

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA
PT.X (PERUSAHAAN *ELECTRONIC COMMERCE*)
DILIHAT DARI ASPEK KEUANGAN**

TUGAS AKHIR

**Diajukan sebagai salah satu syarat
Untuk memperoleh gelar sarjana Ekonomi**



ACHMAD ALI SUKARNO

NIM 1091002121

**PROGRAM SARJANA STRATA SATU
PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA**

2013

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri.
Semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Achmad Ali Sukarno

NIM : 1091002121

Tanda tangan:



Tanggal : 25 Juli 2013

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Achmad Ali Sukarno
NIM : 1091002121
Program Studi : Akuntansi
Judul Skripsi : Analisis Kelayakan Investasi Pada PT.X (Perusahaan
Electronic Commerce) Dilihat Dari Aspek Keuangan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie.

DEWAN PENGUJI

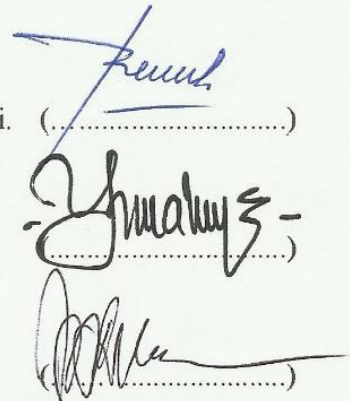
Pembimbing : Rene Johannes, S.E., Ak., M.Si., M.M., M.Si. (.....)

Penguji I : Jurica Lucyanda, S.E., M.Si.

Penguji II : Idrus Mahidin, S.E., M.B.A., Ak.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : Juli 2013



KATA PENGANTAR

Puji syukur yang dalam penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “*Analisis Kelayakan Investasi Pada PT.X (Perusahaan Electronic Commerce) Dilihat Dari Aspek Keuangan*”. Penyusunan tugas akhir ini dilakukan sebagai salah satu persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi pada Fakultas Ekonomi Universitas Bakrie.

Penyelesaian tugas akhir ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Rene Johannes, S.E.,Ak.,M.Si.,M.M.,M.Si. selaku dosen pembimbing yang telah membantu penulis dalam menyusun tugas akhir ini, dari mulai proses penyusunan, pengajuan, hingga penyelesaian tugas akhir ini.
2. Ibu Jurica Lucyanda S.E., M.Si. selaku dosen pembahas proposal yang telah membantu memberikan saran-saran dalam penulisan tugas akhir ini.
3. Manajemen PT. X, Ibu Diajeng Lestari, S.Sos dan Ir. Achmad Zaky Syaifudin, terimakasih atas segala bantuannya dalam memberikan informasi dan data dalam penelitian ini.
4. Orang tua, khususnya ibu saya, Endang Nurul Kusuma Wardhani, dan keluarga tercinta yang telah memberikan banyak motivasi yang sungguh tidak ternilai dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Semoga tugas akhir ini membawa manfaat bagi kita semua dan dalam pengembangan ilmu pengetahuan tentunya.

Jakarta, 25 Juli 2013

Achmad Ali Sukarno

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Achmad Ali Sukarno

NIM : 1091002121

Program Studi : Akuntansi

Jenis Tugas Akhir : Studi Kasus

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Nonexclusive Rolyalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“Analisis Kelayakan Investasi Pada PT.X (Perusahaan *Electronic Commerce*)
Dilihat Dari Aspek Keuangan”**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pengkalan 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 : Jakarta

Tanggal : 25 Juli 2013

Yang menyatakan,



(Achmad Ali Sukarno)

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PT.X (PERUSAHAAN *ELECTRONIC COMMERCE*) DILIHAT DARI ASPEK KEUANGAN

Achmad Ali Sukarno¹

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis kelayakan rencana PT. X dalam melakukan investasi pembelian *fixed asset* berupa gedung, melalui analisis kelayakan bisnis yang dinilai dari aspek keuangan. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan studi kasus pada PT. X. Kelayakan investasi pembelian gedung dianalisis dengan menggunakan empat kriteria penilaian kelayakan investasi dari segi keuangan yaitu, *Payback Period* (PP), *Profitability Index* (PI), *Net Present Value* (NPV) dan *Internal Rate of Return* (IRR). *Sensitivity analysis* juga dilakukan dalam penelitian ini untuk mengetahui batas perubahan harga jual dan kuantitas penjualan. Berdasarkan hasil penelitian, investasi gedung senilai Rp 6.5 milyar dengan proyeksi keuangan selama 10 tahun dan *discount rate* 10,64% yang dihitung menggunakan metode *Weighted Average Cost of Capital* menunjukkan hasil yaitu PP selama 4 tahun satu bulan, PI 2,66, NPV senilai Rp. 10.811.331.234 dan IRR sebesar 31%. Dari hasil perhitungan tersebut disimpulkan bahwa rencana perusahaan dalam investasi gedung dikatakan layak. Hasil analisis sensitivitas menyimpulkan bahwa batas perubahan harga jual adalah sebesar 7% dan perubahan kuantitas penjualan barang adalah sebesar 23%.

Kata Kunci: Analisis Kelayakan Investasi, *Payback Period* (PP), *Profitability Index* (PI), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR).

¹ Mahasiswa Program Studi Akuntansi Universitas Bakrie

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PT.X (PERUSAHAAN ELECTRONIC COMMERCE) DILIHAT DARI ASPEK KEUANGAN

Achmad Ali Sukarno²

ABSTRACT

The purpose of this research is analyzing the feasibility of PT.X's investment in building through feasibility analysis of business which appraised from financial aspect. This research used qualitative descriptive method with case studies in PT. X. Feasibility of Investment in building analyzed by using four criterions which are used in measuring feasibility of investment from financial aspect, those are Payback Period (PP), Profitability Index (PI), Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Return (IRR). This research also used Sensitivity Analysis to know the tolerable rate of change that can occur in price and quantity of product sales. Based on the result of this research, the investment of Rp. 6,5 billion building with 10 years financial projection and 10,64% of discounted rate which counted by Weighted Average Cost of Capital method, indicates PP for 4 years and a month, PI 2,66, NPV for Rp. 10.811.331.234 and IRR for 31%. From the conducted measurement it can be concluded that the company's plan in investment of the building is feasible. The result of sensitivity analysis appoint that the tolerable of price change is 7%, and tolerable change of sales quantity is 23%.

Keywords: Feasibility Analysis of Investment, Payback Period (PP), Profitability Index (PI), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR).

² Mahasiswa Program Studi Akuntansi Universitas Bakrie

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Fokus Penelitian.....	4
1.3 Rumusan Masalah	4
1.4 Tujuan Penelitian	5
1.5 Manfaat Penelitian	5

II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PIKIRAN

2.1. <i>Electronic Commerce</i>	6
2.1.1. Pengertian <i>Electronic Commerce</i>	6
2.1.2. Perkembangan <i>Electronic Commerce</i>	6
2.1.3. Keuntungan dan Kendala <i>Electronic Commerce</i>	9
2.1.3.1. Keuntungan <i>E-Commerce</i> Bagi Pembeli	9
2.1.3.2. Keuntungan <i>E-Commerce</i> Bagi Penjual	11
2.1.3.2. Kendala <i>E-Commerce</i>	11
2.2 Pengertian Usaha Kecil Menengah.....	13
2.3 Risiko Investasi.....	14
2.3.1 Sumber dan Tipe Risiko	14
2.4 Pengukuran Risiko Investasi	16
2.4.1 Metode <i>Discounted Cash Flow</i>	16
2.4.2 <i>Cost of Equity</i>	17
2.4.3 <i>Cost of Debt</i>	18
2.5 Studi Kelayakan Bisnis	18
2.5.1 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis	18
2.5.2 Tujuan Studi Kelayakan Bisnis.....	19
2.5.3 Aspek-aspek dalam Studi Kelayakan Bisnis	20
2.5.4 Analisis Kelayakan Aspek Finansial	22
2.5.4.1 Kebutuhan dan Sumber Dana	22
2.5.4.2 Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>).....	24
2.5.4.3 Kriteria Penilaian Investasi.....	25
a. <i>Payback Period</i>	25
b. <i>Profitability Index</i>	25

	c. <i>Net Present Value</i>	26
	d. <i>Internal Rate of Return</i>	27
	e. Analisis Sensitivitas	28
2.6	Kerangka Pemikiran.....	29
III. METODE PENELITIAN		
3.1	Metode Penelitian	30
3.2	Objek Studi Kasus	30
3.3	Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	30
3.4	Instrumen Penelitian	31
3.5	Teknik Pengolahan dan Analisis Data	31
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN		
4.1	Gambaran Umum Objek Penelitian	33
4.1.1	Profil Perusahaan	33
4.1.2	Proses Bisnis	34
4.1.3	Cara Berbelanja di PT.X.....	35
4.2	Analisis Kelayakan Bisnis.....	39
4.2.1.	Hasil Wawancara	39
4.2.2.	Asumsi yang Digunakan.....	40
4.2.3.	Kebutuhan Investasi Gedung	45
4.2.4.	Proyeksi Arus Kas.....	49
4.2.3.1.	Arus Penerimaan (<i>Cash in Flow</i>).....	49
4.2.3.2.	Arus Pengeluaran (<i>Cash Out Flow</i>)	49
4.2.5.	Penilaian Kelayakan Investasi	50
4.2.6.	Analisis Sensitivitas (<i>Sensitivity Analysis</i>)	51
V. SIMPULAN DAN SARAN		
5.1	Simpulan.....	52
5.2	Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA.....		xiii
LAMPIRAN		xviii

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Kriteria Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah.....	13
Tabel 4.1. Asumsi HPP, Harga Jual, <i>Shipping Expense</i> , dan Revenue	41
Tabel 4.2. Proyeksi Kuantitas Penjualan PT. X	41
Tabel 4.3. Proyeksi <i>Salaries Expense</i>	42
Tabel 4.4. Asumsi Biaya Fotografi.....	43
Tabel 4.5. Perhitungan <i>Discounted Factor</i>	44
Tabel 4.6. Perhitungan Cicilan Pinjaman.....	47
Tabel 4.7. Kebutuhan Pembelian Perlengkapan Kantor & Gedung	49
Tabel 4.8. Hasil Perhitungan Kriteria Kelayakan Investasi	50
Tabel 4.9. Hasil Penilaian Kriteria Kelayakan Investasi	51

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Pangsa Pasar <i>E-commerce</i> di Dunia	7
Gambar 2.2. Peluang pasar <i>E-commerce</i> di Indonesia	8
Gambar 2.3. Trend Produk <i>E-commerce</i>	9
Gambar 2.4. Aspek Penilaian Kelayakan Bisnis	22
Gambar 2.5. Kerangka Pemikiran	29
Gambar 4.1. Alur Proses Bisnis PT. X	35
Gambar 4.2. Status Pemesanan Pada PT. X.....	37
Gambar 4.3. Sketsa Gedung di Jl. Warung Buncit	45

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Tahapan Berbelanja <i>Online</i> di PT. X	xviii
Lampiran 2. Penyusutan, dan Perawatan	xix
Lampiran 3. Suku Bunga Rata-rata Bank Indonesia.....	xx
Lampiran 4. Proyeksi Laporan Arus Kas tanpa Investasi Gedung.....	xxi
Lampiran 5. Proyeksi Laporan Arus Kas dengan Investasi Gedung	xxii
Lampiran 6. Perhitungan <i>Payback Period</i>	xxiii
Lampiran 7. Perhitungan <i>Profitability Index</i>	xxiii
Lampiran 8. Perhitungan <i>Net Present Value</i>	xxiv
Lampiran 9. Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i>	xxiv
Lampiran 10. Perhitungan Analisis Sensitivitas.....	xxv