

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI AKTIVA TETAP
(STUDI KASUS PADA CINCAU JO, BLENCHO DAN BROWNICE UNIT KREATIVITAS
MAHASISWA UNIVERSITAS SAM RATULANGI)**

*ANALYSIS OF FIXED ASSETS INVESTMENT FEASIBILITY
(CASE STUDY ON CINCAU JO, BLENCHO AND BROWNICE SAM RATULANGI UNIVERSITY
STUDENT CREATIVITY UNIT)*

Oleh :

Dame W. Manullang¹

Herman Karamoy²

Winston Pontoh³

¹²³Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi
Universitas Sam Ratulangi, Manado

E-mail :

[dmanullang76@gmail.com¹](mailto:dmanullang76@gmail.com)

[h.karamoy@yahoo.com²](mailto:h.karamoy@yahoo.com)

[Winston_pontoh@yahoo.com³](mailto:Winston_pontoh@yahoo.com)

Abstrak: Investasi aktiva tetap merupakan penanaman modal dalam bentuk kekayaan yang umur produktivitasnya melebihi jangka waktu satu tahun. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis dan mengetahui kelayakan investasi aktiva tetap pada unit kreativitas mahasiswa. Metode yang digunakan dalam penelitian deskriptif kualitatif berupa studi kasus mengenai kesesuaian antara fakta/realisasi/ pelaksanaan dengan teori/konsep/peraturan pada lokasi penelitian. Metode yang digunakan untuk menganalisis kelayakan investasi adalah metode *Payback Period*, *Net Present Value*, dan *Internal Rate Of Return*. Hasil Penelitian menunjukkan Cincau Jo layak karena menghasilkan NPV sebesar Rp 88.645, *Payback Period* sebesar 1 tahun 6 bulan, dan *IRR* sebesar 9,10%. Hasil dari Blencho menghasilkan NPV sebesar Rp 126.735, *Payback Period* sebesar 1 tahun 7 bulan dan nilai *IRR* sebesar 9,34%. Hasil dari Brownice menghasilkan NPV sebesar 152.990, *Payback Period* sebesar 1 tahun 7 bulan dan nilai *IRR* sebesar 9,41%. Kesimpulan dalam penelitian dengan metode *Net Present Value*, *Payback Period* dan *Internal Rate of Return* bahwa Investasi aktiva tetap yang dijalankan Cincau Jo, Blencho dan Brownice layak dijalankan. Perhitungan nilai investasi menghasilkan nilai positif. Oleh karena itu jika perusahaan ingin menganalisa kelayakan investasi dapat menggunakan metode *Return On Investment*, *Profitability Index* dan *Average Rate of Return*.

Kata Kunci: *investasi aktiva tetap*

Abstract: *Fixed asset investment is an investment in the form of wealth that exceeds the productivity age period of one year. The purpose of this study is to analyze and determine the investment feasibility of fixed asset in the student creativity unit. The method used in descriptive qualitative research is in the form of case studies regarding the conformity between facts/ realization/ implementation with theory/ concept/ regulation at the research location. The method used to analyze investment feasibility is the payback period method, net present value and internal rate of return. Research Results Show Cincau Jo is feasible because it produces an NPV of Rp 88.645, Payback Period is 1 year 6 months and IRR of 9,10%. The results of Blencho produced an NPV of Rp 126.735, the Payback Period is 1 year 7 months and the IRR value is 9.34%. The results of Brownice produce an NPV of 152.990, the Payback Period is 1 year 7 months and the IRR value is 9,41%. An acceptable conclusion is that the investment of the machine run by Cincau Jo, Blencho and Brownice is feasible. The conclusions in the study are the Net Present Value, Payback Period and Internal Rate of Return methods that fixed asset investment carried out by Cincau Jo, Blencho and Brownice is feasible. Calculation of investment value produces a positive value. Therefore if the company wants to analyze the feasibility of investment can use the method of Return On Investment, Profitability Index and Average Rate of Return.*

Keywords: *fixed asset investment*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Sektor *food and beverages* merupakan salah satu sektor dagang yang dapat bertahan di lingkungan kampus. Hal ini disebabkan karena sektor ini memproduksi produk makanan dan minuman yang memenuhi kebutuhan primer masyarakat. Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan Zahroh (2016) yang menyatakan tingginya perkembangan perusahaan *Food and Beverages* di Indonesia terlihat dari jumlah perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia dari periode ke periode semakin banyak sektor makanan dan minuman dapat menarik minat para pemegang saham untuk melakukan investasi pada sektor ini.

Sektor usaha ini juga akan terus mengalami pertumbuhan dan persaingan yang ketat seiring dengan meningkatnya volume kebutuhan terhadap makanan dan minuman. Peningkatan kebutuhan akan makanan dan minuman berdampak pada munculnya berbagai jenis dan merek makanan serta minuman yang baru bersaing dengan ketat, baik bersaing dengan perusahaan sejenis dalam kampus maupun diluar kampus.

Setiap perusahaan dalam menjalankan kegiatan bisnis memiliki tujuan, baik tujuan jangka pendek maupun jangka panjang. Dalam menjalankan usaha bisnis minuman dingin akan selalu dihadapkan dengan keputusan untuk berinvestasi dalam aktiva tetap. Hal ini dikarenakan untuk menghasilkan sebuah produk diperlukan aktiva tetap untuk kegiatan produksi. Aktiva tetap berupa mesin, gedung, kendaraan serta sarana penunjang lainnya.

Tentunya modal akan berpengaruh langsung terhadap profitabilitas karena keuntungan yang didapat perusahaan berasal dari modal. Pengeluaran dana yang cukup besar dan terikat dalam jangka waktu panjang dalam suatu kegiatan investasi membuat para pemilik modal (investor) harus berhati-hati agar jangan sampai terlanjur menginvestasikan dana untuk proyek yang ternyata tidak menguntungkan (gagal) di kemudian hari, misalnya kesalahan perencanaan, kesalahan dalam menaksir pasar, kesalahan dalam perkiraan teknologi yang tepat dipakai, dan kesalahan dalam memperkirakan kebutuhan tenaga kerja (Handayani, 2017).

Oleh karena itu, perlu diadakan studi kelayakan proyek investasi menggunakan metode analisis usulan investasi yang dapat digunakan Metode *Net present Value* (NPV) dan Metode *Internal Rate Of Return* (IRR). Dua metode tersebut menghasilkan informasi yang lebih akurat untuk pembuatan keputusan. Semakin besar skala investasi maka semakin penting studi ini dilaksanakan karena semakin besar skala investasi maka semakin besar pula jumlah dana yang ditanamkan (Handayani,2017). Metode *Net Present Value* (NPV) dan *Internal Rate Of Return* (IRR) adalah salah satu metode yang paling sering digunakan dalam evaluasi proyek investasi berdasarkan arus kas yang didiskon.

Sektor bisnis yang dikembangkan dalam Pusat Inovasi dan Kewirausahaan Universitas Sam Ratulangi bergerak pada bidang jasa dan dagang. Penelitian ini dilakukan pada unit kreatifitas mahasiswa yang bernama Cincau Jo, Blencho dan Brownice. *Tenant* atau penyewa tersebut merupakan anggota dari komunitas kewirausahaan yang menjual produk minuman dingin.

Namun dalam menjalankan usaha minuman dingin tersebut para penyewa tidak mengetahui dengan menginvestasikan aktiva tetap yang digunakan dalam proses pembuatan minuman dingin tersebut layak atau tidak layak sebagai perluasan usaha oleh Unit Kreativitas Mahasiswa. Penelitian ini dibatasi hanya pada unit khusus minuman dingin, hal ini dikarenakan unit kreativitas mahasiswa khusus minuman dingin telah memiliki berbagai aktiva tetap berupa mesin dan peralatan yang mempunyai nilai ekonomis dari penggunaannya.

Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengetahui kelayakan investasi aktiva tetap pada Cincau Jo, Blencho dan Brownice Unit Kreativitas Mahasiswa Universitas Sam Ratulangi.

TINJAUAN PUSTAKA

Investasi

Mulyadi (2001: 284) memberikan definisi bahwa investasi adalah pengkaitan sumber-sumber dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba di masa yang akan datang. Pengertian lain Investasi yaitu setiap pengeluaran modal atau dana yang ditanamkan ke berbagai aktiva dengan harapan dana tersebut akan diterima kembali baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang (Nino,2016). Dari definisi di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa pengertian dasar dari investasi adalah pengeluaran-pengeluaran berupa modal yang dilakukan pada saat ini untuk memperoleh keuntungan yang diharapkan di masa yang akan datang.

Penggolongan Investasi

Menurut Gunawan (2007:41) menyatakan, ada 6 (enam) macam bentuk investasi antara lain:

1. Pendirian usaha baru dengan melakukan perluasan usaha atau perluasan keuangan.
2. Merehabilitasi mesin yang telah menurun efisiennya dan membangun kembali mesin-mesin (*rebuilding*).
3. Mengubah saluran distribusi, dari distribusi lewat perantara menjadi distribusi melalui agen atau cabang milik perusahaan sendiri,
4. Melakukan penelitian-penelitian untuk menemukan proses yang lebih efisien
5. Menciptakan produk-produk baru.
6. Memperbaiki sistem informasi manajemen.

Tujuan Investasi

Menurut Abdi (2017) Tujuan utama dari suatu investasi adalah untuk memperoleh berbagai manfaat pada waktu yang akan datang. Manfaat tersebut dapat berupa finansial maupun nonfinansial, dalam arti manfaat finansial berupa laba atau profit dan nonfinansial berupa terbukanya lapangan pekerjaan baru. Investasi pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat itu dengan harapan untuk memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang (Halim,2005). Pada dasarnya, tujuan orang melakukan investasi secara luas menurut Tandelilin (2001: 4 - 5) adalah untuk meningkatkan kesejahteraan investor.

Sumber Dana Investasi

Besarnya dana yang diperlukan dalam investasi meliputi harga beli dan biaya yang harus dikeluarkan sampai aktiva tersebut siap pakai. Menurut Husnan (2000), adapun sumber dana investasi yang utama, yaitu:

- a. Modal sendiri diperoleh dari pemilik perusahaan. Dengan modal tersebut maka perusahaan tidak mengeluarkan biaya lagi untuk pembayaran bunga.
- b. Saham dapat berupa saham biasa atau saham *preferen* yang diperoleh dari emisi (penerbitan) saham di pasar modal. Perusahaan menghimpun dana masyarakat dengan jalan menerbitkan saham yang diperjualbelikan di bursa agar menghasilkan keuntungan.
- c. Obligasi diterbitkan oleh perusahaan dan dijual di pasar modal.
- d. Kredit Bank dapat berupa kredit investasi maupun non investasi. Bentuknya dapat berupa kredit jangka panjang, menengah, maupun pendek.
- e. Sewa Guna Usaha (*leasing*) merupakan kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang modal untuk digunakan suatu perusahaan (*lessee*) dalam jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala disertai hak pilih bagi *lessee* untuk membeli barang modal tersebut atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama. *Leasing* termasuk sumber dana yang berasal dari lembaga keuangan non-bank.
- f. *Project Finance* merupakan bentuk kredit yang pembayarannya didasarkan atas kemampuan proyek tersebut melunasi kewajiban finansialnya.

Aktiva Tetap

Menurut Firdaus (2010 : 177) mengemukakan aktiva tetap adalah aset yang diperoleh untuk digunakan dalam kegiatan perusahaan jangka waktu yang lebih dari satu tahun, tidak dimaksud untuk dijual kembali dalam kegiatan normal perusahaan dan merupakan nilai pengeluaran yang nilainya besar atau material.

Jenis Aktiva Tetap

Menurut Jaluanto (2016) Aktiva tetap berdasarkan jenis, dapat dibagi sebagai berikut:

- a. Lahan adalah sebidang tanah terhampar baik yang merupakan tempat bangunan maupun yang masih kosong. Dalam akuntansi apabila ada lahan yang didirikan bangunan di atasnya harus dipisahkan pencatatannya dari lahan itu sendiri. Khusus bangunan yang dianggap sebagai bagian dari lahan tersebut atau yang dapat meningkatkan nilai gunanya seperti roil, jalan dan lain-lain maka dapat digabungkan dalam nilai lahan.
- b. Gedung adalah bangunan yang terdiri atas bumi ini baik diatas lahan/air. Pencatatannya harus dipisah dari lahan yang menjadi lokasi gedung itu.
- c. Mesin termasuk peralatan- peralatan yang menjadi bagian dari mesin yang menjadi bagian dari mesin yang bersangkutan.
- d. Semua jenis kendaraan seperti alat pengangkutan, *truck*, grader, traktor, *forklift*, mobil, kendaraan roda dua dan lain-lain.

- e. Perabot. Dalam jenis ini termasuk perabot kantor, perabot pabrik yang merupakan isi dari suatu bangunan.
- f. Inventaris/peralatan. Peralatan yang dianggap merupakan alat-alat besar yang digunakan dalam perusahaan seperti inventaris kantor, inventaris pabrik, inventaris gudang dan lain-lain
- g. Prasarana merupakan kebiasaan bahwa perusahaan membuat klasifikasi khusus seperti, jalan, jembatan, pagar, dan lain-lain.

Pengertian dan Peran Analisis Kelayakan Investasi

Menurut Halim (2009) Analisis kelayakan investasi bisnis merupakan suatu kegiatan menganalisis secara mendalam tentang suatu investasi yang akan dijalankan dalam rangka menentukan keputusan layak tidaknya investasi tersebut dibiayai. Sedangkan perannya adalah karena investor umumnya mempunyai dana yang terbatas, maka peranan analisis keputusan pemilihan investasi akan sangat berpengaruh. Ditambah lagi proses pemilihan ini dipersulit oleh kenyataan bahwa sebagian besar kesempatan investasi tersebut jangka panjang.

Metode Penilaian Investasi

Terdapat bermacam-macam metode untuk menilai investasi, metode yang biasa digunakan dalam penilaian investasi adalah:

1. *Payback Period* (PP) atau metode periode kembalikan investasi adalah waktu yang diperlukan oleh sebuah proyek investasi untuk menutup investasi mula-mula dengan penerimaan kas yang dihasilkan oleh investasi tersebut (Krismiaji dan Aryani, 2011: 267-269).
2. *Net Present Value* (NPV) atau nilai sekarang bersih merupakan selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk dan arus kas keluar yang berhubungan dengan suatu proyek. Nilai sekarang bersih mengukur profitabilitas suatu investasi. Jika suatu proyek memiliki NPV positif, berarti ada peningkatan kekayaan bagi perusahaan, ini berarti bahwa besarnya nilai positif NPV mengukur peningkatan nilai perusahaan yang dihasilkan dari suatu investasi. Dalam menggunakan metode NPV, tingkat pengembalian yang diperlukan harus ditentukan. Tingkat pengembalian yang diperlukan adalah tingkat pengembalian minimum yang dapat diterima. Hal itu juga disebut sebagai tingkat diskonto dan biaya modal (Hansen & Mowen, 2005: 406).
3. *Internal Rate of Return* (IRR) adalah tingkat bunga yang dijanjikan oleh sebuah proyek investasi selama umur proyek tersebut. Tingkat bunga ini kadang-kadang disebut dengan hasil (*yield*) sebuah proyek investasi. IRR dihitung dengan mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai tunai arus kas keluar dan nilai tunai arus kas masuk dari sebuah proyek. Dengan kata lain, IRR adalah tingkat bunga yang menghasilkan angka NPV sama dengan nol (Krismiaji dan Aryani, 2011: 250).

Estimasi Biaya

Dalam Febriasrine (2013) Definisi estimasi biaya adalah seni memperkirakan kemungkinan jumlah biaya yang diperlukan untuk suatu kegiatan yang didasarkan pada informasi yang tersedia pada waktu itu, berdasarkan definisi tersebut maka perkiraan biaya mempunyai pengertian sebagai berikut:

1. Perkiraan biaya yaitu melihat, memperhitungkan dan mengadakan perkiraan atas hal yang akan terjadi selanjutnya.
2. Analisis biaya yang berarti pengkajian dan pembahasan biaya yang pernah ada yang digunakan sebagai informasi yang penting.

Biaya pendapatan dapat diestimasi dengan menggunakan proyeksi pendapatan yang akan diperoleh per tahun.

Penelitian Terdahulu

Febriasrinie (2013) dengan judul Analisis Studi Kelayakan Penambahan *Bike Lift* Dengan Metode *Net Present Value*, *Payback Period*, dan *Internal Rate Of Return* Studi Kasus Di Pt Tunas Jaya Mekararmada Honda Yogyakarta. Tujuannya untuk mengetahui layak atau tidaknya rencana penambahan 1 unit *bike lift* yang akan dilakukan pada PT Tunas Jaya Mekararmada Honda. Hasil Penelitian, dapat diketahui bahwa penambahan 1 unit *bike lift* di PT Tunas Jaya Mekararmada Honda tersebut layak dilaksanakan. Hasil berdasarkan metode *Net Present Value* usulan proyek investasi tersebut layak dilaksanakan karena menghasilkan NPV sebesar Rp.8.167.969 yang artinya nilai NPV > 0 maka proyek dapat dijalankan, berdasarkan metode *Payback Period* diperoleh hasil selama 3 tahun 5 hari maka proyek investasi tersebut layak dilaksanakan karena kurang dari periode yang ditentukan oleh perusahaan selama 5 tahun, berdasarkan metode *Internal Rate of Return* diperoleh

hasil sebesar 20,502355% maka proyek investasi tersebut layak dilaksanakan karena lebih besar dari tingkat keuntungan yang diharapkan perusahaan sebesar 16%.

Sasmito (2016) dengan judul Penerapan Biaya Difrensial Dengan Keputusan Menjual Keripik Mentah Atau Mengolah Menjadi Keripik Jadi Untuk Meningkatkan Laba Pada UKM Gizi Food Di Kota Batu. Tujuannya Untuk mengetahui bagaimana analisis biaya diferensial dalam kaitannya dengan keputusan menjual keripik mentah atau mengolah keripik jadi diterapkan untuk meningkatkan laba pada UKM Gizi food. Hasil penelitian dapat diketahui bahwa. Jika Ukm Gizi Food memilih menjual keripik kentang dalam bentuk mentah maka laba bersih dalam satu tahun produksi sebanyak Rp 501.176.000 dan jika UKM Gizi food memilih mengolah lanjutan keripik kentang mentah pmenjadi keripik matang, maka dalam satu tahun produksi sebanyak 12.096 Kg keripik kentang matang akan memperoleh laba bersih sebesar Rp 633.999.800 namun biaya tambahan yang harus dikeluarkan adalah sebesar Rp 206.665.200.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif berupa studi kasus mengenai kesesuaian antara fakta/realisasi/pelaksanaan dengan teori/konsep/peraturan pada lokasi penelitian (Mamat,2017).

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini mengambil data pada Cincau Jo, Blencho dan Brownice Unit Kreativitas Mahasiswa Universitas Sam Ratulangi yang beralamat di Kompleks *Food Court* UKM, Jl. Kampus Barat, Malalayang, Manado, Sulawesi utara. Dengan waktu penelitian Waktu penelitian dilaksanakan selama 2 bulan yaitu April 2018 sampai dengan Juni 2018.

Prosedur Penelitian

1. Survey Pendahuluan menentukan objek penelitian.
2. Identifikasi Objek dan membawa surat ijin penelitian.
3. Pengumpulan Data.
4. Analisis Data.
5. Hasil Penelitian.
6. Kesimpulan dan saran.

Jenis Data

Menurut Juliandi,Irfan dan Marpaung (2014) data adalah bahan mentah yang perlu diolah sehingga menghasilkan informasi atau keterangan baik kualitatif maupun kuantitatif yang menunjukkan fakta. Penelitian ini menggunakan jenis data yang bersifat kualitatif dimana data yang disajikan dalam bentuk kata-kata atau uraian kalimat.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu teknik wawancara dan observasi karena penulis melakukan wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dengan judul penelitian dan melakukan pengumpulan data tentang investasi aktiva tetap.

Metode dan Proses Analisis

Metode analisis yang dipakai dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Penelitian deskriptif adalah suatu metode yang bertujuan untuk menggambarkan suatu keadaan perusahaan secara sistematis, aktual dan akurat dengan cara mengumpulkan data berdasarkan data yang nampak dalam perusahaan atau organisasi, dimana fakta tersebut dikumpulkan, diolah dan dianalisis sehingga dapat memberikan saran-saran untuk masa yang akan datang (Sugiyono, 2014: 206). Peneliti akan menganalisis kelayakan investasi aktiva tetap terhadap dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal of Rate Return* (IRR) dan *Payback period* (PP).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum

Didirikan pada Tahun 2014 komunitas kewirausahaan yang beranggotakan mahasiswa- mahasiswi Universitas Sam Ratulangi. Awal mula komunitas kewirausahaan ini dibentuk selain untuk belajar dan mencari

pengalaman. Komunitas kewirausahaan melakukan perekrutan anggota hanya dari mulut ke mulut antar mahasiswa saja. Anggota yang terkumpul pada tahun 2014 terbentuk sebanyak 50 anggota dan masih belum memiliki susunan organisasi. Pada tahun 2015 anggota komunitas kewirausahaan mengurang menjadi sebanyak 45 orang dikarenakan adanya mahasiswa yang tidak lagi aktif atau tidak lagi mengikuti kegiatan. Namun seiring berjalannya waktu komunitas kewirausahaan ini mulai berkembang. Hal ini karena para anggota kewirausahaan mulai mengikuti event-event yang di adakan oleh Telkomsel dan *Market Place* pada tahun 2015. Pada Tahun 2015 bergabung dengan komunitas kewirausahaan ini bergabung dengan Pusat Inovasi dan Kewirausahaan Univeritas Sam Ratulangi. Pusat Inovasi dan Kewirausahaan Univeritas Sam Ratulangi menjadi wadah bagi mahasiswa yang ingin berwirausaha. Cincou Jo, Blencho dan Brownice merupakan beberapa anggota dari unit kreativitas mahasiswa yang menjual produk minuman dingin. Cincou Jo merupakan usaha yang yang menjual khusus minuman dingin, yang didirikan pada tahun 2016 oleh Yusuf Maransey sebagai *owner*. Blencho merupakan usaha yang menjual khusus minuman dingin, yang didirikan pada tahun 2016 oleh Adistya Isini sebagai *owner*. Brownice merupakan usaha yang menjual khusus minuman dingin, yang didirikan pada tahun 2016 oleh Zefanya Mokodongan sebagai *owner*.

Hasil Penelitian

Tabel 1. Total Laba Bersih Pada Tahun 2016 dan 2017

| No | Keterangan | Cincou Jo | | Blencho | | Brownice | |
|----|-------------------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| 1 | Pendapatan | 62,480,000 | 94,880,000 | 72,234,000 | 117,713,000 | 105,779,000 | 138,402,000 |
| 2 | Total Biaya Operasional | 59,057,000 | 91,470,000 | 68,322,000 | 113,654,500 | 101,840,000 | 134,307,000 |
| 3 | Laba Bersih | 3,423,000 | 3,410,000 | 3,912,000 | 4,058,500 | 3,939,000 | 4,095,000 |

Sumber : Hasil Olahan Data, 2018

Tabel 1, menunjukkan total laba bersih didapatkan dari hasil pengurangan pendapatan usaha terhadap total biaya operasional pada tahun 2016 dan tahun 2017. Laba bersih pada usaha Cincou jo pada tahun 2016 sebesar Rp 3.423.000 dan pada tahun 2017 sebesar Rp 3.410.000, laba bersih yang didapatkan oleh Blencho pada tahun 2016 sebesar Rp3.912.000 dan pada tahun 2017 sebesar Rp 4.058.500 dan laba bersih pada Brownice pada tahun 2016 sebesar Rp 3.939.000 dan pada 2017 sebesar Rp 4.095.000 akan digunakan dalam perhitungankn kelayakan investasi aktiva tetap.

Tabel 2. Net Present Value Pada Cincou Jo

| No | Tahun | Aliran Kas (Rp) | Discount Factor 8% | Present Value (Rp) |
|----|----------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| 1 | 2016 | 3,423,000 | 0.925 | 3,166,275 |
| 2 | 2017 | 3,410,000 | 0.857 | 2,922,370 |
| 3 | Total Present Value | | | 6,088,645 |
| 4 | Initial Invesment | | | (6,000,000) |
| 5 | Net Present Value | | | 88,645 |

Sumber : Hasil Olahan Data, 2018

Tabel 2 melakukan perhitungan *discount factor* untuk Cincou Jo Rp. 6.000.000/3.423.000=1,752. Dari tabel nilai tunai anuitas pada baris n=1 dicari angka- angka dalam kolom- kolom yang mendekati 1,752 adalah angka 1,783. Ternyata angka yang mendekati 1,752 adalah angka 1,783 (pada n=2, P=8%) dan angka 1,735 (pada n=2, P=10%).

Tabel 3. Internal Rate Of Return Pada Blencho

| Tahun | Aliran Kas (Rp) | DF 8 % | Present Value (Rp) | DF10% | Present Value (Rp) |
|----------------------------|-----------------|--------|--------------------|-------|--------------------|
| 1 | 3,912,000 | 0.925 | 3,618,600 | 0.909 | 3,556,008 |
| 2 | 4,058,500 | 0.857 | 3,478,135 | 0.826 | 3,352,321 |
| Total Present Value | | | 7,096,735 | | 6,908,329 |

Sumber : Hasil Olahan Data, 2018

Tabel 3, menunjukkan perhitungan *discount factor* untuk Blencho Rp. 6.970.000/3.912.000=1,781. Dari tabel nilai tunai anuitas pada baris n=1 dicari angka- angka dalam kolom- kolom yang mendekati 1,781 adalah angka 1,783. Ternyata angka yang mendekati 1,781 adalah angka 1,783 (pada n=2, P=8%) dan angka 1,735 (pada n=2, P=10%).

$$IRR = Df1 + \frac{(PV1 - i)}{(PV2 - PV1)} \times (Df2 - Df1)$$

$$IRR = 8\% + \frac{(7.096.735 - 6.970.000)}{(6.908.329 - 7.096.735)} \times (10\% - 8\%)$$

$$IRR = 8\% + \frac{(126.735)}{(188.406)} \times (2\%)$$

$$IRR = 8\% + 1,34\%$$

$$IRR = 9,34\%$$

Hasil menunjukkan *Internal Rate of return* sebesar 9,34%, lebih besar dari bunga investasi. Karena *Internal Rate of Return* (IRR) lebih besar dari bunga investasi maka investasi aktiva tetap yang dilakukan usaha Blencho layak.

Tabel 4. Payback Period Pada Brownice

| Tahun | Aliran Kas (Rp) | | Pay-back period |
|--------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | Jumlah | Investasi yang ditutup | |
| 1 | 3,939,000 | 3,939,000 | 1.00 |
| 2 | 4,095,000 | 3,061,000 | 0.75 |
| Investasi | | 7,000,000 | |
| <i>Pay-back period</i> (Tahun) | | | 1,75 |

Sumber : Hasil Olahan Data, 2018

Tabel 4, *Payback Period*, investasi Brownice sebesar Rp 7.000.000 dapat di kembalikan dalam 1 tahun 7 bulan yang artinya bahwa nilai *Payback Period* yang dihasilkan lebih kecil dari tingkat pengembalian yang diharapkan yaitu selama 2 tahun.

Pembahasan

Hasil perhitungan kelayakan investasi yang dilakukan dengan tiga metode yaitu: *Net Present Value*, *Payback Period*, dan *Internal Rate of Return* yang dapat dilihat pada tabel, sebagai berikut :

Tabel 5. Hasil Perhitungan Kelayakan Investasi Pada Cincau Jo

| No | Metode Alat Ukur | Hasil Pengukuran | Keterangan |
|----|--------------------------------|------------------|------------|
| 1 | <i>Net Present Value</i> | 88,645 | Layak |
| 2 | <i>Internal Rate of Return</i> | 9,10% | Layak |
| 3 | <i>Payback Period</i> | 1 Tahun, 6 Bulan | Layak |

Sumber : Hasil Olahan Data, 2018

Tabel 5, hasil perhitungan yang telah dilakukan dengan menggunakan metode *Net present Value*, *Internal Rate of Return* dan *Payback Period* dalam penelitian ini, yakni:

1. Dari analisa data dengan menggunakan metode NPV, usulan proyek investasi tersebut diterima karena menghasilkan NPV sebesar Rp 88.645 yang artinya nilai NPV > 0 maka proyek dapat dijalankan.
2. Dari analisa data dengan menggunakan metode IRR diperoleh nilai IRR sebesar 9,10% > 8%. Melihat hasil perhitungan metode IRR di atas, maka investasi aktiva pada Cincau Jo adalah layak untuk dilaksanakan.
3. Dari analisa data dengan menggunakan metode *Payback Period* diperoleh nilai *Payback Period* sebesar 1 tahun 6 bulan < dari suatu periode yang ditentukan oleh perusahaan yaitu selama 2 tahun. Dengan demikian secara perhitungan dengan metode *Payback Period*, rencana investasi aktiva layak untuk dilaksanakan.

Tabel 6. Hasil Perhitungan Kelayakan Investasi Pada Blendcho

| No | Metode Alat Ukur | Hasil Pengukuran | Keterangan |
|----|--------------------------------|------------------|------------|
| 1 | <i>Net Present Value</i> | 126,735 | Layak |
| 2 | <i>Internal Rate of Return</i> | 9,34% | Layak |
| 3 | <i>Payback Period</i> | 1 Tahun, 7 Bulan | Layak |

Sumber : Hasil Olahan Data, 2018

Tabel 6, hasil perhitungan yang telah dilakukan dengan menggunakan metode *Net present Value*, *Internal Rate of Return* dan *Payback Period* dalam penelitian ini, yakni:

1. Dari analisa data dengan menggunakan metode NPV, usulan proyek investasi tersebut diterima karena menghasilkan NPV sebesar Rp 126.735 yang artinya nilai NPV > 0 maka proyek dapat dijalankan.
2. Dari analisa data dengan menggunakan metode IRR diperoleh nilai IRR sebesar 9,34% > 8%. Melihat hasil perhitungan metode IRR di atas, maka investasi aktiva pada Blendcho adalah layak untuk dilaksanakan
3. Dari analisa data dengan menggunakan metode *Payback Period* diperoleh nilai *Payback Period* sebesar 1 tahun 7 bulan < dari suatu periode yang ditentukan oleh perusahaan yaitu selama 2 tahun. Dengan demikian secara perhitungan dengan metode *Payback Period*, rencana investasi aktiva layak untuk dilaksanakan.

Tabel 7. Hasil Perhitungan Kelayakan Investasi Brownice

| No | Metode Alat Ukur | Hasil Pengukuran | Keterangan |
|----|--------------------------------|------------------|------------|
| 1 | <i>Net Present Value</i> | 152,990 | Layak |
| 2 | <i>Internal Rate of Return</i> | 9,41% | Layak |
| 3 | <i>Payback Period</i> | 1 Tahun, 7 Bulan | Layak |

Sumber : Hasil Olahan Data, 2018

Tabel 7, hasil perhitungan yang telah dilakukan dengan menggunakan metode *Net present Value*, *Internal Rate of Return* dan *Payback Period* dalam penelitian ini, yakni:

1. Dari analisa data dengan menggunakan metode NPV, usulan proyek investasi tersebut diterima karena menghasilkan NPV sebesar Rp152.990 yang artinya nilai NPV > 0 maka proyek dapat dijalankan.
2. Dari analisa data dengan menggunakan metode IRR diperoleh nilai IRR sebesar 9,41% > 8%. Melihat hasil perhitungan metode IRR di atas, maka investasi aktiva pada Brownice adalah layak untuk dilaksanakan.
3. Dari analisa data dengan menggunakan metode *Payback Period* diperoleh nilai *Payback Period* sebesar 1 tahun 7 bulan < dari suatu periode yang ditentukan oleh perusahaan yaitu selama 2 tahun. Dengan demikian secara perhitungan dengan metode *Payback Period*, rencana investasi aktiva layak untuk dilaksanakan.

PENUTUP

Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ini, yaitu:

1. Investasi aktiva tetap yang dilakukan oleh Cincau jo layak untuk dijalankan. Investasi aktiva tetap pada usaha Cincau jo layak dijalankan dengan hasil bahwa NPV sebesar Rp88.645 > 0, nilai IRR sebesar 9,10% > 8% dan nilai *Payback Period* sebesar 1 tahun 6 bulan < 2 tahun,
2. Investasi aktiva tetap yang dilakukan oleh Blendcho layak untuk dijalankan. Investasi aktiva tetap pada usaha Blendcho layak dijalankan dengan hasil bahwa NPV sebesar Rp 126.735 > 0 yang artinya, nilai IRR sebesar 9,34% > 8% dan nilai *Payback Period* sebesar 1 tahun 7 bulan < 2 tahun.

3. Investasi aktiva tetap yang dilakukan oleh Brownice layak untuk dijalankan. Investasi aktiva tetap pada usaha Brownice layak dijalankan dengan hasil bahwa NPV sebesar Rp 152.990 > 0, nilai IRR sebesar 9,41% > 8% dan nilai *Payback Period* sebesar 1 tahun 7 bulan < 2 tahun.

Saran

Saran yang dapat diberikan adalah:

1. Dengan adanya penelitian ini, untuk kedepannya usaha khusus minuman dingin Cincau Jo, Blendcho dan Brownice diharapkan dapat membuat laporan keuangan usaha tersebut.
2. Untuk analisa data dan pembahasan, peneliti sudah membuktikan bahwa perhitungan nilai investasi dengan metode *Net Present Value*, *Payback Period*, dan *Internal Rate of Return* menghasilkan nilai positif. Oleh karena itu jika perusahaan ingin menganalisa kelayakan investasi dapat menggunakan metode lain *Return On Investment*, *Profitability Index*, dan *Average Rate of Return*.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdi, S. 2017. Analisis Rancangan Aktiva Tetap Terhadap Perluasan Usaha Pada PT. Taspi TRD Coy di Kota Makassar. *Universitas Indonesia Timur Jurnal Idaarah*, Vol. 1, No. 2, Desember, Makassar. <http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/idaarah/article/download/4265/3927> Diakses 21 juni 2018
- Febriasrinie, A. 2013. Analisis Studi Kelayakan Penambahan Rike Lift Dengan Metode *Net Present Value*, *Payback Period*, dan *Internal Rate or Return*. Studi Kasus Di PT. Tunas Jaya Mekarormada Honda Yogyakarta. Universitas Sanata Darma.. *Skripsi* (Dipublikasikan). Yogyakarta. <http://repository.usd.ac.id/id/eprint/7742> Diakses 22 April 2018
- Firdaus, A. 2010. *Ikhtisar Lengkap Pengantar Akuntansi*. Edisi ke 3. FEUI, Jakarta.
- Gunawan, A. 2007. *Anggaran Perusahaan 2*. Edisi ke 1, Cetakan ke 10. BPFE, Yogyakarta.
- Halim, A. 2005. *Analisis Investasi*. Edisi Kedua. Salemba Empat, Jakarta.
- _____. 2009. *Analisis Kelayakan Investasi Bisnis: Kajian dari Aspek Keuangan*. Edisi Pertama. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Handayani, P. 2017. Analisis *Capital Budgeting* Terhadap kelayakan Investasi Aktiva Tetap Pada J'Waistewear Store (Studi Pakaian di Bandar Lampung), Universitas Lampung. Bandar Lampung *Skripsi* Dipublikasikan (Skripsi tanpa pembahasan) <http://digilib.unila.ac.id/25987/3/SKRIPSI%20TANPA%20BAB%20PEMBAHASAN.pdf> Diakses 17 Mei 2018
- Hansen, Don R.dan Mowen, M. M. 2005. *Management Accounting 7th* edition (diterjemahkan oleh: Deny Arnos Kwary). Salemba Empat, Jakarta.
- Husnan, S. 2000. *Manajemen Keuangan Teori dan Penerapan*. Edisi Ketiga. UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Jaluanto, SPT. 2016. Penerbitan Oblogasi dan Investasi Aktiva Tetap Pada Perusahaan yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI) Tahun 2012 2013. *Jurnal Ilmiah UNTAG*, ISSN. 2302-2752, Semarang. <http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/sa/article/view/474> Diakses 21 Juni 2018
- Tulung, J.E. (2017). Resource Availability and Firm's International Strategy as Key Determinants of Entry Mode Choice. *Jurnal Aplikasi Manajemen*, 15(1), 160-168.
- Juliandi,A., Irfan dan Marpaung, S. 2014. *Metode Penelitian Bisnis Konsep dan Aplikasi*. Diterbitkan oleh UMSU PRESS,Medan.
- Krismiaji dan Aryani,Y.A. 2011. *Akuntansi Manajemen*. Edisi Kedua. Cetakan pertama. UPP STIM YKPN, Yogyakarta.
- Mamat, M. M. 2017. Analisis Kelayakan Finansial Pada Investasi Perusahaan Perorangan Angkutan Perkotaan Bapak Atma Di Kota Bogor. *Skripsi*. Universitas Pakuan, Bogor. <http://jom.unpak.ac.id/index.php/akuntansi/article/download/546/501> Diakses 22 April 2018
- Mulyadi. 2001. *Akuntansi Manajemen: Konsep, Manfaat, dan Rekayasa*. Edisi 3. Salemba Empat, Jakarta.
- Nino, I. J. 2016. Analisis Kelayakan Investasi Penggantian Aktiva Tetap Pada CV.Puja Di Kupang. *Universitas Politeknik Negeri Kupang Jurnal Bisnis Dan Manajemen*. Volume 2 No 2 Desember 2016, Kupang. <http://jurnal.pnk.ac.id/index.php/bisman/article/download/84/45/> Diakses 4 April 2018
- Sasmito, R. A. 2016. Penerapan Biaya Diferensial Dengan Keputusan Menjual Keripik Mentah Atau Mengolah Menjadi Keripik Jadi Untuk Meningkatkan Laba Pada UKM Gizi Food Dikota Batu. *Skripsi*. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang. <http://etheses.uin-malang.ac.id/2816/1/12520083.pdf> Diakses 21 April 2018

- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D)*. Alfabeta, Bandung.
- Tandelilin, Eduardus. 2001. *Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio*. Edisi 1. BPFE, Yogyakarta.
- Zahroh, F. 2016. Pengaruh Profitabilitas, Struktur Aset, Keputusan Investasi, dan Risiko Bisnis Terhadap Struktur Modal Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA), *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*.Vol.5, No.3. Surabaya. <https://library.stiesia.ac.id/user/getCetakAbstrak/9554>. Diakses 21 Juni 2018

