

**ANALISIS EVALUASI INVESTASI
PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI MANULAI INDAH OLEH
KOPERASI PEGAWAI NEGERI MAJU KOTA KUPANG**

SKRIPSI

**Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi Pada Jurusan Akuntansi Kosentrasi Keuangan Daerah
Fakultas Ekonomi Universitas Khatolik Widya Mandira Kupang**



AKBAR SANJANI SALIM

No Regis: 331 09 003

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG
2014**

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Tim Pembimbing Skripsi pada Jurusan Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang guna melengkapi Tugas Akhir dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi.

Kupang, Mei 2014



LEMBAR PERSETUJUAN

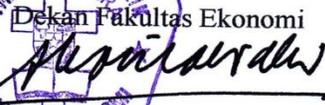
Skripsi ini telah disetujui dan diterima dengan baik oleh Panitia Ujian Skripsi pada Jurusan Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang diselenggarakan pada:

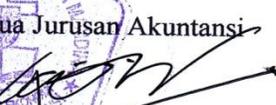
Hari/Tanggal : 12 Mei 2014
Jam : 10.00 – 12.00 WITA
Tempat : B 121 MM
Atas Nama : AKBAR SANJANI SALIM
No. Registrasi : 331 09 003
Dinyatakan : LULUS

PANITIA PENGUJI SKRIPSI

1. Ketua : Wilhelmus Mustari, SE, M, Acc (.....)
2. Sekretaris : Marius Masri, SE, M, Si (.....)
3. Penguji I : Dr. Stanis Man, SE, M, Si (.....)
4. Penguji II : Rere Paulina Bibiana, SE, M, Si (.....)
5. Penguji III : Wilhemus Mustari, SE, M, Si (.....)

MENGETAHUI

UNIVERSITAS KATOLIK
WIDYA MANDIRA
Dekan Fakultas Ekonomi

FAKULTAS EKONOMI
Dr. Thomas Ola Langoday, SE, M.Si

UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
Ketua Jurusan Akuntansi

Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Esa, karena atas berkat, rahmat dan karunia-nyalah penulis dapat menyelesaikan tulisan skripsi dengan judul **“ANALISIS EVALUASI INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI MANULAI INDAH OLEH KOPERASI PEGAWAI NEGERI MAJU KOTA KUPANG”**. Skripsi ini telah tersusun dengan baik berkat bantuan tenaga, pikiran dan dorongan moril dari berbagai pihak.

Oleh karena itu pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan rasa hormat dan terima kasih sebesar – besarnya kepada :

1. ALLAH SWT
2. Pater Yulius Yasinto SVD, MA selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Bapak Dr. Thomas Ola Langoday, SE, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
4. Bapak Wilhelmus Mustari SE. M.Acc selaku Ketua Jurusan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
5. Bapak Wilhemus Mustari, SE, M.Acc selaku dosen pembimbing I dan bapak Marius Masri, SE, M.Si selaku dosen pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran serta dengan penuh kesabaran telah membimbing dan mendorong penulis dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini.
6. Seluruh Bapak dan ibu dosen, para pegawai tata usaha dan juga staf administrasi Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

7. Bapak Kepala Koperasi Pegawai Negeri Maju Kota Kupang beserta seluruh pegawai dan staf yang telah memberikan data yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi.
8. Kepada keluarga tercinta Mama tersayang, K'Rimah, K'Lidya, adik Dhyana, dan Fitri yang selalu mendukung dalam Doa dan membantu baik secara moral maupun materiil selama penulis menuntut ilmu sampai menyelesaikan studi.
9. Untuk teman – temanku : Laurensius, Angki, Ivan, Oscar, Roland, Hugo, Boy, Rino, Dion, Putra, Odri, Diana, K'Lili, Gele, Lestari, Dilla, Foni Lois, Mimi, Ma'li, Astin, Ina Tadon, Pamela, K'dina, Mersi, Ina Bangut, Birna, Ira, Mega, Nini, Ningsi, Eti, dan seluruh warga KONSTAN yang selalu menemaniku dan mendukungku hingga saat ini.
10. Semua rekan – rekan mahasiswa jurusan Akuntansi yang selalu memberikan dukungan selama penulis mengikuti kuliah dan sampai pada penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna, untuk itu saran dan kritik yang membangun dari berbagai pihak guna perbaikan skripsi ini penulis akan terima kasih dengan senang hati.

Kupang, Mei 2014
Penulis

Akbar Sanjani Salim

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBARAN JUDUL	i
LEMBARAN PENGESAHAN	ii
LEMBARAN PERSETUJUAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
ABSTRAKS	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penelitian	10
1.4. Manfaat Penelitian	10
BAB II LANDASAN TEORI	11
2.1 Konsep Investasi	11
2.1.1 Pengertian Investasi	11
2.1.2 Perencanaan Investasi	13
2.2 Belanja Modal	14
2.2.1 Pengelolah Keuangan Daerah	14
2.2.2 Ketentuan Umum Pegelolah Keuangan Daerah	18
2.2.3 Ruang Lingkup Keuangan Daerah	24
2.3 Nilai Waktu Uang	24
2.3.1 Penentuan Kebutuhan Investasi Publik	26
2.3.2 Aspek Kelayakan Investasi	26
2.3.3 Penilai Kelayakan Investasi	29
2.4 Pengertian Perumahan dan Pemukiman	31
2.5 Analisis Keuangan	32
2.6 Kerangka Pemikiran	35
BAB III METODE PENELITIAN	37
3.1 Tempat dan waktu penelitian	37
3.2 Jenis Data	37
3.3 Definisi Operasional	38
3.4 Metode Pengumpulan Data	39
3.5 Teknik Analisis Data	40

BAB VI GAMBARAN UMUM PENELITIAN	45
4.1 Sejarah Berdirinya Koperasi Pegawai Negeri Maju	45
4.2 Falsafah Koperasi Pegawai Negeri Maju	47
4.3 Tujuan, Visi, Misi, dan Motto	48
4.4 Struktur Organisasi Koperasi Pegawai Negeri Maju	49
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	53
5.1 Hasil Penelitian	53
5.2 Analisis dan Pembahasan	61
5.2.1 Perhitungan menggunakan analisis <i>Payback Period</i>	70
5.2.2 Perhitungan menggunakan analisis <i>Net Present Value</i>	71
5.2.3 Perhitungan menggunakan analisis <i>Accounting Rate Of Return</i> ...	77
BAB VI PENUTUP	81
6.1 Kesimpulan	81
6.2 Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Skema Kerangka Berpikir	36

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Data Pembangunan dan Harga Penjualan Angsuran Perumahan Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju Kota Kupang	7
Tabel 1.2 Data Pembangunan dan Harga Penjualan Perumahan Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju Kota Kupang	8
Tabel 1.3 Data Pembangunan dan Harga Penjualan Perumahan Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju Kota Kupang	54
Tabel 1.4 Data Rincian Investasi Pembangunan Type 36 Perumahan Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju Kota Kupang Tahun 2007	56
Tabel 1.5 Data Estimasi <i>Cash Flow</i> Pembangunan Perumahan Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju	58
Tabel 1.6 Data Estimasi <i>Cash Flow</i> Pada Tahun 2010 – 2012 Pembangunan Perumahan Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju Kota Kupang	60
Tabel 1.7 Data Investasi Penjualan dan Angsuran Perumahan Perumahan Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju dan Pendapatan Tahun 2010 – 2013	62
Tabel 1.8 Data Investasi Penjualan Angsuran Perumahan Puri Manulai Indah Koperasi Pada Tahun 2014 – 2024	66
Tabel 1.9 Data Aliran Kas Masuk Perumahan Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju	74
Tabel 1.10 Data Perhitungan <i>Net Present Value (NPV)</i>	75
Tabel 1.11 Data Perhitungan <i>Accounting Rate Of Return (ARR)</i> Perumahan Puri Manulai Indah Koperasi Pegawai Negeri Maju	78

ABSTRAK

Akbar Sanjani Salim, Nomor Regis (331 09 003), Judul Skripsi ANALISIS EVALUASI INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI MANULAI INDAH OLEH KOPERASI PEGAWAI NEGERI MAJU KOTA KUPANG. Di bawah bimbingan Bapak Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc sebagai pembimbing I dan Bapak Marius Masri SE, M.Si sebagai pembimbing II.

Masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana kelayakan investasi pembangunan perumahan Puri Manulai Indah (KPN) Maju dengan menggunakan metode *Payback Period*, *Net Present Value*, dan *Accounting Rate Of Return (ARR)*. Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui *Payback Priode*, *Net Present Value (NPV)*, dan *Accounting Rate Of Return (ARR)*, dari investasi pembangunan perumahan Puri Manulai Indah (KPN) Maju. Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah mengadakan wawancara langsung dan dokumentasi semua data baik yang kualitatif maupun kuantitatif. Data yang dikumpulkan kemudian diolah dan dianalisis dengan metode analisis *Payback Period*, *Net Present Value (NPV)*, dan dilanjutkan metode analisis *Accounting Rate Of Return (ARR)*. Investasi awal pembangunan perumahan Puri Manulai Indah (KPN) Maju sebesar Rp.12.000.000.000.

Hasil analisis menunjukkan; (1). Hasil analisis kelayakan investasi menggunakan metode *Payback Period* digunakan untuk mengetahui berapa lama waktu pengembalian modal selama melakukan investasi penjualan perumahan, dimana diketahui waktu pengembalian modal awal selama 4 tahun 17 hari. (2). Analisis kelayakan investasi menggunakan metode *Net Present Value (NPV)* selama 15 tahun melakukan investasi penjualan perumahan, dimana diketahui *Net Present Value (NPV)* sebesar Rp.9.443.554.400, sehingga hasil tersebut menyatakan bahwa Koperasi Pegawai Negeri Maju layak membangun perumahan untuk diinvestasikan dengan memperhitungkan tingkat laba pada masa yang akan datang ketika pembayaran angsuran telah selesai. (3). Untuk analisis kelayakan investasi dengan metode *Accounting Rate Of Return (ARR)* diketahui total laba setelah pajak sebesar Rp.35.790.846.250 dengan umur ekonomis 20 tahun dan hasil perhitungan *Accounting Rate Of Return* yakni sebesar 298.25%, yang dimana lebih besar dari tingkat keutungan yang di syaratkan 100%, maka pembangunan perumahan ini dapat diterima.

Berdasarkan hasil analisis diatas, maka disarankan agar: (1). Koperasi Pegawai Negeri Maju perlu melaksanakan pembangunan perumahan Puri Manulai Indah secara baik sesuai rencana yang telah dibuat guna memperoleh laba yang maksimal. (2). Pihak Koperasi Pegawai Negeri Maju dan perbankan perlu mengawasi pelaksanaan proyek pembangunan perumahan Puri Manulai Indah dengan baik agar pembangunan perumahan tersebut dapat terlaksana sesuai rencana. (3). Perlu adanya kerja sama yang baik antara Koperasi Pegawai Negeri Maju dan pihak perbankan dalam pelaksanaan pembangunan perumahan Puri Manulai Indah sehingga dalam keberlangsungan kerja sama ini dapat dipertahankan untuk investasi – investasi pada masa yang akan datang.