 4.7	Perkembangan Jasa Taksiran dan Jasa Titipan selama Tahun 1998-2007.....	36
Tabel 5.1	Matrik IFAS.....	51
Tabel 5.2	Matrik EFAS.....	52
Tabel 5.3	TOWS Matrik.....	53
Tabel 6.1	Proyeksi Aktivitas Operasi Yang Diharapkan.....	63
Tabel 6.2	Perhitungan Payback Period.....	64
Tabel 6.3	Perhitungan Net Present Value.....	65
Tabel 6.4	Perhitungan Profitability Index.....	65
Tabel 6.5	Perhitungan IRR.....	66
Tabel 6.6	Proyeksi Aktivitas Operasi Kondisi Pesimis.....	68

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Perhitungan Initial Invesment (I_0).....	73
Lampiran 2 Arus Kas Operasional.....	74
Lampiran 3 Perhitungan Cash flow.....	75
Lampiran 4 Metode Perhitungan Analisis Investasi (<i>PP</i> , <i>NPV</i> , <i>PI</i>).....	76
Lampiran 5 Metode Perhitungan Analisis Investasi (<i>IRR</i>).....	77
Lampiran 6 Arus Kas Operasional Kondisi Pesimis.....	78
Lampiran 7 Perhitungan Cash flos Kondisi Pesimis.....	79
Lampiran 8 Metode Perhitungan Analisis Investasi Kondisi Pesimis.....	80