

**“ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI DALAM BENTUK  
PERLUASAN USAHA PADA PT. HENTA JAYA MANDIRI DI  
JAKARTA”**

**Skripsi  
Program Studi Manajemen**

**NAMA : SEPTIANTI**

**NIM : 4310412-142**



**UNIVERSITAS  
MERCU BUANA**

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
JAKARTA  
2006**

**“ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI DALAM BENTUK  
PERLUASAN USAHA PADA PT. HENTA JAYA MANDIRI DI  
JAKARTA”**

**SKRIPSI**  
Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar SARJANA EKONOMI  
Program Studi Manajemen

Nama : SEPTIANTI

NIM : 4310412-142



**UNIVERSITAS  
MERCU BUANA**

**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
JAKARTA  
2006**

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Septianti  
NIM : 4310412-142  
Program Studi : S1 Manajemen  
Judul Skripsi : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI DALAM BENTUK  
PERLUASAN USAHA PADA PT. HENTA JAYA MANDIRI  
DI JAKARTA

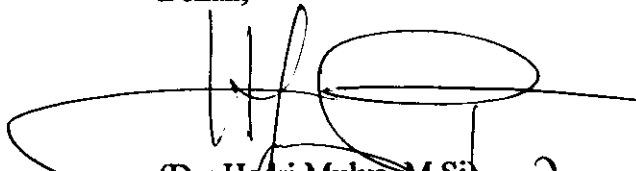
Tanggal Ujian Skripsi : 06 Desember 2006

Disaksikan Oleh :

Pembimbing

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA  
(Yuhartil SE, ME)  
Tanggal: 23-12-06

Dekan,

  
(Drs. Hadri Mulya, M.Si)  
Tanggal:

Ketua Jurusan Manajemen

  
(Tafiprios, SE, MM)  
Tanggal: 23/12/06

## KATA PENGANTAR

Terima kasih kepada Tuhan yang senantiasa memberikan rahmat dan petunjuk-Nya kepada penulis sehingga tugas skripsi ini dapat diselesaikan pada waktunya. Dengan dilatarbelakangi keinginan untuk dapat memberikan gambaran cara menganalisa suatu laporan keuangan dan membandingkan dengan teori-teori yang pernah dipelajari penulis, tugas skripsi ini mengambil judul “ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI DALAM BENTUK PERLUASAN USAHA PADA PT. HENTA JAYA MANDIRI DI JAKARTA”

Penyelesaian skripsi ini tidak dapat dilepaskan dari dukungan dan bantuan banyak pihak, sejak dari perencanaan, penelitian, penulisan hingga pengujiannya. Untuk itu penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada :

1. Keluarga penulis yang telah memberikan dorongan dan doa selama penulis mengikuti perkuliahan hingga saat ini.
2. Bapak Yuhasril, SE.,ME selaku dosen pembimbing yang telah sabar dan penuh pengertian memberikan bimbingan dalam penulisan tugas skripsi ini.
3. Bapak Drs. Hadri Mulya, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Mercu Buana.
4. Bapak Tafiprios, SE.,MM selaku Ketua Jurusan Manajemen Universitas Mercu Buana.

5. Seluruh staf pengajar dan staf akademik PKSM Fakultas Ekonomi Universitas Mercu Buana.
6. Bpk. Henry Kosasih selaku pimpinan dan rekan-rekan karyawan PT. Henta Jaya Mandiri atas dukungan dan informasi yang diberikan.
7. Costar Simatupang, Erfan dan teman – teman PKSM Mercu Buana terutama teman-teman jurusan keuangan yang telah banyak memberikan masukan, kritik, saran dan bantuan dalam menyelesaikan tugas skripsi ini, dan pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebut satu - persatu, selama menempuh studi maupun penelitian.



Jakarta, 12 November 2006

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Septianti

## DAFTAR ISI

|                                         | Halaman |
|-----------------------------------------|---------|
| KATA PENGANTAR .....                    | i       |
| DAFTAR ISI .....                        | iii     |
| DAFTAR TABEL .....                      | vii     |
| DAFTAR GAMBAR .....                     | viii    |
| DAFTAR LAMPIRAN .....                   | ix      |
| <br>BAB I : PENDAHULUAN                 |         |
| A. Latar Belakang Permasalahan .....    | 1       |
| B. Perumusan Masalah .....              | 3       |
| C. Batasan Masalah .....                | 4       |
| D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian ..... | 4       |
| <br>BAB II : LANDASAN TEORI             |         |
| A. Tinjauan Pustaka .....               | 5       |
| 1. Pengertian Manajemen Keuangan .....  | 5       |
| 2. Fungsi Manajemen Keuangan .....      | 6       |
| 3. Tujuan Manajemen Keuangan .....      | 6       |
| 4. Pengertian Studi Kelayakan .....     | 7       |
| 5. Investasi .....                      | 11      |
| a. Pengertian Investasi .....           | 11      |
| b. Klasifikasi Usulan Investasi .....   | 11      |
| c. Tipe-tipe Usulan Investasi .....     | 13      |
| 6. Sumber Dana .....                    | 14      |
| 7. Aliran Kas .....                     | 16      |
| 8. Pengertian Biaya Modal .....         | 18      |
| 9. Penganggaran Modal .....             | 21      |
| a. Pengertian Penganggaran Modal .....  | 21      |

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| b. Fungsi Penganggaran Modal.....                                  | 21 |
| c. Metode-metode dalam Penganggaran Modal .....                    | 21 |
| 1) Metode Net Present Value.....                                   | 21 |
| 2) Metode Internal Rate of Value.....                              | 23 |
| 3) Metode Discounted Cash Payback.....                             | 24 |
| 4) Metode Profitability Index.....                                 | 26 |
| <b>BAB III : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN</b>                          |    |
| A. Sejarah Singkat Perusahaan .....                                | 27 |
| B. Struktur Organisasi Perusahaan .....                            | 28 |
| C. Metode Penelitian .....                                         | 34 |
| 1. Teknik Pengumpulan Data.....                                    | 34 |
| 2. Teknik Pengolahan Data .....                                    | 34 |
| D. Variabel dan Pengukuran .....                                   | 34 |
| E. Definisi Operasional Variabel .....                             | 34 |
| F. Teknik Pengumpulan Data.....                                    | 35 |
| G. Teknik Pengolahan Data .....                                    | 36 |
| <b>BAB IV : ANALISA DAN PEMBAHASAN</b>                             |    |
| A. Analisa                                                         |    |
| 1. Nilai Investasi Awal .....                                      | 38 |
| 2. Peramalan Penjualan, Harga Pokok Penjualan dan Biaya-biaya..... | 39 |
| 1) Peramalan penjualan.....                                        | 40 |
| 2) Peramalan Harga Pokok Penjualan.....                            | 42 |
| 3) Peramalan Biaya Penjualan.....                                  | 44 |
| 4) Peramalan Biaya Umum dan Administrasi.....                      | 46 |
| 5) Peramalan Total Biaya Operasi.....                              | 49 |
| 6) Peramalan Total Biaya Keseluruhan.....                          | 50 |
| 3. Peramalan Biaya Depresiasi.....                                 | 50 |
| 4. Peramalan EBIT.....                                             | 51 |
| 5. Biaya Pajak dan Penghasilan Perusahaan.....                     | 53 |
| 6. Perhitungan Peramalan Aliran Kas Masuk.....                     | 56 |

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 7. Perhitungan Biaya Modal.....             | 59 |
| 8. Perhitungan Net Present Value.....       | 61 |
| 9. Perhitungan Internal Rate of Return..... | 63 |
| <br>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN              |    |
| A. Kesimpulan.....                          | 66 |
| B.Saran-saran.....                          | 67 |
| DAFTAR PUSTAKA                              |    |
| LAMPIRAN 1                                  |    |
| LAMPIRAN 2                                  |    |



## DAFTAR TABEL

|                                                                               | Halaman |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Tabel 4.1 Total Biaya Investasi .....                                         | 39      |
| Tabel 4.2 Perhitungan Peramalan Penjualan .....                               | 40      |
| Tabel 4.3 Perhitungan Peramalan Harga Pokok Penjualan .....                   | 42      |
| Tabel 4.4 Perhitungan Peramalan Biaya Penjualan .....                         | 45      |
| Tabel 4.5 Perhitungan Peramalan Biaya Umum dan Administrasi .....             | 47      |
| Tabel 4.6 Peramalan Total Biaya Operasi Tahun 2004-2013 .....                 | 49      |
| Tabel 4.7 Peramalan Total Biaya Keseluruhan Tahun 2004-2013 .....             | 50      |
| Tabel 4.8 Peramalan EBIT Tahun 2004-2013.....                                 | 52      |
| Tabel 4.9 Tarif Pajak Penghasilan .....                                       | 53      |
| Tabel 4.10 Peramalan Penghasilan Kena Pajak Tahun 2004-2013 .....             | 55      |
| Tabel 4.11 Peramalan Aliran Kas Masuk Tahun 2004-2013 .....                   | 58      |
| Tabel 4.12 Struktur Modal PT. Henta Jaya Mandiri Periode 31 Desember 2003.... | 59      |
| Tabel 4.13 Perhitungan Net Present Value (NPV) Tahun 2004-2013.....           | 62      |
| Tabel 4.14 Perhitungan Arus Kas Masuk Tahun 2004-2013.....                    | 64      |



## DAFTAR GAMBAR

|                                                          | Halaman |
|----------------------------------------------------------|---------|
| Gambar 3.1 Bagan Organisasi PT. Henta Jaya Mandiri ..... | 33      |



## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Laporan Laba/Rugi PT. Henta Jaya Mandiri**  
**Periode 31 Desember 2000 – 31 Desember 2003**
- Lampiran 2 : Neraca PT. Henta Jaya Mandiri**  
**Periode 31 Desember 2000 – 31 Desember 2003**

