

**ANALISIS PENGAMBILAN KEPUTUSAN RENCANA INVESTASI
ALAT PENDINGIN RUANGAN *AIR CONDITIONER* (AC)
PADA WISMA KINIBALU BANJARMASIN**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana (S1)

Pada Program Studi Akuntansi

Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Disusun oleh:

Desiana Puji Rahayu

NPM: 170423763

**FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

2021

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**ANALISIS PENGAMBILAN KEPUTUSAN RENCANA INVESTASI
ALAT PENDINGIN RUANGAN *AIR CONDITIONER* (AC)
PADA WISMA KINIBALU BANJARMASIN**



Disusun oleh:

Desiana Puji Rahayu

NPM: 170423763

Telah dibaca dan disetujui oleh:

Pembimbing



Dra. Ch. Wiwik Sunarni, MSA., Ak., CA., AMA.

15 Desember 2021



SURAT KETERANGAN

No. 103/J/I

Berdasarkan dari Ujian Pendadaran yang diselenggarakan pada hari Selasa, 11 Januari 2022 dengan susunan penguji sebagai berikut:

1. Dra. Ch. Wiwik Sunarni, MSA., Akt., CA., AMA. (Ketua Penguji)
2. Drs. Agus Budi R, M.Si., Akt., CA., CIIQA., AMA. (Anggota)
3. H. Andre Purwanugraha, SE., MBA., CMA. (Anggota)

Tim Penguji Pendadaran Program Studi Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta telah memutuskan bahwa:

Nama : Desiana Puji Rahayu

NPM : 170423763

Dinyatakan

Lulus Dengan Revisi

Pada saat ini skripsi Desiana Puji Rahayu telah selesai direvisi dan revisian tersebut telah diperiksa dan disetujui oleh semua anggota panitia penguji.

Surat Keterangan ini dibuat agar dapat digunakan untuk keperluan Yudisium kelulusan Sarjana Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika UAJY.

Dekan,



Drs. Budi Suprpto, MBA., Ph.D.

Alamat

Kampus III Gedung Bonaventura
Jalan Babarsari 43 Yogyakarta 55281

URL

<https://fbe.uajy.ac.id>

Kontak

Telepon : +62-274-487711 ext. 3120, 3127
Fax : +62-274-485227
Surel : fbe@uajy.ac.id



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa skripsi dengan judul:

**ANALISIS PENGAMBILAN KEPUTUSAN RENCANA INVESTASI
ALAT PENDINGIN RUANGAN AIR CONDITIONER (AC)
PADA WISMA KINIBALU BANJARMASIN**

merupakan hasil karya saya sendiri. Pernyataan, ide, maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau orang lain dinyatakan secara tertulis dalam skripsi ini dalam daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa saya melakukan plagiasi pada sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 12 Desember 2021

Yang menyatakan,



Desiana Puji Rahayu

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat-Nya sehingga penulis dapat melewati proses penulisan skripsi dari awal hingga selesai. Skripsi dengan judul “Analisis Pengambilan Keputusan Rencana Investasi Alat Pendingin Ruangan *Air Conditioner* (AC) pada Wisma Kinibalu Banjarmasin” digunakan untuk memperoleh gelar sarjana (S1) pada program studi Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis mengalami banyak rintangan dalam menyelesaikan skripsi karena masa pandemi.

Dalam proses menyelesaikan skripsi, penulis menyadari bahwa skripsi dapat diselesaikan dengan baik berkat doa, harapan, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa yang senantiasa memberikan rahmat dan kekuatan bagi penulis.
2. Ibu Suparwati dan Bapak Sudarto yang selalu memberikan doa dan dukungan bagi penulis.
3. Ibu Dra. Ch. Wiwik Sunarni, MSA., Akt., CA., AMA. selaku dosen pembimbing skripsi yang selalu sabar dalam membimbing, memberikan arahan dan saran serta waktunya bagi penulis.
4. Ibu Putu Rusmini selaku pimpinan Wisma Kinibalu yang memberikan kesempatan, bantuan, dan dukungan untuk melakukan penelitian dalam pengerjaan skripsi.

5. Ibu dan Bapak dosen Fakultas Bisnis dan Ekonomika yang telah mengajar dan memberikan ilmu selama proses perkuliahan di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Mas Dedy Harnanto, kakak yang selalu memberikan doa dan dukungan dalam proses penulisan skripsi.
7. Kak Novie Benyamin, *partner in crime* yang selalu memberikan semangat, doa, dukungan, dan bantuan dalam proses penulisan skripsi.
8. Semua teman-teman dan pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu yang telah memberikan bantuan dan dukungan selama proses pengerjaan skripsi.

Penulis menyadari dengan sungguh-sungguh bahwa skripsi ini jauh dari sempurna karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuannya dalam menulis karya ilmiah. Sehingga, penulis mengharapkan masukan dan saran untuk memperbaiki penulisan skripsi ini.

Yogyakarta, 12 Desember 2021

Penulis,



Desiana Puji Rahayu

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Batasan Masalah.....	6
1.4. Tujuan.....	7
1.5. Manfaat.....	7
1.6. Metode Penelitian.....	7
1.6.1. Jenis Penelitian.....	7
1.6.2. Objek Penelitian.....	7
1.6.3. Data Penelitian.....	8
1.6.4. Teknik Pengumpulan Data.....	8
1.6.5. Metode Analisis Data.....	9
1.7. Sistematika Penulisan.....	10

BAB II PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI	12
2.1. Definisi Investasi.....	12
2.2. Karakteristik Investasi.....	12
2.3. Jenis-jenis Pengambilan Keputusan Investasi.....	13
2.4. Tahap-tahap Pengambilan Keputusan Investasi.....	14
2.5. Metode Penilaian Kelayakan Investasi.....	16
2.5.1. Metode <i>Payback</i>	16
2.5.2. Metode <i>Present Value</i> (PV).....	18
2.5.3. Contoh Ilustrasi Metode <i>Present Value</i> (PV).....	19
2.5.4. Metode <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	21
2.6. <i>Return of Investment</i> (ROI)	22
BAB III GAMBARAN UMUM WISMA KINIBALU	24
3.1. Sejarah Wisma Kinibalu.....	24
3.2. Struktur Organisasi.....	25
3.3. Jasa yang Ditawarkan Wisma Kinibalu.....	27
3.3.1. Tipe Kamar.....	28
3.3.2. Fasilitas Kamar.....	29
3.3.3. Fasilitas Lainnya.....	30
3.4. Kegiatan Operasional pada Wisma Kinibalu.....	32
3.4.1. Penyewaan Kamar.....	32
3.4.2. Penggajian.....	32
3.4.3. Pemasaran.....	33

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	35
4.1. Identifikasi Investasi Mula-mula.....	35
4.2. Biaya Operasional AC Wisma Kinibalu.....	37
4.3. Total Aliran Kas Keluar Tiap Merek AC.....	44
4.4. Perhitungan Faktor Diskonto.....	49
4.5. Perhitungan Nilai Tunai Aliran Kas Keluar.....	50
4.6. Kriteria Pengambilan Keputusan.....	52
4.6.1. Kriteria Kuantitatif.....	52
4.6.2. Kriteria Kualitatif.....	53
4.6.3. Pengambilan Keputusan.....	54
4.7. Implikasi Manajerial.....	54
BAB V PENUTUP	56
5.1. Kesimpulan.....	56
5.2. Saran.....	56
DAFTAR PUSTAKA	57

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Spesifikasi Alternatif AC.....	5
Tabel 2.1 Contoh Perhitungan Nilai Tunai Aliran Kas Bersih.....	21
Tabel 3.1 Data Kamar Wisma Kinibalu.....	28
Tabel 3.2 Room Rate Wisma Kinibalu Tahun 2015 sampai 2019.....	29
Tabel 3.3 Fasilitas Tiap Tipe Kamar.....	29
Tabel 3.4 Data Karyawan Wisma Kinibalu.....	32
Tabel 4.1 Investasi Mula-mula per Unit untuk Tiap Merek AC.....	35
Tabel 4.2 Total Investasi Mula-mula untuk Tiap Merek AC.....	36
Tabel 4.3 Total Estimasi Biaya Servis Rutin dan Cuci AC Tahun 2022 – 2026.....	38
Tabel 4.4 Total Estimasi Pesngisian Freon AC Tahun 2022 – 2026.....	39
Tabel 4.5 Data Biaya Penggantian <i>Spare Parts</i> Tiap AC Tahun 2015 – 2019.....	40
Tabel 4.6 Data Biaya Penggantian <i>Spare Parts</i> Tahun 2022 – 2026.....	40
Tabel 4.7 Estimasi Biaya Listrik Tiap Unit untuk Tiap Merek AC.....	41
Tabel 4.8 Total Estimasi Biaya Listrik Per Tahun untuk Tiap Merek AC.....	44
Tabel 4.9 Total Aliran Kas Keluar AC Daikin FTQ15UVM4.....	45
Tabel 4.10 Total Aliran Kas Keluar AC Gree GWC-05F1.....	46
Tabel 4.11 Total Aliran Kas Keluar AC LGE06SV5.....	47
Tabel 4.12 Total Aliran Kas Keluar AC Sharp AH-XP6WHY.....	48
Tabel 4.13 Rata-rata <i>Return on Investment (ROI)</i> 2017 – 2019.....	49
Tabel 4.14 Nilai Tunai AC Daikin FTQ15UVM4.....	50
Tabel 4.15 Nilai Tunai AC Gree GWC-05F1.....	51

Tabel 4.16 Nilai Tunai AC AC LG E06SV5.....51

Tabel 4.17 Nilai Tunai AC Sharp AH-XP6WHY.....52



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Struktur Organisasi Wisma Kinibalu.....	25
--	----



**ANALISIS PENGAMBILAN KEPUTUSAN RENCANA INVESTASI
ALAT PENDINGIN RUANGAN AIR CONDITIONER (AC)
PADA WISMA KINIBALU BANJARMASIN**

**Disusun oleh:
Desiana Puji Rahayu**

**Dosen Pembimbing:
Dra. Ch. Wiwik Sunarni, MSA., Ak., CA.**

Abstrak

Rencana investasi alat pendingin ruangan (AC) merupakan salah satu keputusan jangka panjang yang dilakukan oleh manajer Wisma Kinibalu. Pihak manajemen dapat memilih alternatif yang terbaik dari alternatif yang ada yaitu pemilihan merek AC dari 4 (empat) merek AC yang akan dipilih. Pengambilan keputusan investasi membutuhkan dana besar dan jangka waktu panjang sehingga keputusan yang diambil oleh manajer harus akurat. Perusahaan harus mengetahui alternatif terbaik yang harus diambil dalam aktivitas investasinya yaitu memilih merek AC yang sebaiknya dibeli.

Analisis yang digunakan dalam penelitian studi kasus ini adalah: (1) Mengidentifikasi jumlah investasi mula-mula tiap merek AC. (2) Mengidentifikasi dan mengestimasi biaya operasional masing-masing merek AC untuk 5 (lima) tahun mendatang. (3) Menghitung faktor diskonto yang ditentukan berdasarkan rata-rata ROI 3 (tiga) tahun terakhir. (4) Melakukan analisis metode *Present Value* (PV). (5) Membandingkan *Present Value* (PV) aliran kas keluar di antara alternatif yang ada.

Berdasarkan analisis yang dilakukan disimpulkan bahwa alternatif merek AC yang sebaiknya dipilih oleh Wisma Kinibalu adalah AC Gree GWC-05F1. Keputusan pemilihan merek tersebut didasarkan pada kriteria kuantitatif yang menunjukkan bahwa AC Gree GWC-05F1 memiliki nilai PV terendah yaitu Rp 432.981.398 untuk 30 unit AC.

Kata Kunci: Pengambilan keputusan, investasi, pemilihan merek aktiva, aliran kas keluar, *Net Present Value*