

**ANALISIS KELAYAKAN PEMBUKAAN  
KANTOR KAS PT BPR TRI DANA SAKTI SUMBER PUCUNG  
DI WILAYAH WAGIR DITINJAU DARI ASPEK KEUANGAN**

**SKRIPSI**

**Diajukan Guna Memenuhi Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen  
Universitas Katolik Widya Karya Malang**



**DISUSUN OLEH:**

**KEVIN MAYNARDIO**

**NIM : 200911010**

**FAKULTAS EKONOMI – JURUSAN MANAJEMEN  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA KARYA MALANG  
2013**

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

Nama : Kevin Maynardio  
NIM : 200911010  
Universitas : Katolik Widya Karya Malang  
Fakultas : Ekonomi  
Jurusan : Manajemen  
Judul : **ANALISIS KELAYAKAN PEMBUKAAN KANTOR KAS**

**PT BPR TRI DANA SAKTI SUMBER PUCUNG DI  
WILAYAH WAGIR DITINJAU DARI ASPEK  
KEUANGAN**

Malang, 1 Juli 2013

**DITERIMA DAN DISETUJUI**

Pembimbing I

Pembimbing II

Dra. Eny Yunirianti, MM.

Dra. Anni Yudiastuti, MP  
NIK : 190015

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi

Ketua Jurusan Manajemen

Drs. Cornelius Niwadolo, MM.  
NIK : 185004

Dra. Anni Yudiastuti, MP  
NIK : 190015

Skripsi Yang Berjudul

ANALISIS KELAYAKAN PEMBUKAAN KANTOR KAS

PT BPR TRI DANA SAKTI SUMBER PUCUNG DI WILAYAH WAGIR

DITINJAU DARI ASPEK KEUANGAN

Yang telah dpersiapkan dan disusun oleh :

Nama : Kevin Maynardio

NIM : 200911010

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Karya Malang pada tanggal 19 Juni 2013 dan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana Strata Satu (S-1).

Disahkan Oleh:

Dekan Fakultas Ekonomi

Universitas Katolik Widya Karya Malang

Drs. Cornelius Niwadolo, MM.

NIK : 185004

Dewan Penguji

Tanda Tangan

1. Dra. Eny Yunirianti, MM

\_\_\_\_\_

2. Dra. Anni Yudiastuti, MP

\_\_\_\_\_

3. Drs. Cornelius Niwadolo, MM

\_\_\_\_\_

**PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan dengan sesungguhnya bahwa sesungguhnya skripsi yang berjudul **ANALISIS KELAYAKAN PEMBUKAAN KANTOR KAS PT BPR TRI DANA SAKTI SUMBER PUCUNG DI WILAYAH WAGIR DITINJAU DARI ASPEK KEUANGAN**, merupakan karya asli dari:

Nama : KEVIN MAYNARDIO  
NIM : 200911010  
Fakultas : EKONOMI  
Jurusan : MANAJEMEN  
Universitas : KATOLIK WIDYA KARYA MALANG

Dan bukan karya plagiat baik sebagian atau seluruhnya.

Dengan demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenar-benarnya dan apabila terdapat kekeliruan kami bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Malang, 1 Juli 2013

Kevin Maynardio  
DITERIMA DAN DISETUJUI

Pembimbing I

Pembimbing II

Dra. Eny Yunirianti, MM

Dra. Anni Yudiastuti,MP  
NIK : 190015

Dekan fakultas Ekonomi

Mengetahui,

Ketua Jurusan Manajemen

Drs.Cornelius Niwadolo, MM  
NIK : 185004

Dra. Anni Yudiastuti, MP  
NIK : 190015

## **PERSEMBAHAN**

**“For I know the plans I have for you,” declares the LORD, “plans to prosper you and not to harm you, plans to give you hope and a future.”**

**Jeremiah 29 : 11**

**Segala puji dan syukur pada Tuhan Yesus atas segala kemurahan, kasih, dan karunia-Nya dalam hidupku, karya tulis ini kupersembahkan untuk :**

- 1. Almarhum Papa yang aku percaya selalu menyertai dan mendoakan yang terbaik bagiku.**
- 2. Mama tercinta, terima kasih untuk doa dan restu selama ini, semoga aku bisa menjadi kebanggaan bagimu.**
- 3. Kakakku, Ce Judith dan suaminya, Ko Bayu. Terima kasih untuk bantuan dan dukungannya.**
- 4. Pacarku, Nia Angelina. Terima kasih sudah menjadi bagian dalam hidupku selama 7 tahun ini. Semua kesabaran, bantuan dan kesetiaanmu.**
- 5. Orang tua pacarku. Terima kasih karena sudah mau menerima dan memperlakukanku seperti anak sendiri, juga buat dukungannya.**
- 6. David, Aconk, Pras, Nico, Seno, terima kasih untuk waktunya selama ini sudah mau menghabiskan waktu bersama.**
- 7. Semua teman-teman dari manajemen, akuntansi, KKN dan jurusan lainnya, terima kasih buat kebersamaan dan kerjasamanya selama ini.**
- 8. Semua orang yang kenal dan mendukung aku dan tidak bisa kusebutkan satu per satu. Terima kasih.**

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Kevin Maynardio

NIM : 200911010

Universitas : Katolik Widya Karya Malang

Fakultas : Ekonomi

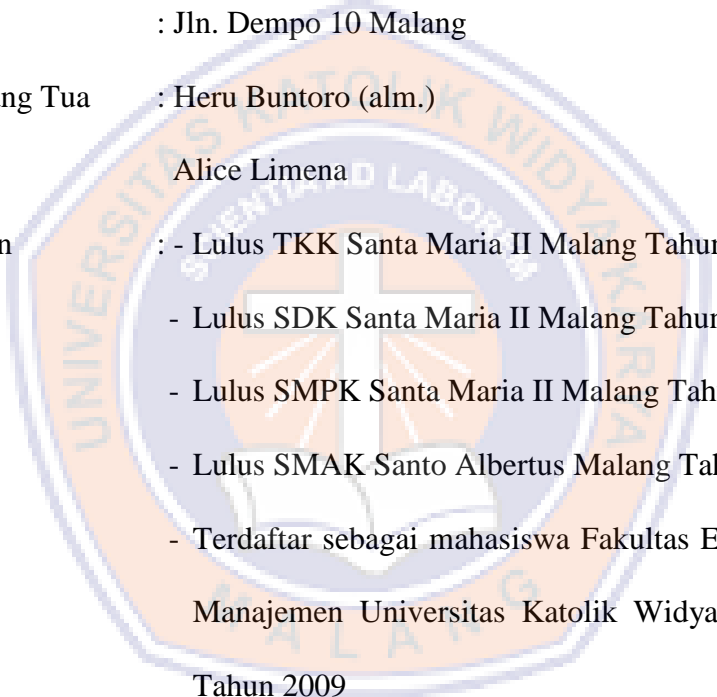
Jurusan : Manajemen

Tempat, tanggal lahir : Malang, 11 Mei 1990

Alamat : Jln. Dempo 10 Malang

Nama Orang Tua : Heru Buntoro (alm.)  
Alice Limena

Pendidikan : - Lulus TKK Santa Maria II Malang Tahun 1996  
- Lulus SDK Santa Maria II Malang Tahun 2002  
- Lulus SMPK Santa Maria II Malang Tahun 2005  
- Lulus SMAK Santo Albertus Malang Tahun 2008  
- Terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Ekonomi Jurusan  
Manajemen Universitas Katolik Widya Karya Malang  
Tahun 2009



## KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan kasihNya yang melimpah, Penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini dengan lancar dan tepat waktu. Penulis membuat penelitian ini sebagai salah satu tugas akhir untuk memenuhi syarat memperoleh gelar sarjana fakultas ekonomi jurusan manajemen Universitas Katolik Widya Karya Malang.

Tanpa bantuan dari pihak lain, laporan penelitian ini tidak akan dapat selesai dengan baik. Dalam kesempatan ini Penulis secara khusus menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Rm. Michael Agung Christiputro, O.Carm selaku Rektor Universitas Katolik Widya Karya Malang
2. Bapak Drs. Cornelius Niwadolo, MM selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan dosen penguji.
3. Ibu Dra. Anni Yudiastuti, MP selaku Ketua Jurusan Manajemen dan dosen pembimbing II
4. Ibu Dra. Eny Yunirianti, MM selaku dosen pembimbing I
5. Pimpinan dan segenap staf BPR Tri Dana Sakti yang bersedia bekerja sama untuk membantu penyediaan data-data yang dibutuhkan dalam pengerjaan karya ilmiah ini
6. Pihak-pihak lain yang membantu dan mendorong dalam penyusunan karya ilmiah ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan karya ilmiah ini masih banyak terdapat kekurangan. Untuk itu, Penulis mohon saran dan kritik yang membangun dari semua pihak demi penyempurnaan karya ilmiah ini.

Akhir kata, Penulis berharap semoga karya ilmiah ini dapat bermanfaat dan berguna bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Malang, Juni 2013

Penulis





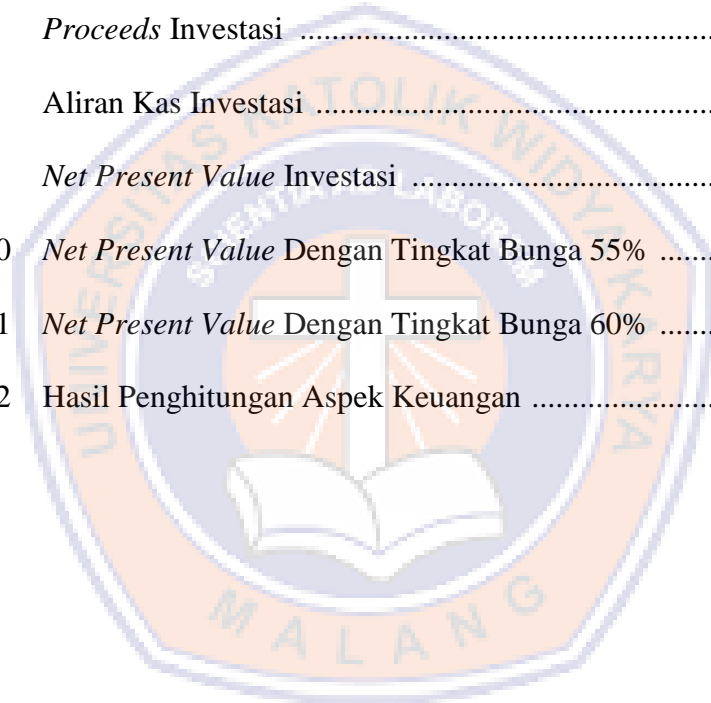
**DAFTAR ISI**

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI .....	iii
HALAMAN SURAT KETERANGAN PENELITIAN .....	iv
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
HALAMAN RIWAYAT HIDUP .....	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR .....	viii
HALAMAN DAFTAR ISI .....	x
HALAMAN DAFTAR TABEL .....	xii
HALAMAN DAFTAR GAMBAR .....	xiii
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
ABSTRAKSI .....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	5
BAB II LANDASAN TEORI .....	6
A. Penelitian Terdahulu .....	6
B. Tinjauan Teori .....	9
C. Kerangka Pikir .....	24

BAB III METODE PENELITIAN .....	26
A. Jenis Penelitian .....	26
B. Ruang Lingkup .....	26
C. Lokasi Penelitian .....	26
D. Sumber Data Penelitian .....	27
E. Jenis Data .....	27
F. Metode Pengumpulan Data .....	28
G. Teknik Analisis Data .....	28
H. Rumus .....	29
BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN .....	31
A. Gambaran Umum Perusahaan .....	31
B. Penyajian Data Hasil Penelitian .....	51
C. Interpretasi Data Penelitian .....	66
D. Implementasi Hasil Penelitian .....	67
BAB V PENUTUP .....	69
A. Simpulan .....	69
B. Saran .....	69
DAFTAR PUSTAKA .....	71

**DAFTAR TABEL**

Tabel 4.1	Klasifikasi Pegawai PT BPR Tri Dana Sakti .....	48
Tabel 4.2	Klasifikasi Pendidikan Karyawan PT BPR Tri Dana Sakti .....	49
Tabel 4.3	Investasi Aktiva Tetap .....	55
Tabel 4.4	Investasi Pra Operasi .....	55
Tabel 4.5	Total Investasi Awal .....	56
Tabel 4.6	Prediksi Laba Bersih Setelah Pajak Kantor Kas .....	57
Tabel 4.7	<i>Proceeds</i> Investasi .....	58
Tabel 4.8	Aliran Kas Investasi .....	60
Tabel 4.9	<i>Net Present Value</i> Investasi .....	62
Tabel 4.10	<i>Net Present Value</i> Dengan Tingkat Bunga 55% .....	63
Tabel 4.11	<i>Net Present Value</i> Dengan Tingkat Bunga 60% .....	64
Tabel 4.12	Hasil Penghitungan Aspek Keuangan .....	66



**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1 Kerangka Pikir ..... 24

Gambar 2 Struktur Organisasi PT BPR Tri Dana Sakti ..... 35



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Investasi Aktiva Tetap Kantor Kas

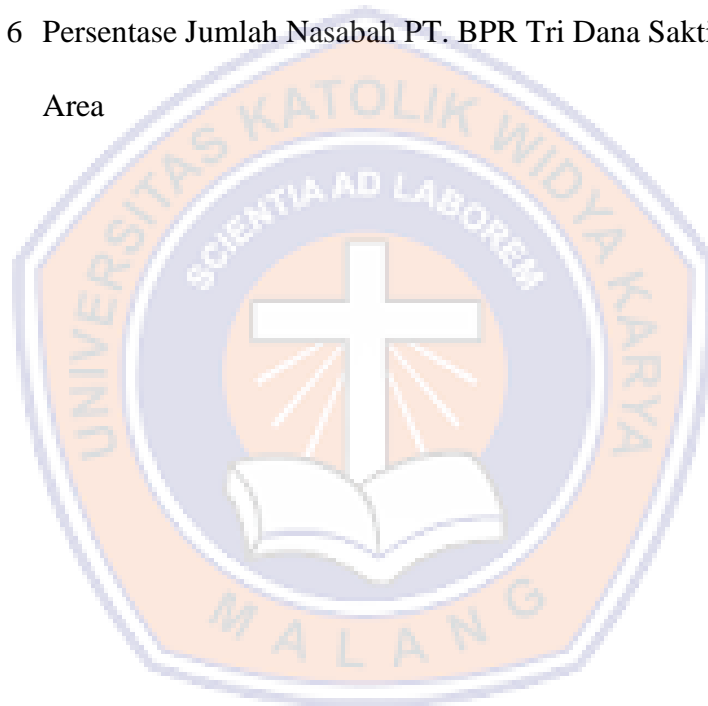
Lampiran 2 Investasi Pra Operasi

Lampiran 3 Laporan Laba Rugi PT BPR Tri Dana Sakti

Lampiran 4 Perhitungan Laba Bersih Setelah Pajak

Lampiran 5 Peraturan Bank Indonesia no.8 tahun 2006 tentang Bank Perkreditan  
Rakyat pasal 39

Lampiran 6 Persentase Jumlah Nasabah PT. BPR Tri Dana Sakti Berdasarkan  
Area



**ABSTRAKSI**  
**ANALISIS KELAYAKAN PEMBUKAAN KANTOR KAS**  
**PT BPR TRI DANA SAKTI SUMBER PUCUNG DI WILAYAH WAGIR**  
**DITINJAU DARI ASPEK KEUANGAN**

Analisis kelayakan merupakan salah satu dasar dalam pengambilan keputusan investasi. PT BPR Tri Dana Sakti dalam pembukaan kantor kas masih belum melakukan penilaian kelayakan investasi dari aspek keuangan secara mendalam. Penilaian kelayakan investasi dari aspek keuangan meliputi *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Profitability Index*. Penilaian tersebut menjadi dasar dalam menentukan kelayakan inestasi dengan melihat tingkat pengembalian yang didapatkan, memberikan keuntungan atau tidak bagi perusahaan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis kelayakan pembukaan kantor kas PT BPR Tri Dana Sakti Sumber Pucung ditinjau dari aspek keuangan. Ruang lingkup penelitian ini adalah manajemen keuangan khususnya analisis kelayakan investasi. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi dengan jenis penelitian deskriptif.

Hasil penelitian yang telah dilakukan menunjukkan besarnya nilai masing-masing metode penilaian kelayakan investasi adalah sebagai berikut: *Payback Period* pada tahun ke 1 bulan ke 9 memenuhi target pengembalian perusahaan yaitu sebelum tahun ke 3, *Net Present Value* Rp. 297.568.315,- (positif), *Internal Rate of Return* 56,95% lebih besar dari COC 17,5%, dan *Profitability Index* 1,127 (Lebih besar dari 1). Kesimpulan dari hasil analisis yang dilakukan tersebut adalah pembukaan kantor kas PT BPR Tri Dana Sakti di wilayah Wagir layak untuk dijalankan.

Kata kunci : Analisis kelayakan, aspek keuangan.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### A. Latar Belakang

Setiap perusahaan didirikan dengan tujuan mencapai tingkat penjualan tertentu, meraih laba, meningkatkan pangsa pasar, mempertahankan eksistensi, mencapai tingkat pertumbuhan tertentu, memberikan pelayanan yang optimal dan seterusnya. Untuk mencapai tujuan tersebut, perusahaan berupaya menghasilkan dan menawarkan suatu produk maupun jasa kepada pasar yang membutuhkannya.

Globalisasi ekonomi telah menciptakan tantangan bisnis yang semakin besar, yaitu kompetisi yang semakin ketat dan pelanggan yang semakin selektif dan berpengetahuan. Tantangan seperti ini menghadapkan para pelaku bisnis baik pihak pemerintah maupun swasta pada dua pilihan, yaitu masuk dalam arena kompetisi dengan melakukan perubahan-perbaikan atau keluar arena kompetisi tanpa dibebani perubahan dan perbaikan. Melihat situasi tersebut pada akhirnya memaksa para pelaku bisnis untuk berusaha mengungguli pesaingnya, karena dengan menjadi lebih unggul maka para pelanggan akan lebih mempercayai perusahaan tersebut.

Salah satu contoh strategi bersaing adalah dengan membuka cabang/outlet baru. Dengan cara seperti ini, maka sebuah perusahaan akan dapat memasuki sebuah pasar baru di daerah yang baru tanpa harus melakukan perubahan atau pengembangan produk terlebih dahulu. Baru

setelah memasuki pasar dan dapat diterima oleh konsumen yang ada maka pengembangan produk perlu dilakukan untuk dapat menyamakan dengan keinginan pasar.

Keuntungan lain dengan membuka cabang baru adalah perusahaan tersebut tidak perlu melakukan pemasaran yang besar dan menghabiskan banyak dana. Hal ini disebabkan karena pada umumnya perusahaan yang akan membuka cabang baru sudah memiliki nama/merek yang sudah dikenal oleh masyarakat luas sehingga pemasaran tidak perlu dilakukan dengan besar-besaran. Perusahaan hanya seolah-olah meneruskan distribusi dan melebarkan jangkauan penempatan produk yang mereka tawarkan pada masyarakat.

Namun untuk dapat masuk ke dalam sebuah pasar baru diperlukan berbagai macam riset untuk melihat situasi pasar. Baik itu riset dalam hal internal perusahaan maupun eksternal perusahaan serta bagaimana tanggapan pasar yang dituju terhadap produk yang akan ditawarkan. Beberapa tinjauan yang harus dilakukan pelaku usaha yaitu dari aspek hukum, teknis, keuangan, pemasaran dan manajemen. Semua hal itu harus diperhatikan dengan seksama agar cabang baru tersebut tidak menasar pada pasar yang salah dan pada akhirnya cabang tersebut akan tutup karena tidak memiliki konsumen.

Kondisi seperti itulah yang sering terjadi pada perusahaan-perusahaan yang tidak terlalu memperhatikan pasar dan langsung membuka cabang/outlet hanya dengan melihat ramainya konsumen yang datang ke suatu tempat. Sehingga diperlukan sebuah analisis kelayakan



usaha untuk membuat sebuah cabang agar dapat diterima dan bertahan dalam pasar tertentu.

Tanpa memandang remeh aspek yang lain, dari kelima aspek tersebut, yang dirasakan paling dominan adalah aspek keuangan karena membutuhkan perhitungan yang teliti dan matang. Berbeda dengan aspek lain yang dapat dipenuhi tanpa memerlukan perhitungan yang banyak, aspek keuangan memerlukan banyak perhitungan dan pertimbangan agar sebuah usaha tersebut dapat bertahan lama.

PT BPR Tri Dana Sakti adalah sebuah bank yang sudah berdiri selama kurang lebih 16 tahun dan memiliki ribuan nasabah dari berbagai kalangan dan asal daerah, baik dari sekitar lokasi bank maupun dari luar wilayah kecamatan Sumberpucung. Semakin banyaknya jumlah nasabah dan semakin luasnya daerah pelayanan melatarbelakangi pihak manajemen bank dalam melakukan pertimbangan untuk membuka kantor kas yang berada di wilayah dengan jumlah nasabah lama yang cukup banyak dan memiliki pasar yang bagus untuk menarik nasabah baru. Kantor kas ini bertujuan untuk memudahkan nasabah dalam melakukan transaksi karena lokasinya yang lebih dekat. Transaksi yang dapat dilayani di kantor kas adalah melakukan setoran dan penarikan tabungan, serta pengajuan dan pembayaran kredit.

Saat ini PT BPR Tri Dana Sakti sudah membuka kantor kas di wilayah kecamatan Wagir kabupaten Malang. Pembukaan kantor kas tersebut sudah melalui berbagai pertimbangan seperti aspek pasar di mana mayoritas nasabah berada dari wilayah tersebut dan banyaknya masyarakat yang ingin mengajukan kredit untuk modal usaha. Pertimbangan lain yang

dilakukan adalah dari aspek teknis dengan memilih lokasi yang berada di pusat kegiatan ekonomi wilayah tersebut yaitu di Pasar Induk Wagir.

Meskipun begitu, aspek keuangan yang seharusnya juga menjadi dasar pengambilan keputusan kurang dipertimbangkan dengan matang karena perusahaan hanya melakukan penilaian secara garis besar tanpa melakukan perhitungan yang mendalam. Melihat dari adanya masalah tersebut yang akan dijadikan dasar dalam pengambilan judul “Analisis Kelayakan Pembukaan Kantor Kas PT BPR Tri Dana Sakti Sumberpucung Di Wilayah Wagir Ditinjau Dari Aspek Keuangan”.

#### B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, perumusan masalah yang dibahas adalah sebagai berikut :

“Bagaimana kelayakan pembukaan kantor kas PT. BPR Tri Dana Sakti Sumberpucung di wilayah Wagir ditinjau dari aspek keuangan?”

#### C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menilai kelayakan pembukaan kantor kas PT. BPR Tri Dana Sakti Sumberpucung di wilayah Wagir ditinjau dari aspek keuangan.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Perusahaan

Sebagai bahan pertimbangan untuk menilai kelayakan dalam pembukaan kantor kas.

2. Bagi Peneliti

Untuk mengembangkan pengetahuan dengan menggunakan teori-teori yang sudah ada dan dengan kenyataan yang terjadi dalam perusahaan dan pasar yang dituju.

3. Bagi Universitas

Sebagai bahan untuk menambah referensi di perpustakaan dan bahan untuk penelitian selanjutnya.

