

**ANALISIS BIAYA MODAL TERHADAP TINGKAT
PENGEMBALIAN INVESTASI PERUSAHAAN KONSTRUKSI
CV. PILAR MAS**

SKRIPSI

Diajukan Guna Melengkapi Sebagian Syarat Dalam Mencapai Gelar

Sarjana Akuntansi (S.Ak)



Disusun Oleh :

Nama : Norma Khoitul Fikriyah
NIM : 15121017
Pembimbing : Sulistya Dewi Wahyuningsih SE.,MSA

JURUSAN AKUNTANSI

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI KESUMA NEGARA

BLITAR

2019

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

Ibu dan Bapak tercinta, atas segala doa, kasih sayang, perhatian, pengorbanan, nasehat, dan dukungan yang sangat berarti bagiku, atas semua dukungan dan motivasi yang diberikan Irvan Udin Utomo, ST. terimakasih atas doa dan dukungannya selama ini. Serta terimakasih Ibu Yuliana Christiningsih, SH dan Bapak Benny Surjawan, ST telah memberikan dukungan serta memberikan izin kepada saya untuk melaksanakan penelitian di perusahaan CV. Pilar Mas, semoga skripsi ini bisa bermanfaat bagi perusahaan.

STIE Kesuma Negara Blitar

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini dosen pembimbing dari,

Nama : Norma Khoitul Fikriyah

NIM : 15121017

Jurusan : Akuntansi

Program Studi : Akuntansi

Judul Skripsi :

**ANALISIS BIAYA MODAL TERHADAP TINGKAT
PENGEMBALIAN INVESTASI PERUSAHAAN KONSTRUKSI
CV. PILAR MAS**

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini telah melalui proses bimbingan sejak tanggal 30 Oktober 2018 sampai dengan 15 Juli 2019 dan memberikan persetujuan atas skripsi ini untuk diuji di depan dewan penguji skripsi.

Demikian persetujuan ini saya berikan sebagai syarat untuk mengikuti Ujian Komprehensif bagi mahasiswa yang disebut diatas.

Blitar, 15 Juli 2019
Pembimbing,



Sulistya Dewy W. SE., MSA

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini dosen pembimbing dari,

Nama : Norma Khoitul Fikriyah

NIM : 15121017

Jurusan : Akuntansi

Program Studi : Akuntansi

Judul Skripsi :

ANALISIS BIAYA MODAL TERHADAP TINGKAT PENGEMBALIAN INVESTASI PERUSAHAAN KONSTRUKSI

CV. PILAR MAS

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan skripsi yang telah saya buat ini merupakan hasil karya mandiri dan benar keasliannya.

Apabila ternyata di kemudian hari penulisan skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Kesuma Negara Blitar.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tidak dipaksakan.

Blitar, 15 Juli 2019
Penulis



Norma Khoitul Fikriyah

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi dengan judul :

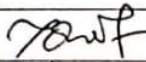
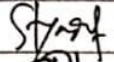

**ANALISIS BIAYA MODAL TERHADAP TINGKAT
PENGEMBALIAN INVESTASI PERUSAHAAN KONSTRUKSI
CV. PILAR MAS**

Yang disusun oleh :

Nama : Norma Khoitul Fikriyah
NIM : 15121017
Jurusan : Akuntansi
Program Studi : Akuntansi

Telah diuji dan dinyatakan lulus pada 20 Agustus 2019

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

NO	NAMA	KEDUDUKAN	TANDA TANGAN
1	Iwan Setya Putra, SE.,Ak.,MM., CA.	Penguji I	
2	Sulistya Dewi W. SE.,MSA	Penguji II	
3	Retno Murnisari SE., MM.	Penguji III	

Blitar, 19 Nopember 2019

Mengetahui,

Ketua Program Studi Akuntansi

Ketua Dewan Penguji



Retno Murnisari SE., MM.



Iwan Setya Putra, SE.,Ak.,MM., CA.



CV. Pilar Mas

GENERAL CONTRACTOR & TRADE

Dsn. Ngade RT 02 RW 08 Gogodeso, Telp. 0342-814851
Kec. Kanigoro - Kab. Blitar 66171

Lampiran : 1

Blitar, 06 Juli 2019

Hal : Keterangan Penelitian

Kepada Yth.
Ketua Jurusan Akuntansi
Fakultas Ekonomi Akuntansi
STIEKEN
Di Blitar

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yuliana Christiningsih, SH
Alamat : Dsn. Ngade Rt. 02 Rw. 08 Gogodeso Kec. Kanigoro
Jabatan : Direktur CV. Pilar Mas

Dengan ini menerangkan :

Nama : Norma Khoitul Fikriyah
Alamat : Jl. Sunan Kalijogo No. 19 Rt. 02 Rw. 17 Sambong
Sawentar – Kec. Kanigoro
Jurusan : Akuntansi

Bahwa mahasiswa tersebut telah melakukan penelitian skripsi di CV. Pilar Mas.
Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.
Atas perhatiannya disampaikan terimakasih.

Hormat kami,

YULIANA CHRISTININGSIH, SH

Direktur

ABSTRAKSI

ANALISIS BIAYA MODAL TERHADAP TINGKAT PENGEMBALIAN INVESTASI PERUSAHAAN KONSTRUKSI CV. PILAR MAS

Norma Khoitul Fikriyah – 15121017

Kata Kunci : Biaya Modal, Pengembalian Investasi

CV. Pilar Mas merupakan perusahaan konstruksi yang saat ini tengah mengembangkan usaha dibidang perumahan dengan konsep *cluster* yang terletak di desa Gaprang kecamatan Kanigoro kabupaten Blitar. Permodalan yang digunakan untuk pembangunan ini berasal dari pinjaman dari bank Jatim. Permodalan itulah yang membuat pimpinan perusahaan khawatir jika nantinya perusahaan tidak dapat mengembalikan dana pinjaman, sebab dana yang dipinjam tidaklah sedikit. Mengingat hal tersebut sangat penting sehingga perusahaan perlu perhitungan yang tepat.

Metode yang digunakan untuk menentukan biaya modal yang paling ringan adalah WACC (*weighted average cost of capital*). Kemudian akan dimasukkan dalam arus kas dan dicari nilai NPV (*net present value*) dan mencari nilai IRR (*internal rate of return*) untuk menentukan layak tidaknya pengambilan keputusan investasi. Selanjutnya perhitungan AAR (*average accounting return*) untuk mengetahui besar laba bersih rata-rata perusahaan, serta perhitungan PP (*payback period*) untuk melihat jangka waktu pengembalian investasi.

Hasil perhitungan, dapat diketahui bahwa investasi proyek perumahan bernilai positif. Dapat dibuktikan dari perhitungan kelayakan investasi NPV, IRR dan AAR bernilai positif. Serta pengembalian pinjaman dari total pendapatan masih terdapat nilai sisa. Kesimpulannya bahwa investasi proyek perumahan CV. Pilar Mas dapat dilaksanakan, perusahaan bisa mengembalikan investasi dalam artian dapat mengembalikan pinjaman serta bunga pinjaman bank, serta perusahaan masih mendapatkan keuntungan.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **Analisis Biaya Modal Terhadap Tingkat Pengembalian Investasi Perusahaan Konstruksi CV. Pilar Mas.**

Skripsi ini disusun guna melengkapi salah satu syarat untuk menempuh proses akhir pendidikan dan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi pada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Kesuma Negara Blitar. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca yang bersifat membangun. Tanpa dukungan dan dorongan dari berbagai pihak penulis skripsi ini tidak akan terlaksana dan terselesaikan dengan baik.

Ucapan terimakasih sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Maka dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Iwan Setya Putra, SE.Ak.MM.CA selaku Ketua STIEKEN Blitar.
2. Ibu Retno Murni Sari, SE., MM. selaku Ketua Jurusan Akuntansi STIEKEN Blitar.
3. Ibu Sulistya Dewi Wahyuningsih, SE.,MSA selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan saran, petunjuk, dan bimbingan kepada saya selama penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Yuliana Christiningsih, SH selaku Pimpinan Perusahaan CV. Pilar Mas serta Bapak Benny Surjawan, ST yang telah memberikan izinnya untuk melakukan penelitian.
5. Bapak dan ibu Dosen yang telah memberikan mata kuliah selama di STIEKEN Blitar.
6. Kedua orangtua saya tercinta Bp. Mahbub Adnan dan Ibu Nurul Hidayah yang selalu mendoakan dan memberikan nasehatnya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

7. Untuk Irvan Udin Utomo, ST. terima kasih atas perhatiannya, doa dan dukungan, serta selalu memberi motivasi selama pengerjaan skripsi ini.
8. Sahabat-sahabat saya, Yunita Farid, Muh. Agus Nurhasyim, Brian Andika, Farizal Fajar Ramdani, Eka Suryaning, Muhammad Izzudin, Susanti dan Riski Dharma Aditya terimakasih atas dukungan dan semangat dari kalian selama penyelesaian skripsi ini.
9. Terimakasih untuk teman-teman STIEKEN seperjuangan selama empat tahun ini khususnya kelas akuntansi malam 2015, dan teman-teman lain yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu terimakasih telah memberi dukungan dalam penulisan skripsi ini.

Akhirnya penulis hanya bisa mendoakan semoga Allah SWT mencatat dan membalas kebaikan yang telah dilakukan selama ini dengan balasan yang terbaik dan senantiasa mengalir kemanfaatnya. Amin Ya Robbal 'Alamin. Semoga skripsi ini dapat berguna bagi CV. Pilar Mas dan para pembaca pada umumnya.

Blitar, 15 Juli 2019

Penulis,



Norma Khoitul Fikriyah

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persembahan	ii
Halaman Persetujuan Skripsi	iii
Halaman Pernyataan Keaslian.....	iv
Halaman Pengesahan	v
Abstraksi	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar isi.....	ix
Daftar Tabel	x
Daftar Gambar.....	xi
BAB I	PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Permasalahan.....	4
C. Rumusan Masalah	6
D. Tujuan Penelitian	6
E. Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II	LANDASAN TEORI
A. Hasil Penelitian Terdahulu	8
B. Biaya Modal	15
C. Pengembalian Investasi	23
D. Investasi Proyek	25
E. <i>Net Present Value</i> (NPV)	27
F. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	30
G. <i>Index Profitability</i> (IP)	33
H. <i>Profitability Ratio</i>	34
I. <i>Payback Period</i> (PP)	35
J. Hubungan Biaya Modal dengan Pengembalian Investasi	36
BAB III	METODE PENULISAN
A. Waktu dan Tempat Penelitian	37
B. Jenis Penelitian	37

	C. Devinisi Operasional Variabel	37
	D. Populasi dan Sampel	38
	E. Metode Pengumpulan Data	38
	F. Teknik Analisa Data	39
BAB IV	ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	
	A. Sejarah Perusahaan	42
	B. Analisis Data	57
	C. Pembahasan	74
BAB V	KESIMPULAN	
	A. Kesimpulan	78
	B. Saran	79
	DAFTAR PUSTAKA	81

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Jumlah Karyawan tahun 2018.....	54
Tabel 4.2	Jumlah Karyawan menurut tingkat pendidikan tahun 2018.....	55
Tabel 4.3	Biaya Konstruksi.....	60
Tabel 4.4	Pengeluaran Biaya Manajemen dan Operasional.....	61
Tabel 4.5	Biaya Investasi Total.....	61
Tabel 4.6	Arus Kas Rencana Proyek Perumahan CV. Pilar Mas.....	64
Tabel 4.7	Hasil NPV tingkat diskonto	69
Tabel 4.8	Biaya Investasi Akhir.....	71

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1	Struktur Organisasi	48
Gambar 4.2	Grafik Hasil NPV Tingkat Diskonto.....	69