



**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI DARI ASPEK
KEUANGAN PADA BUTIK SPREI *ANGEL DREAM***

TESIS

**UNIVERSITAS
MERCUBUANA**
RETNO CHRISTIANDARI
55113110295

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCUBUANA
2016**



**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI DARI ASPEK
KEUANGAN PADA BUTIK SPREI *ANGEL DREAM***

TESIS

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk menyelesaikan Program Pascasarjana

Program Studi Magister Manajemen

RETNO CHRISTIANDARI

55113110295

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCU BUANA
2016**

LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Analisis Kelayakan Investasi dari Aspek Keuangan pada Butik Sprei *Angel Dream*

Bentuk Karya Akhir : Business Plan

Nama : Retno Christiandari

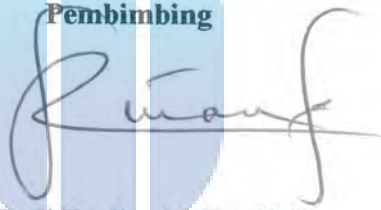
NIM : 55113110295

Program : Pascasarjana Program Magister Manajemen

Tanggal : 12 Februari 2016

Mengesahkan :

Pembimbing



Dr. Dudi Rudianto, SE, M.Si

UNIVERSITAS

MERCU BUANA

Direktur Pascasarjana

Ketua Program Studi

Magister Manajemen



Prof. Dr. Didik J. Rachbini



Dr. Augustina Kurniasih, SE, ME

SURAT PERNYATAAN

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

Judul : **Analisis Kelayakan Investasi dari Aspek Keuangan Pada Butik Sprei *Angel Dream***

Bentuk Tesis : Business Plan

Nama : Retno Christiandari

NIM : 55113110295

Program : Pascasarjana Program Magister Manajemen

Merupakan hasil penelitian dan merupakan karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Program Studi Magister Manajemen Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana.

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

MERCU BUANA

Jakarta, 12 Februari 2016



(Retno Christiandari)

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kepada Tuhan YME serta atas segala rahmat dan karunia-Nya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis yang berjudul: Analisis Kelayakan Investasi dari Aspek Keuangan pada Butik Sprei *Angel Dream*.

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen di Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana Jakarta. Penulis menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang secara langsung dan tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian karya ilmiah ini. Secara khusus pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada: **Bapak Dr. Dudi Rudianto**, sebagai dosen pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan Tesis ini dari awal hingga Tesis ini dapat diselesaikan. Selain itu, penulis juga berterima kasih kepada:

- 1) Bapak Prof. Dr. Didik J. Rachbini selaku Direktur Pascasarjana Universitas Mercubuana, beserta segenap jajarannya yang telah berupaya meningkatkan situasi kondusif di Fakultas.
- 2) Ibu Dr. Augustina Kurniasih, selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercubuana dan Ketua Sidang pada Ujian Tesis yang telah memberikan arahan kepada penulis.
- 3) Bapak Dr. Agustinus Yohanes selaku Penguji Ujian Tesis yang telah memberikan saran dan perbaikan dalam pembuatan Tesis ini.
- 4) Bapak Indo Yama Nasarudin selaku dosen pengajar mata kuliah *Advance Corporate Financial Management* Universitas Mercu Buana, yang telah memberi masukan dan arahan dalam pengolahan data pada penelitian yang dilakukan oleh penulis.
- 5) *Special Thanks to* Alm. Papa, yang sampai akhir hayatnya banyak memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis, dan Mama tercinta yang senantiasa berdoa untuk kelancaran proses pembuatan tesis ini.
- 6) Seluruh saudara-saudariku terkasih, yang banyak membantu dalam penyediaan fasilitas dan doa, terutama untuk Adekku Niken yang sudah memberikan yang terbaik dalam penyusunan Tesis Analisis Kelayakan Investasi dari Aspek Keuangan pada Butik Sprei *Angel Dream* ini dan semoga tetap sukses dalam melanjutkan usaha ini.
- 7) Yang terkasih Hery Christiantoro, yang tidak pernah berhenti memberikan inspirasi dan dukungan, semoga Tuhan memberkati.
- 8) Sahabat-sahabat terkasih, dan semua teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang sudah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Dan tak lupa, penulis juga menyampaikan terima kasih kepada seluruh dosen dan staf administrasi Prodi Magister Manajemen, staf perpustakaan Universitas Mercu Buana Menteng

yang banyak membantu penulis mencari referensi penulisan, juga rekan-rekan mahasiswa yang telah menaruh simpati dan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

Kiranya hasil penulisan ini dapat bermanfaat baik bagi penulis, juga bagi pihak-pihak yang membutuhkannya dengan segala keterbatasan yang ada.

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRACT	i
ABSTRAK	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Identifikasi, Perumusan, dan Batasan Masalah	
1.2.1. Identifikasi Masalah.....	5
1.2.2. Rumusan Masalah.....	6
1.2.3. Batasan Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	8
II DESKRIPSI BISNIS	
2.1. Sejarah Berdirinya Usaha.....	10
2.2. Lingkup Bidang Usaha	
2.2.1. Profil Usaha.....	10
2.2.2. Pengertian Butik.....	11
2.3. Sumber Daya	
2.3.1. Tenaga Kerja.....	12
2.3.2. Teknologi.....	13
2.3.3. Finansial.....	14

2.4. Tantangan Bisnis	15
2.5. Proses Kegiatan Bisnis	17

III KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

3.1. Studi Kelayakan Bisnis	
3.1.1. Pengertian Studi Kelayakan	19
3.1.2. Aspek-aspek dalam Studi Kelayakan	20
3.2. Konsep Strategi.....	26
3.3. Analisis Keunggulan Bersaing	
3.3.1. Strategi Bersaing Generik dari Porter.....	29
3.3.2. Keunggulan Bersaing pada Perusahaan Kecil dan Menengah..	33
3.4. Analisis SWOT.....	34
3.5. Konsep Penilaian Investasi	
3.5.1. Penganggaran Modal	38
3.5.2. Teknik Analisis	
3.5.2.1. Arus Kas	40
3.5.2.2. Kriteria Kelayakan Investasi	42
3.5.2.3. Analisis Break Even Point (BEP)	44
3.5.2.4. Return on Investment (ROI)	45
3.5.2.5. Metode Penyusutan	45
3.5.2.6. Biaya Variabel dan Biaya Tetap	46
3.5.3. Analisis Sensitivitas	46
3.5.4. Cost of Capital	47
3.6. Penelitian Terdahulu	50
3.7. Kerangka Pemikiran	51

IV METODE PENELITIAN

4.1. Jenis/Desain Penelitian	54
4.2. Variabel Penelitian	55
4.3. Jenis dan Sumber Data	57
4.4. Teknik Pengumpulan Data	58
4.5. Metode Analisis Data	
4.5.1. Nilai Sekarang Bersih (NPV)	59
4.5.2. Periode Pengembalian (PBP)	61
4.5.3. Arus Pengembalian Internal (IRR)	62
4.5.4. Benefit Cost Ratio	63
4.5.5. Average of Return (ARR)	64

4.5.6. Analisis <i>Break Even Point</i> (BEP)	64
4.5.7. Analisis <i>Return of Investment</i> (ROI)	66
4.5.8. Analisis Sensitivitas	66
4.5.9. Analisis Operasional Bisnis.....	69
4.5.10. Proyeksi Keuangan	70

V HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

5.1. Analisis Aspek Kualitatif.....	71
5.2. Aspek Keuangan	
5.2.1. Asumsi dan Parameter untuk Analisis Keuangan	87
5.2.2. Komponen dan Struktur Biaya Investasi dan Biaya Operasional	92
5.2.3. Pendapatan Hasil Usaha	96
5.2.4. Laporan dan Proyeksi Laba Rugi	100
5.2.5. Analisis <i>Break Even Point</i> (BEP).....	104
5.2.6. Analisis <i>Return on Investment</i> (ROI).....	106
5.2.7. Proyeksi Arus Kas dan Kelayakan Usaha.....	107
5.3. Analisis Sensitivitas Kelayakan Usaha	108

VI. KESIMPULAN DAN SARAN

6.1. Kesimpulan	116
6.2. Saran	117

DAFTAR PUSTAKA	121
LAMPIRAN	127
DAFTAR PERTANYAAN	147
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	150

DAFTAR TABEL

	Halaman
5.1. Daftar Harga Produk Sprei & <i>Bed Cover Set</i>	76
5.2. Distribusi Produk Sprei & <i>Bed Cover Set</i>	78
5.3. Total Produksi Sprei & <i>Bed Cover Set</i>	84
5.4. Upah Penjahit dan Tenaga Kerja Tetap	86
5.5. Penjualan Sprei dan <i>Bed Cover Set</i>	88
5.6. Tingkat Suku Bunga Kredit Investasi Bank Umum Th. 2012-2015	89
5.7. Tingkat Rata-rata Inflasi Nasional 2010-2015	91
5.8. Komposisi Biaya Investasi	93
5.9. Komponen Biaya Operasional 2013	94
5.10. Komponen Biaya Operasional 2014	95
5.11. Biaya Penyusutan	96
5.12. Pendapatan Hasil Usaha 2013	97
5.13. Pendapatan Hasil Usaha 2014	98
5.14. Prakiraan Unit Penjualan Produk 2015 – 2019	99
5.15. Proyeksi Pendapatan Usaha Butik Sprei <i>Angel Dream</i>	100
5.16. Laporan Laba Rugi Butik Sprei <i>Angel Dream</i>	101
5.17. Proyeksi Laba Rugi Butik Sprei <i>Angel Dream</i> I	102
5.18. Proyeksi Laba Rugi Butik Sprei <i>Angel Dream</i> II	102
5.19. Proyeksi Laba Rugi Butik Sprei <i>Angel Dream</i> III	103
5.20. Analisis BEP 2013-2014	104
5.21. Analisis Proyeksi BEP 2015-2019	105
5.22. Analisis ROI 100% Modal Sendiri	106
5.23. Hasil Kelayakan Investasi Butik Sprei <i>Angel Dream</i>	108
5.24. Hasil Analisis Sensitivitas Asumsi I	110
5.25. Hasil Analisis Sensitivitas Asumsi II	111
5.26. Hasil Analisis Sensitivitas Asumsi III	113
5.27. Hasil Analisis Sensitivitas Asumsi IV	114

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
2.1. Struktur Organisasi Butik Sprei <i>Angel Dream</i>	13
2.2. Proses Kegiatan Bisnis Butik Sprei <i>Angel Dream</i>	18
Strategi Bersaing Generik dari Porter	
3.1. Diagram Analisis SWOT	31
3.2. Kerangka Pemikiran	36
3.3. Foto Koleksi Produk Sprei dan <i>Bed Cover KJ</i>	53
5.1.	72



DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman	
Lampiran 1	Daftar Penelitian Terdahulu	127
Lampiran 2	Biaya Investasi Butik Sprei <i>Angel D.</i>	130
Lampiran 3	Proyeksi Biaya Tetap 2015-2019	131
Lampiran 4	Proyeksi Biaya Tidak Tetap 2015-2019	132
Lampiran 5	Biaya Operasional 2013-2014	133
Lampiran 6	Proyeksi Biaya Operasional 2015-2019	134
Lampiran 7	Pendapatan Usaha 2013 – 2014	135
Lampiran 8	Laba Rugi 2013 – 2014	136
Lampiran 9	Proyeksi Laba Rugi 2015-2019	137
Lampiran 10	Analisis BEP 2013-2014	138
Lampiran 11	Laporan Keuangan (Neraca) 2013-2014	139
Lampiran 12	Lap.Arus Kas dan Kelayakan Usaha	140
Lampiran 13	Proyeksi Pendapatan Usaha 2015-2019	141
Lampiran 14	Suku Bunga Kredit Investasi Bank Umum	142
Lampiran 15	Analisis Sensitivitas Asumsi I	143
Lampiran 16	Analisis Sensitivitas Asumsi II	144
Lampiran 17	Analisis Sensitivitas Asumsi III	145
Lampiran 18	Analisis Sensitivitas Asumsi IV	146
Lampiran 19	Daftar Pertanyaan	147
Lampiran 20	Daftar Riwayat Hidup	150