



**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI USAHA UNTUK
MENINGKATKAN PROFITABILITAS USAHA PADA
PERUSAHAAN PAVING BLOCK “PPS”**

DI UJUNG PANDANG



BUSUWA

OLEH :

AGUS SOVIAN

STB/NIRM : 451121115 / 9951110410399

**JURUSAN MANAJEMEN FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS “45” UJUNG PANDANG**

1999

HALAMAN PENERIMAAN

Pada hari/tanggal : Selasa 5 September 2000
Skripsi Atas Nama : Agus Sovian
Nomor Stambuk/Nirm : 459412115/995111041399

Telah diterima Panitia Ujian Skripsi Sarjana Fakultas Ekonomi Universitas "45" Makassar untuk memenuhi salah syarat guna memperoleh gelar sarjana ekonomi pada jurusan manajemen.

UNIVERSITAS
PANITIA UJIAN SKRIPSI

- Pengawas Umum : DR.H. Djabir Hamzah, MA (.....)
(Dekan Fakultas Ekonomi UNHAS Makassar)
- Ketua : Sukmawati Mardjuni, SE, Msi (.....)
(Dekan Fakultas Ekonomi Universitas "45" Makassar)
- Sekretaris : Muhlis Roslan, SE (.....)
- Penguji : 1. Hasanuddin Remmang, SE, Msi (.....)
2. DR.H. Djabir Hamzah, MA (.....)
3. Hj.A. Simpursiah, SE (.....)
4. Chahyono, SE (.....)

HALAMAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : ANALISA KELAYAKAN INVESTASI USAHA
UNTUK MENINGKATKAN PROFITABILITAS
USAHA PADA PERUSAHAAN PAVING
BLOCK "PPS" DI UJUNG PANDANG.

NAMA MAHASISWA : AGUS SOVIAN

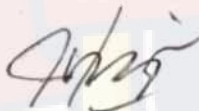
STAMBUK / NIRM : 4511121115 / 991110410399

JURUSAN : MANAJEMEN

PROGRAM STUDI : MANAJEMEN

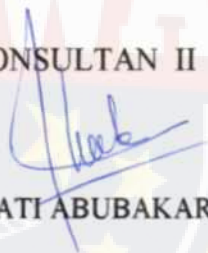
MENYETUJUI

KONSULTAN I



(HASANUDDIN REMMANG, SE, Msi)

KONSULTAN II



(HERMINAWATI ABUBAKAR, SE, MM)

MENGETAHUI DAN MENGESAHKAN

Sebagai salah satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Universitas "45: Ujung Pandang

DEKAN FAKULTAS EKONOMI



(SUKMAWATI, SE, Msi)

KETUA JURUSAN MANAJEMEN



(CHAHYONO, SE)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Yang Maha Esa, oleh karena Rahmat dan Berkah-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Penulis menyadari pula bahwa dalam penulisan karya ilmiah ini masih jauh dari kesempurnaan oleh karena keterbatasan yang dimiliki penulis. Oleh sebab itu penulis dengan senang hati menerima kritik-kritik yang bersifat membangun dari semua pihak dengan sasaran perbaikan.

Dengan selesainya skripsi ini, dengan sendirinya penulis mendapat bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak yang dengan senang hati dan ikhlas membantu penulis karena dengan jasa-jasa beliau, maka penulis menyampaikan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada :

1. Bapak Andi Jaya Sose, SE, MBA, selaku rektor universitas "45".
2. Bapak Hasanuddin Remmang, SE, MSi dan Ibu Herminawati Abu bakar, SE, MM sebagai pembimbing I dan II penulis yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Dekan dan seluruh Staf Dosen dan Karyawan Universitas "45" Ujung Pandang yang telah memberi bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama pendidikan.
4. Pimpinan dan seluruh staf perusahaan paving block "PPS" yang telah memberikan data yang berhubungan bahwa pada saat ini kegiatan marketing telah berkembang dari

5. Rekan-rekan Mahasiswa yang tak dapat disebutkan namanya satu persatu. atas saran dan motivasi yang diberikan kepada penulis.

6. Dan akhirnya kepada orang tua penulis serta seluruh keluarga tanpa kecuali yang telah banyak memberikan guna penyelesaian studi penulis.

Semoga amal bakti beliau-beliau tersebut mendapat imbalan pahala yang setimpal dari Yang Maha Kuasa. Amin.

Ujung Pandang,

1999

UNIVERSITAS

BOSOWA

Penulis



DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi	iv
Daftar Tabel	vi
Bab I. Pendahuluan	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Masalah Pokok	5
1.3 Tujuan dan Kegunaannya	5
1.4 Hipotesis Kerja	5
Bab II. Kerangka Teori	6
2.1 Pengertian Pembelanjaan	6
2.2 Sumber Pembelanjaan	6
2.3 Pengertian Model Kerja	11
2.4 Pengertian Investasi	15
2.5 Resiko dalam Investasi	19
2.6 Studi Kelayakan Proyek	20
2.7 Pengertian Payback Period, Net Present Value dan Internal Rate of Return	24
2.7.1 Payback Period	24
2.7.2 Net Present Value	26
2.7.3 Internal Rate of Return	28

Bab III Metode Penelitian	30
3.1 Daerah Penelitian	30
3.2 Sumber dan Cara Pengumpulan Data	30
3.2.1 Sumber Data	30
3.2.2 Cara Pengumpulan Data	30
3.3 Peralatan dan Metode Analisis	31
3.4 Kerangka Operasional	37
Bab IV. Analisis Kelayakan Investasi Usaha meningkatkan Profitabilitas Usaha pada Perusahaan Paving Block "PPS" di "Jung Padang	34
4.1 Perkembangan Produk dan Petunjuk Pemasaran	34
4.2 Proyekti Cash Flow	38
4.3 Penilaian Kelayakan Investasi	37
4.4 Metode Non Discount Cash Flow	36
4.5 Metode Discount Cash Flow	39
Bab V. Simpulan dan Saran-Saran	40
5.1 Simpulan	40
5.2 Saran - Saran	47

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
I. Perkembangan Produksi dan Penjualan pada Perusahaan Paving Block "PPS". (Tahun 1992 - 1997)	4
II. Alokasi dana Investasi dan Modal Operasi Perusahaan Paving Block "PPS" (Tahun 1992 - 1997)	35
III. Tingkat Biaya Modal yang Digunakan Perusahaan Paving Block "PPS"	96
IV. Proyeksi Net Cash Flow selama 6 Tahun Perusahaan Paving Block "PPS" (Periode tahun 1992 - 1997)	67
V. Perhitungan Net Present Value (NPV Tabel A-1) terhadap Investasi Perusahaan paving Block PPS (Tahun 1992 - 1997)	41
VI. Perhitungan Net Present Value (NPV Tabel A-1) DF (19 % dan 25 %) terhadap Investasi pada Perusahaan Paving Block "PPS" Utung Pandang (Tahun 1992 - 1997)	43

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Paving block merupakan salah satu kebutuhan pokok didalam pembangunan untuk kehidupan manusia.

Dunia perdagangan yang mengikuti perkembangan ekonomi Indonesia, memberi perkembangan langsung pada perkembangan perusahaan baik yang bergerak dibidang sarana fisik.

Perkembangan produksi dan jasa dari suatu industri sangat dipengaruhi oleh kebijaksanaan pemerintah yang berlaku dan merupakan penentuan dari sistem perekonomian yang diambil oleh suatu negara. Dengan adanya perkembangan yang pesat di bidang teknologi maka masalah bagaimana memproduksi suatu jenis barang bukanlah problema lagi bagi pimpinan perusahaan atau pemilik perusahaan. akan tetapi mereka mulai diperhadapkan pada persoalan apakah barang yang diproduksi dapat terjual atau dengan kata lain bagaimana memasarkan barang-barang tersebut. Pada tingkat inilah pemasaran mulai menjadi pokok perhatian dari pimpinan atau pemilik perusahaan, karena menciptakan kegunaan tempat, waktu yang tepat dan layak agar konsumen dapat memenuhi kebutuhannya.

kegiatan-kegiatan distribusi dan penjualan menjadi falsafah untuk menghubungkan setiap perusahaan dengan pasarnya.

Pelaksanaan marketing pada saat ini sangat besar peranannya sebagai suatu alat penunjang keuntungan maupun volume penjualan, oleh karena itu perusahaan tidak dapat bertahan lama tanpa memperhatikan peranan pemasaran dalam suatu perekonomian yang mengalami perubahan cepat.

Khususnya bagi industri Paving Blok di Kotamadya Ujung Pandang tidak ketinggalan pula melaksanakan konsep marketing modern dalam pemasarannya guna memenuhi kegiatan dan selera konsumen melalui usaha dalam menciptakan kualitas yang bagi konsumen. Hal inilah yang menyebabkan timbulnya persaingan-persaingan konsumen dikalangan perusahaan Paving Blok. Demikian pula dengan perusahaan Pabrik Paving Blok "PPS" di Kotamadya Ujung Pandang dalam menjual hasil produksinya tidak luput dari berbagai macam persaingan dan rintangan-rintangan lainnya. Pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas yang mengakibatkan penulis terdorong untuk membicarakan masalah harga jual pada perusahaan Pabrik Paving Blok "PPS" di Ujung Pandang, karena dengan melaksanakan kebijaksanaan harga jual yang baik maka perusahaan akan dapat menghadapi saingan-sainan yang ada di dalam areal pemasarannya.

Ditarik kesimpulan bahwa dalam usaha untuk meningkatkan penjualan maka sering kali pihak perusahaan menghubungi orang-orang yang berkecimpung di dalam usaha bangunan dengan maksud agar mereka menjadi langgan perusahaan Paving Block

"PPS" dan terjata usaha yang dilakukan ini turut pula memberikan andil yang cukup besar dalam meningkatkan penjualan hasil produksi perusahaan sebagaimana yang terlihat pada tabel I di atas, dan selanjutnya mengenai sistem penjualan yang dianut oleh perusahaan saat ini terdiri dari dua bagian, yaitu :

1) Penjualan tunai. Setiap penjualan Paving Block yang di atas 10.000 unit maka akan diberikan potongan harga sebesar 4 %.

2) Penjualan kredit. sistem penjualan kredit ini di peruntukkan bagi mereka yang telah menjadi langganan, dimana persyaratan pembayaran yang dikenakan kepada mereka adalah sebagai berikut :

- Langganan diminta untuk membayar sejumlah panjar yang sebesar 50 % pada saat barang pesanan tersebut diterima, dan kemudian pembayaran berikutnya dilakukan dua kali masing-masing sebesar 25 % dalam tenggang waktu 15 hari.
- Langganan yang belum membayar panjar pada saat barang tersebut . diberikan jangka waktu 15 hari untuk membayar 50 % dan 15 hari kemudian baru di lunasi sisanya.

Dengan memperhatikan hasil-hasil yang telah dicapai oleh pihak perusahaan Paving Block "PPS" Pada saat ini maka kita dapat menarik satu kesimpulan bahwa perusahaan telah mengalami perkembangan. Baik menyangkut jumlah produksi maupun kualitas produksinya serta tingkat penjualannya terus menerus menunjukkan kenaikan dari tahun ke tahun. Dibawah akan disajikan perkembangan produksi dan penjualan perusahaan untuk tahun 1986 sampai dengan tahun 1990 yang dibuat dalam

setiap tahun. Dengan data ini dimaksudkan untuk melihat sampai sejauh mana data yang dicapai perusahaan selama ini, dan juga sebagai bahan informasi bagi pimpinan perusahaan berapa yang harus diproduksi pada tahun-tahun berikutnya demi kelangsungan hidup perusahaan itu sendiri.

TABEL I
 PERKEMBANGAN PRODUKSI DAN PENJUALAN
 PADA PERUSAHAAN PAVING BLOCK "PPB"
 (TAHUN 1992-1997)

Tahun	PRODUKSI (UNIT)	PENJUALAN (UNIT)
1992	144.000	142.560
1993	150.000	149.100
1994	170.000	164.500
1995	470.000	410.000
1996	270.000	267.000
1997	304.000	301.000

Sumber : Perusahaan Paving Block "PPB"

1.2. Masalah Pokok

Paving Blok merupakan salah satu bahan lantai hias di dalam pembangunan. khusus pembangunan fisik yang harus tersedia dalam jumlah yang cukup dan mampu untuk melayani permintaan dari konsumen secepatnya dan pada tempat yang tepat.

Adapun masalah pokok yang di hadapi oleh perusahaan adalah Bagaimana kelayakan investasi sehingga dapat meningkatkan profitabilitas pada perusahaan.

1.3. Tujuan dan Kegunaan

Adapun maksud dan tujuannya dari pada penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui peranan dan kebijaksanaan investasi bagi perusahaan.
2. Untuk mengetahui masalah yang di hadapi oleh perusahaan ini, sehubungan dengan masalah kelayakan investasi.
3. Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan kepustakaan bagi yang memerlukannya.

1.4. Hipotesis

Berdasarkan masalah yang di kemukakan maka penulisan menetapkan hipotesis sebagai berikut:

Diduga bahwa penetapan kelayakan investasi yang tepat dapat meningkat pada profitabilitas pada perusahaan.

BAB II

KERANGKA TEORI

Pengertian Pembelanjaan

Di dalam membicarakan masalah pembelanjaan perusahaan maka tidak lepas dari masalah modal/dana dalam perusahaan, keberhasilan suatu perusahaan lebih banyak ditentukan oleh dana dan cara pengelolaannya, sebab modal yang ada dalam perusahaan merupakan salah satu hal yang paling menentukan kelancaran operasional perusahaan dalam mencapai tujuan yang ingin dicapai. olehnya itu dalam pengelolaan dana perusahaan perlu ditangani secara intensif, agar dapat memberikan hasil yang lebih baik dalam mengembangkan perusahaan, sejain dengan itu perkembangan perusahaan itu sendiri.

Kata pembelanjaan sebenarnya merupakan hasil terjemahan dari kata business finance, dan adapula yang memberikan terjemahan dengan kata modal atau permodalan. kata pembelanjaan dapat menimbulkan bermacam-macam pengertian dan penafsiran yang berbeda-beda, tergantung dari sudut manakita menilainya, ada yang memberikan pengertian hanya pada satu aspek saja dan adapula yang memberikan pengertian hanya pada satu aspek saja dan adapula yang memberikan pengertian secara luas yaitu dengan menilai berbagai aspek yang terkandung dalam fungsi pembelanjaan itu sendiri.

Dalam bidang pemerintahan istilah pembelanjaan istilah pembelanjaan yang lazim disebut dengan keuangan negara (Public Finance) memberikan pengertian-pengertian sebagaimana yang umum dipergunakan pada instansi-instansi pemerintah yaitu bagaimana cara menggunakan dana dan bagaimana cara memperoleh dana dan bagaimana cara menggunakan dana yang telah diperoleh untuk membiayai kepentingan masyarakat atau kepentingan orang banyak dalam hal ini pengelolaan dananya yang berasal dari masyarakat untuk membiayai pembangunan disegala bidang agar dapat dinikmati oleh masyarakat secara umum. Untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang pengertian pembelanjaan, maka berikut ini dikemukakan pengertian pembelanjaan sebagai berikut :

Menurut Bambang Riyanto (1983 :3) mengemukakan fungsi pembelanjaan sebagai berikut :

"Pembelanjaan adalah suatu kegiatan perusahaan yang ditujukan untuk mendapatkan dan menggunakan modal dengan cara yang efektif dan efisien".

Menurut Pearson Hunt dan kawan-kawannya (1974 :3) mengemukakan fungsi pembelanjaan sebagai berikut :

"The finance function was once viewed simply as the task of providing the funds needed by the enterprise on the terms most favorable in the light of the business".

Melihat pengertian dan penafsiran yang dikemukakan diatas, maka secara garis besarnya menyangkut bagaimana memperoleh dana sesuai dengan ketentuan perusahaan dan bagaimana cara menggunakan dana tersebut secara efektif dan efisien mungkin. Ini mungkin merupakan suatu alasan

yang tepat untuk menetapkan pengertian pembelanjaan.

Karena pembelanjaan merupakan keseluruhan proses pengelolaan dan, secara keseluruhan untuk memperoleh dan menggunakan dana diperlukan perencanaan yang matang dan pengarahannya serta pengawasan yang matang pula demi tercapainya kontinuitas perusahaan dan tingkat pendapatan yang diinginkan. Sejalan dengan pendapat tersebut diatas J. Fred Weston dan Eugene F. Brigham, (1977 : 10,14) mengemukakan sebagai berikut :

"Financial decision effect the value of firm's stock by influencing both the size of the earning stream or profitability and riskiness of the firm".

Selanjutnya dikatakan pula bahwa :

"The financial manager seek to strike the particular balance between risk and profitability the will maximize the wealth of the firm's stockholder".

Sehingga jelas bahwa dalam melaksanakan pembelanjaan perusahaan diperlukan adanya suatu pertimbangan dalam memilih suatu tindakan yang akan ditempuh dengan pertimbangan dalam memilih suatu tindakan yang ditempuh dengan pertimbangan resiko yang minimal dengan mengharapkan hasil yang semaksimal mungkin demi terwujudnya kelangsungan hidup perusahaan.

dari beberapa pengertian yang telah dikemukakan diatas, mungkin belum sebab penekanan pada titik tolak atau dari sudut pandang yang berbeda-beda dalam menilai pengertian secara sempit dan pengertian secara luas kadang tidak jelas sehingga memerlukan penegasan yang tepat.

Pembelanjaan dalam arti sempit hanya meliputi usaha

tentang bagaimana mendapatkan modal atau dana. Juga dimaksudkan bahwa usaha tentang bagaimana cara mengelola dana itu sendiri dengan pos-pos yang telah ditentukan dan sesuai dengan ketentuan. Maka dalam hal ini pembelanjaan merupakan suatu hal yang penting dan harus mendapat dengan sebaik-baiknya, karena pembelanjaan itu sendiri memegang peranan yang sangat penting dalam kontinuitas perusahaan.

2.2 Sumber pembelanjaan

Sehubungan dengan pengertian yang dikemukakan penulis, maka berdasarkan pengertian pembelanjaan dalam arti luas didalamnya tercakup sumber-sumber dana, yaitu pembelanjaan dari luar perusahaan, yang merupakan bentuk pembelanjaan dimana usaha untuk memenuhi modal atau kebutuhan modal perusahaan dengan jalan menjual saham disamping itu dapat pula diperoleh melalui pinjaman dari para kreditur, sedangkan pembelanjaan dari dalam adalah dana yang dihasilkan oleh perusahaan itu sendiri yang meliputi, pengguna laba perusahaan, pengguna penyusutan aktiva tetap dan laba yang ditahan.

Sumber-sumber pembelanjaan menurut Bambang Riyanto (1983 :6) adalah sebagai berikut :

"Ditinjau dari sumber dari mana modal itu diperoleh pembelanjaan dapat dibedakan pada : pembelanjaan dari luar perusahaan dan pembelanjaan dari dalam perusahaan".

Namun sumber pembelanjaan menurut DR. Suad Husnan dan Suwarsono (1991 :158) adalah sebagai berikut :

1. Modal sendiri yang disetor oleh pemilik perusahaan
2. Saham biasa atau saham preferan yang diperoleh dari surat-surat berharga ke pasar modal.
3. Obligasi, yang berarti surat tanda hutang yang dijual lewat pasar modal.
4. Kredit bank, baik kredit investasi maupun non investasi.
5. Leasing, dari bank lembaga keuangan non bank".

Dari kedua definisi tersebut adalah pada dasarnya sama/maka jelaslah bahwa pembelanjaan dari luar perusahaan adalah merupakan bentuk pembelanjaan dimana usaha pemenuhan kebutuhan modal bersumber dari modal yang berada diluar perusahaan. pembelanjaan ini dapat diperoleh melalui pemilik atau calon pemilik, peserta mengambil bagian (modal saham, modal peserta, dll). Disamping itu dapat pula diambil dari kreditur yang merupakan hutang atau modal asing.

Sedangkan pembelanjaan dari dalam perusahaan adalah merupakan pembelanjaan dimana pemenuhan modal diperoleh dari funds yang dibentuk atau dihasilkan sendiri dengan jalan menggunakan laba cadangan, retained earning, pembelanjaan dari dalam dapat pula diperoleh dari penggunaan penyusutan-penyusutan aktiva tetap yang lama.

Menurut Bambang Riyanto, sumber pembelanjaan berdasarkan lamanya, dapat dibedakan atas dua bagian :

1. Sumber jangka pendek : adalah merupakan pinjaman yang dibayar kembali sampai dalam jangka waktu satu tahun, yang terdiri dari :
 - a. Trade kredit, yaitu kredit yang diperoleh penjual atau pembeli.

- b. Kredit jangka pendek dari lembaga perkreditan yaitu bank.
- c. Kredit jangka pendek dengan mengeluarkan wesel atau promes. Pengakuan hutang atau kesanggupan membayar sejumlah uang kepada pihak tertentu dengan waktu yang tertentu pula.

2. Sumber jangka panjang

- a. Laba yang ditahan adalah laba yang diperoleh perusahaan, ditahan sebagian atau seluruhnya dan tidak dibagi-bagikan kepada pemiliknya untuk dioperasikan kembali dalam perusahaan.
- b. Saham, bagi perusahaan yang terbentuk Perseroan Terbatas (PT) dapat menjual sahamnya di pasar modal.
- c. Kredit jangka panjang dari lembaga perkreditan di Indonesia.

2.3 Pengertian Modal Kerja

Setiap perusahaan membutuhkan modal kerja untuk kerja untuk membiayai operasinya sehari-hari, misalnya untuk memberikan persekot pembelian bahan mentah, membayar upah buruh, gaji pegawai dan lain-lain sebagainya, dimana uang atau dana yang telah dikeluarkan itu diharapkan akan dapat kembali lagi masuk dalam perusahaan dalam waktu yang pendek melalui hasil penjualannya produksinya.

Uang yang masuk berasal dari produk tersebut akan segera dikeluarkan lagi untuk membiayai operasi selanjutnya. Dengan demikian maka dana tersebut akan

tersebut akan terus menerus berputar setiap periode selamanya hidupnya perusahaan. Mengenai pengertian modal kerja tersebut, dapatlah dikemukakan beberapa konsep yaitu :

1. Konsep Kuantitatif.
2. Konsep Kualitatif.
3. Konsep Fungsional.

ad. 1. Konsep Kuantitatif

Definisi modal kerja menurut konsep ini oleh Bambang Rianto (1982 : 49), sebagai berikut :

"Modal kerja adalah keseluruhan dari pada jumlah aktiva lancar. Modal kerja dalam pengertian ini sering disebut modal kerja bruto (Gross Working Capital)".

ad. 2. Konsep Kualitatif

Adapun definisi modal kerja konsep ini, oleh Bambang Rianto (1982 : 50), sebagai berikut :

"Modal Kerja adalah sebagian dari aktiva lancar yang benar-benar dapat digunakan untuk membiayai operasinya perusahaan tanpa mengganggu likuiditasnya, yaitu merupakan kelebihan aktiva lancar diatas hutang lancarnya".

Berdasarkan konsep ini maka dapat diketahui pula bahwa modal kerja dalam konsep ini sering juga disebut Modal Kerja Netto (Net Working Capital). Apabila pada konsep kuantitatif, modal kerja itu hanya dikaitkan dengan besarnya aktiva lancar saja, maka konsep kualitatif ini pengertian modal kerja jika dikaitkan dengan besarnya jumlah hutang lancar

atau hutang yang segera harus dibayar. Dengan demikian sebagian aktiva lancar ini harus disediakan untuk memenuhi kewajiban finansial yang harus segera dilakukan dimana bagian aktiva lancar ini tidak boleh digunakan untuk membiayai operasinya perusahaan untuk menjaga likuiditasnya.

ad.3. Konsep Fungsional

Konsep ini didasarkan pada fungsi daripada dana dalam menghasilkan pendapatan (income). Setiap dana yang digunakan dalam perusahaan adalah dimaksudkan untuk menghasilkan pendapatan. Ada sebagian dana yang digunakan dalam perusahaan adalah dimaksudkan untuk menghasilkan pendapatan. Ada sebagian dana lain yang juga digunakan selama periode tersebut tapi tidak seluruhnya digunakan untuk menghasilkan pendapatan. Sebagian dari dana ini dimaksudkan juga untuk menghasilkan pendapatan untuk periode-periode berikutnya (Future Income).

dalam hubungan ini Wilford J. Eiteman dan J.N Holtz. yang dikutip Bambang Rianto (1982 : 50) memeberikan definisi tentang modal kerja sebagai berikut :

"Modal kerja adalah sebagai dana yang digunakan selama periode accounting yang dimaksudkan untuk menghasilkan Current Income (sebagai lawan Future Income) yang sesuai dengan maksud utama didirikannya perusahaan tersebut".

berdasarkan definisi tersebut, maka dapat dikehui

bahwa non Working capital adalah dana yang tidak menghasilkan Current Income. atau kalau menghasilkan Current Income adalah tidak sesuai dengan maksud utama didirikannya perusahaan tersebut.

Adapun jenis modal kerja adalah sebagai berikut :

1. Modal kerja permanen (Permanent Working capital), yaitu modal kerja yang harus tepat ada pada perusahaan untuk dapat menjalankan fungsinya, atau dengan kata lain modal yang secara terus menerus diperlukan untuk kelancaran usaha. Modal kerja permanen ini dapat dibedakan dalam dua bentuk :
 - a. Modal kerja primer (Primary Working Capital). yaitu jumlah modal kerja minimum yang harus ada pada perusahaan untuk menjamin kontinuitas usahanya.
 - b. Modal kerja normal (Normal Working Capital). yaitu jumlah modal kerja yang diperlukan untuk menyelenggarakan luas produksi yang normal. Pengertian Normal dalam hal ini adalah dalam arti yang dinamis.
2. Modal kerja variabel (Variable Working Capital) Yaitu modal kerja yang jumlahnya berubah-ubah sesuai dengan perubahan keadaan. Modal kerja ini dapat dibedakan kedalam beberapa jenis yaitu sebagai berikut :
 - a. Modal kerja musiman (Seasonal Working Capital) yaitu modal kerja yang jumlah

berubah-ubah disebabkan karena fluktuasi musim.

b. Modal kerja Siklis (Ciklikal Working Capital), yaitu Modal kerja yang jumlahnya berubah-ubah disebabkan karena fluaktuasi konjuktur

c. Modal kerja darurat (Emergency Working Capital), yaitu modal kerja yang jumlah berubah-ubah disebabkan karena adanya keadaan darurat yang tidak diketahui sebelumnya, misalnya adalah pemogokan buruh, perubahan dari keadaan ekonomi yang mendadak dan sebagainya.

2.4 Pengertian Investasi

Pengertian Investasi pada dasarnya adalah modal yang ditanam dan diharapkan hari diterima kembali setelah beberapa tahun yang akan datang, namun beberapa penulis mengemukakan pengertian investasi sebagai berikut :

Menurut Drs. Mulyadi, MSc. Akuntan, (1984 : 117) mengemukakan bahwa :

"Penanaman modal (capital expenditure atau capital investmen) adalah pengikatan sumber-sumber dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba pada waktu yang akan datang".

Dan menurut Anthony dan reace, (1975 : 613) mengemukakan bahwa :

"The proposal is to invest funds, that is capital is a present time in the expectation of earning a return of this money over some future period".

Dalam suatu perusahaan peranan investasi dapat dibedakan atas investasi dalam harta tetap (fixed asset), pada harta tetap, dimana pengembaliannya diharapkan dapat diterima dalam jangka waktu singkat yaitu kurang atau sama dengan satu tahun.

Untuk memberikan pengertian yang lebih dekat mengenai investasi dalam aktifa tetap, Manullang (1985: 10) mengemukakan bahwa bentuk :

"Investasi dalam bentuk aktiva tetap adalah suatu penanaman modal dalam aktiva dengan harapan perusahaan tersebut menghasilkan keuntungan melalui operasinya".

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut maka dapatlah dikatakan bahwa investasi dalam aktiva tetap merupakan pengorbanan sejumlah kas pada waktu sekarang untuk memperoleh penghasilan dimasa yang akan datang. Oleh karena itu, dapat pula dikatakan bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka perlu diadakan suatu penilaian atas usulan investasi dalam arti bahwa apakah investasi yang akan dilaksanakan itu menguntungkan atau tidak menguntungkan.

Dalam dunia usaha capital investment atau disebut juga penanaman modal, merupakan istilah yang tidak asing lagi terutama bagi mereka yang bergerak dalam kegiatan usaha penanaman modal. capital investmen adalah kegiatan ekonomi

dimanan seseorang baik secara langsung maupun tidak langsung menginvestasikan modalnya dalam suatu badan usaha. Hasrat untuk menanamkan modal dalam suatu badan usaha tentu terdorong oleh suatu harapan bahwa segala aktivitas yang dilakukan akan dapat memberikan keuntungan maksimal. Namun hal yang perlu dipertimbangkan dalam kegiatan investasi tersebut adalah bahwa modal yang ditanamkan saat itu baru dapat diperoleh hasilnya setelah beberapa waktu kemudian. karena adanya tenggang waktu itu, maka tidak dapat disangkal adanya kemungkinan ketidakpastian (uncertainty) yang bisa menyebabkan harapan investor tidak tercapai.

Untuk melihat pengertian daripada capital investment maka penulis mengutip beberapa pendapat para ahli ekonomi sebagai berikut :

Menurut Anthony dan Reace Jones (1975 : 16) mengemukakan bahwa :

"Capital Investent is acurrent cash outlay in the anticipation of benefits to be realized on the future".

Dari kutipan ini dapat daitarik suatu kesimpulan bahwa capital investment merupakan suau pengeluaran uang untuk di tanamkan dalam suatu bentuk badan usaha dengan harapan dapat memberikan keuntungan di masa yang akan datang. Jadi yang menjadi inti dalam kutipan ini adalah, pengeluaran uang itu dilakukan pada saat sekarang akan tetapi realieasi keuntungan baru dapat dilihat setelah beberapa

waktu kemudian.

Robert N. Anthony dan Janes J. Reace (1975 : 1)

mengemukakan bahwa :

"Capital investment means the sacrifice of intermediet satisfication for some future expected satisfication".

Disini Anthony memberikan pengertian tentang capital investmen, sebagai suatu pengorbanan kepuasan sekarang untuk mencapai suatu kepuasan dimasa yang datang, dari definisi itu penulis dapat menarik suatu kesimpulan bahwa dalam kegiatan investasi, seseorang dapat mengorbankan kebutuhannya, dimana tidak langsung mengkonsumsi uangnya melainkan dimanfaatkan dalam bentuk investasi.

Dari kutipan yang telah dikemukakan di atas sebenarnya tidak dijelaskan apakah investasi itu dalam bentuk modal (fixed cost) atau modal kerja (current cost), meskipun bahwa demikian kita tetap beredoman pada suatu konsepsi bahwa modal itu meliputi modal tetap dan modal kerja.

Yang penting adalah bahwa modal yang ditanamkan dalam aktiva tetap seperti halnya yang ditanamkan dalam aktiva lancar (inventory, piutang dan lain-lain), secara konsepsional tidak mempunyai perbedaan karena keduanya merupakan modal yang ditanamkan dengan harapan dapat di terima kembali. Menurut Bambang Riyanto (1982 :106), mengemukakan bahwa :

"Perputaran dana yang ditanamkan pada kedua aktiva itu adalah berbeda, yaitu investasi dalam aktiva lancar diharapkan akan dapat diterima kembali dalam waktu dekat dan secara keseluruhan, sebaliknya investasi aktiva tetap yang tertanam didalamnya diharapkan akan diterima kembali secara keseluruhannya dalam waktu

beberapa tahun dan secara berangsur melalui depresiasi (penyusutan)".
dengan demikian perbedaan antara investasi dalam aktiva

tetap dan aktiova lancar adalah terletak dalam soal waktu dan cara perputaran dana yang tertanam dalam perusahaan.

2.5 Resiko Dalam Investasi

Resiko dapat diartikan sebagai kemungkinan timbulnya kerugian, dimana resiko akan selalu ada dalam kegiatan investasi, karena itu investor harus selalu mengestimasi tentang berapa besarnya "Cash in flow" atau hasil selama periode usia investasi belum tentu sesuai dengan yang diharapkan karena adanya faktor-faktor tertentu. Sehingga apabila faktor-faktor tersebut sudah dapat diramalkan sebelumnya disebut sebagai suatu resiko. Akan tetapi jika keadaan yang dihadapi tidak dapat diramalkan sebelumnya disebut sebagai ketidak pastian.

Adapun pendekatan yang paling sederhana untuk menentukan besarnya resiko, menurut Drs Syafaruddin Alwi, (1986 : 132) mengemukakan bahwa :

"Pendekatan yang paling sederhana untuk menentukan besarnya resiko adalah dengan menggunakan tipe analisa sensitivitas (sensitivity analysis)".

Dimana analisis tersebut adalah mendasarkan diri pada berbagai kemungkinan yang dapat dicapai mulai dari yang paling optimis, sampai pada kemungkinan yang paling pesimis. Pendekatan ini digunakan untuk mengevaluasi suatu proyek atau asset dengan cara menyusun estimasi dari cash in flow dalam berbagai variasi hasil yaitu :

- a. Mengestimasi hasil investasi secara optimis (optimistic).
- b. Mengestimasi hasil investasi secara wajar yaitu harapan yang paling mungkin untuk dicapai (most likely).
- c. Mengestimasi hasil investasi secara pesimistis (pesimistic).

Sehingga besarnya resiko ditunjukkan dengan menghitung range antara optimistic dan pesimistic, semakin besar resiko yang dihadapi karena tingkat variabilitas penerimaan lebih besar.

3.6 Studi Kelayakan Proyek

Yang dimaksud dengan studi kelayakan proyek atau usaha adalah suatu penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek atau usaha (biasanya proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil. Pengertian keberhasilan ini ini mungkin dapat ditafsirkan agak berbeda-beda, ada yang mengartikan dalam arti yang luas, dalam hal ini mungkin dipertimbangkan dari berbagai faktor seperti mamfaat masyarakat luas dan bisa juga dikaitkan dengan penghematan devisa dan penambahan devisa yang diperoleh oleh pemerintah, sedangkan dalam artian sempit atau dalam artian sangat terbatas terutama dipergunakan oleh pihak swasta yang terutama lebih berminat tentang mamfaat ekonomis suatu investasi.

Dalam menilai kelayakan suatu usaha atau proyek ada

beberapa ahli yang mendefinisikan tentang kelayakan usaha atau proyek antara lain : menurut DR. Suad Husnan, MBA dan Drs. Suwarsono, Ma (1984 : 18) mengemukakan pokok-pokok penilaian kelayakan proyek sebagai berikut :

"pokok-pokok penilaian kelayakan proyek pada umumnya didasarkan pada lima aspek yaitu : aspek pasar, teknis, keuangan, hukum dan ekonomi negara".

sedangkan Drs. Bambang Riyanto, Manajemen Keuangan : keputusan Investasi dan pembelanjaan (1984 : 120) di kemukakan sebagai berikut :

"Untuk menilai kelayakan proyek terhadap suatu investasi ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan antara lain : aspek manajemen, pemasaran, keuangan, hukum, teknis yuridic dan ekonomi negara".

beberapa aspek yang dikemukakan tersebut dalam menilai kelayakan suatu proyek atau usaha (proyek investasi), pokok-pokok penilaian terhadap kelayakan suatu usaha atau usaha yang didasarkan pada beberapa aspek :

a. Aspek Manajemen

Pada aspek ini kita hanya melihat dari keadaan perusahaan, pengurus atau pimpinan perusahaan mulai dari pengalamannya tentang usaha yang akan dilaksanakannya dan kepribadiannya dan tingkat kepribadiannya, dari segi manajemen operasinya: bentuk organisasinya, struktur organisasinya dan spesifikasi jabatan dalam perusahaan.

b. Aspek Pemasaran

Barang dan jasa yang akan dihasilkan atau dijual oleh perusahaan yang dibiayai dengan investasi harus mempunyai prospek pemasaran yang baik.

- Jumlah perusahaan yang jenis dan total produksinya.
 - Daerah pemasarannya
 - Golongan kosumen serta kelonggaran pasar
 - Rencana penjualan, sistem pemasaran dan syarat pembayaran.
 - Perkembangan harga yang sejenis
- Sarana penunjang serta realisasi penjualan yang lalu.

c. Aspek teknis

Aspek ini memiliki lokasi dan teknologi/mesin yang dipilih untuk investasi, baik kapasitas maupun jenisnya harus cocok dengan proyek usaha yang direncanakan, sedangkan tenaga ahli, tenaga kerja dan bahan baku yang diperlukan haruslah cukup tersedia dengan harga yang wajar.

- Fasilitas produksi yang sudah ada beserta konsisi dan produksi.
- Proses produksi.
- Bahan baku dan bahan pembantu serta sumbernya.
- Tambahan alat produksi yang diperlukan dan cara pengadaanya serta tenaga kerja dan sumbernya.
- Suku cadang serta pengadaanya.

d. Aspek kesempatan kerja

Agar usaha yang dibiayai dengan investasi, dapat memberikan kesempatan kerja terutama masyarakat setempat serta mengurangi pengangguran, dengan tertampungnya tenaga kerja terhadap usaha yang dilaksanakan perusahaan, maka akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat sehingga kesejahteraan masyarakat akan meningkat pula.

e. Aspek kemanfaatan

usaha yang akan dilaksanakan dengan modal investasi tersebut dapat memberikan manfaat yang berarti bagi masyarakat banyak dan bagi perusahaan itu sendiri, maka usaha tersebut harus mempunyai program untuk berkembang dan mempunyai dampak positif terhadap perkembangan ekonomi.

f. Aspek Yuridis

Hal-hal yang menyangkut yuridis (ketentuan-ketentuan hukum) harus mendapat perhatian, seperti surat pendirian/keterangan yang berkaitan dengan usahanya.

- Bentuk usaha yang dipilih
- Akta pendirian/anggaran dasar
- Bidang usaha serta lain-lain yang dimiliki dan masa berlakunya.

g. Aspek Financial

Penilaian aspek ini lebih ditekankan pada penilaian kemampuan usaha memperoleh keuntungan yang wajar, untuk mengembalikan hutang pokok dan bunga serta biaya-biaya lainnya dalam jangka waktu yang ditentukan.

Dalam penilaian kelayakan proyek ini penulis hanya membatasi diri pada aspek ini karena aspek ini sangat menentukan layak atau tidaknya proyek tersebut untuk dilaksanakan untung ruginya proyek yang dilaksanakannya nantinya dengan menggunakan beberapa metode penilaian investasi dan ini bukan berarti bahwa penulis tidak memperhatikan aspek-aspek lainnya.

2.7 Pengertian Payback Period, Net Present Value dan Internal Rate of Return

2.7.1 Payback period

Metode Payback Period ini mencoba mengukur seberapa cepat suatu kredit yang ditanamkan dalam suatu proyek dapat kembali. dari hasil pendapatan bersih atau aliran cash netto (net cash flow).

Berikut ini dikemukakan beberapa definisi yang berhubungan dengan masalah pay back period.

Menurut Bambang Rianto (1978 : 116) mengemukakan bahwa :

"Payback period adalah suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan 'proses' atau aliran kas netto (net cash flow)"

Sedangkan Fred Weston dan Eugene F. Brigham dalam buku "Managerial Finance" (1975 :403) mengemukakan sebagai berikut :

"Payback period is number the year required to recover it's original investman from net cash flow".

Dari definisi tersebut di atas yang dimaksud dengan payback period adalah jangka waktu yang diperlukan suatu perusahaan untuk mengembalikan modal investasinya dari net cash flow.

Semakin cepat dana investasi dapat dikembalikan perusahaan paving blok PPS semakin kecil resiko yang ditanggung pihak perusahaan. Rumus yang digunakan untuk menghitung Payback period adalah sebagai berikut :.1s1

$$\text{Payback period} = \frac{\text{Jumlah Investasi}}{\text{cash flow setiap tahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

setelah mengetahui jangka waktu pengembalian modal investasi tersebut menggunakan rumus payback period, maka selanjutnya dibandingkan dengan umur/jangka waktu investasi tersebut untuk mengetahui layak atau tidaknya proyek investasi tersebut untuk dilaksanakan. dengan ini Bambang Rianto dalam buku "dasar-dasar Pembelanjaan perusahaan " (1978 : 116) mengemukakan bahwa :

"Apabila payback period dari suatu investasi yang diusulkan lebih pendek dari pada payback period maksimum maka usulan investasi tersebut

dapat diterima. sebaliknya kalau payback periodnya lebih panjang dari periode maksimumnya, maka usulan investasi tersebut ditolak".

Problema utama dari metode payback period ini adalah sulitnya menentukan periode payback maksimum yang disyaratkan untuk digunakan sebagai angka perbandingan, secara normatif memang tidak ada pedoman yang bisa dipakai untuk menentukan payback maksimum. Han-kelemahan-kelemahan dari metode ini adalah diabaikannya aliran kas setelah periode payback dan tidak diperhitungkannya nilai uang berdasarkan waktunya.

2.7.2 Net Present Value (NPV)

Metode Net Present Value ini adalah teknik untuk menilai atau mengevaluasi proyek dengan menggunakan discounted cash flow sehingga bisa juga disebut present value.

Oleh Van Horne dalam bukunya "Financial Management and Policy" (1983 :150) mendefinisikan sebagai berikut :

"The present value is a discounted cash flow approach to capital budgeting with the present value method all cash flow are discounted to present value using required rate of return."

Selanjutnya Anthony dan Reace dalam bukunya "Management Accounting" (1981 : 614) mengemukakan tentang present value sebagai berikut :

"Present value of an amount that is expected to be received at a specified time in the future is the amount which, if invested today at designated rate of return would accumulate to the specified amount."

Dari uraian yang dikemukakan diatas, bahwa net present value adalah selisih antara jumlah present value dari cash flow yang direncanakan diterima dalam beberapa waktu mendatang dengan jumlah present value dari investasi. Secara matematis dapat dihitung dengan menggunakan rumus :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+k)^t} - I_0$$

Dimana :

A_t = cash flow pada periode t

k = Discount rate yang ditentukan

n = lamanya proyek tersebut diharapkan

I_0 = Investasi awal

Atau jika cash flow setiap tahunnya adalah sama maka dapat dihitung dengan rumus :

$$NPV = PV. \text{ dari proses} - PV. \text{ dari outlays}$$

Dimana :

Net Present Value = selisih antara present value dari proses dengan value dari outlays.

PV. dari proses = Cash flow setiap tahunnya

FV. dari outlays + Investasi awal

Adapun diterima atau tidaknya suatu usulan investasi dengan menggunakan net present value adalah bahwa, jika NPV positif (+), maka proyek atau usulan investasi feasibel atau diterima. Sedangkan apabila NPV negatif (-) maka usulan investasi ditolak.

2.7.3 Internal Rate of Return

Internal rate of return adalah suatu tingkat bunga yang akan menyamakan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran sama dengan jumlah penerimaan pada beberapa tahun yang akan datang dari present value dari cash flow. dengan kata lain, IRR adalah discount rate yang menjadikan Net Present Value (NPV) sama dengan nol. Untuk lebih jelasnya maka dibawah ini Bambang Riyanto mendefinisikan sebagai berikut :

"Pengertian IRR itu sendiri dapat didefinisikan sebagai tingkat bunga yang menjadikan jumlah nilai sekarang dari proses yang diharapkan diterima sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal."

Dengan memperhatikan definisi yang dikemukakan diatas maka dapat dikatakan bahwa, pada metode internal rate of return yang dicari adalah tingkat pengembalian modal pinjaman atau discount rate yang akan menjadi NPV sama dengan nol. Sedangkan pada metode Net Present Value

yang dicari adalah Net Present value dengan discount rate yang telah ditentukan.

Pada dasarnya internal Rate of return dapat dicari dengan cara trial and error atau sistem coba-coba. pertama-tama dihiutng present value dari proses yang diharapkan dengan menggunakan discount rate yang kita tentukan. kemudian hasilnya dibandingkan dengan investment. maka kita harus menggunakan tingkat bunga yang lebih tinggi. sebaliknya.

Cara itu dilakukan sampai kita menemukan tingkat bunga yang menjadikan PV dari proses sama besar dengan PV dari outlays atau dengan kata lain NPV sama dengan nol. dengan perombaan secara matematis adalah sebagai berikut :

$$r = p_1 - c_1 \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1}$$

Dimana :

r = Internal rate of return

P1 = Tingkat bunga yang pertama dicoba

P2 = Tingkat bunga yang kedua dicoba dengan harapan NPV negatif (-)

C1 = Net present value yang pertama

C2 = Net present value yang kedua

Apabila IRR lebih besar dari pada tingkat biaya modal yang diperhitungkan maka usulan Investasi tersebut layak dilaksanakan dan

apabila IRR lebih kecil dari pada tingkat biaya modal yang diperhitungkan maka usulan investasi tersebut tidak layak untuk dilaksanakan.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Daerah Penelitian

Adapun daerah penelitian penulis untuk memperoleh data dalam rangka penulisan skripsi ini, adalah terletak di kecamatan Panakukang Kotamadya Ujung pandang, yaitu pada Perusahaan Paving block, Ujung Pandang yang merupakan salah satu perusahaan yang bergerak dibidang produksi tegel.

3.2 Sumber dan Cara Pengumpulan Data

3.2.1 Sumber Data

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari perusahaan yang bersangkutan melalui wawancara dengan pimpinan, manajer keuangan, serta beberapa karyawan yang ada hubungannya dengan penulisan skripsi ini.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari luar perusahaan namun tetap ada kaitannya dengan pembahasannya skripsi ini.

3.2.2 Cara Pengumpulan Data

- a. Studi Kasus, yakni pengamatan langsung pada perusahaan yang bersangkutan dengan wawancara dengan pimpinan dan karyawan perusahaan serta langsung melihat perincian penggunaan dana dari sumber sumber pembelanjaan yang dialokasikan, sehingga

diperoleh data yang akurat.

- b. Penelitian Pustaka (Library Research), yaitu dengan mempelajari literatur-literatur terutama yang ada hubungannya dengan masalah yang dibahas. Hal ini bertujuan agar diperoleh kerangka teori tentang permasalahan yang akan dibahas, sekaligus sebagai perbandingan terhadap hipotesis kerja yang dikemukakan pada bab sebelumnya.

3.3 Peralatan dan Metode Analisis

Untuk mengetahui sampai sejauh mana kebenaran hipotesis yang telah diajukan, maka digunakan peralatan dan metode analisis kuantitatif. (Ezbang Rianto, 1982 : 100) sebagai berikut :

1. Analisa Payback Periode (PP) adalah suatu analisis untuk mengukur seberapa cepat suatu kredit/investasi bisa kembali terhadap proyek yang akan dibiaya. Metode ini digunakan untuk mengukur kelayakan dengan didasarkan pada umur proyek itu sendiri, dengan rumus :

$$PP = \frac{\text{Initial outlay}}{\text{Net cash Flow}} \times 1 \text{ tahun}$$

Dimana :

- Payback periode (PP), suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali kredit/investasi.
- Initial Outlay, jumlah investasi yang tertanam dalam suatu proyek.
- Net cash flow, jumlah angsuran atau pembayaran setiap

tahunnya (jumlah proses tahunan).

2. Analisa Net Present Value (NPV) adalah suatu analisis yang digunakan dengan memperhatikan "Time Value of Money" atas dasar "Discount Rate" dengan rumus :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{A^t}{(1+K)^t} - I_0$$

Dimana : A^t = Net Cash Flow periode t

n = Lamanya proyek tersebut diharapkan

k = Discount Rate

t = Periode tahun ke n

I_0 = Investasi Awal

3. Analisis Internal Rate of Return adalah suatu metode penilaian yang digunakan untuk menilai investasi yang dilaksanakan perusahaan. dengan rumus :

$$IRR = r = F_1 - C_1 \frac{F_2 - F_1}{C_2 - C_1}$$

Dimana :

r = Internal rate of return (IRR)

F_1 = Tingkat bunga yang pertama dicoba.

F_2 = Tingkat bunga yang pertama dicoba.

C_1 = Net Present value yang pertama.

C_2 = Net present value yang kedua.

3.4 Kerangka Operasional

Adapun kerangka operasional dalam hal ini adalah sebagai berikut :

1. Payback periode (periode payback) adalah suatu alat yang dapat digunakan untuk menggambarkan panjangnya waktu yang diperlukan agar investasi dapat dikembalikan secara keseluruhan.
2. Net Present value adalah suatu alat yang digunakan untuk menilai investasi yang dilaksanakan perusahaan dalam mengembangkan usahanya dengan memperhatikan nilai yang berdasarkan waktunya dengan tingkat bunga yang relevan.
3. Internal Rate of Return adalah mencari suatu tingkat suku bunga yang akan menyamakan jumlah nilai sekarang dari hasil yang diharapkan dengan nilai sekarang dari pada tingkat bunga yang relevan (tingkat keuntungan yang diisyatkan). maka usulan investasi dikatakan menguntungkan, kalau ia lebih kecil dikatakan merugikan.

BAB IV

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI USAHA UNTUK MENINGKATKAN PROFITABILITAS USAHA PADA PERUSAHAAN PAVING BLOK PPS DI UJUNG PANDANG

4.1 Perkembangan Produksi dan Penjualan Perusahaan

Dalam mendesain suatu studi kelayakan ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan serta tentang sejarah perusahaan tersebut. Seperti pada bab sebelumnya bahwa dalam menilai kelayakan suatu ada beberapa aspek yang harus diperhatikan antara lain : aspek manajemen, aspek pemasaran, aspek teknis, aspek kesempatan kerja, aspek manfaat, aspek yuridis dan aspek finansial, namun dalam pembahasan skripsi ini penulis membatasi diri hanya pada aspek finansialnya saja, akan tetapi bukan berarti tidak memperhatikan aspek-aspek lainnya.

Studi kelayakan adalah suatu penilaian terhadap proyek atau usaha yang dilakukan Perusahaan Paving Blok PPS dengan memperhatikan aspek finansial dengan menggunakan berbagai metode penilaian kelayakan investasi, sehingga didapat melahirkan suatu kesimpulan apakah suatu yang di laksanakan perusahaan paving block pps tersebut layak atau tidak, yang dibiayai dengan modal investasi sebesar Rp.310.500.000,- yang bersumber dari modal sendiri Rp.162.500.000,- atau 52 %, dan modal pinjaman atau kredit Rp.150.000.000,- atau 48 % dari kedua sumber dana tersebut dialokasikan kepada :

TABEL II
ALOKASI DANA INVESTASI DAN MODAL OPERASI
PERUSAHAAN PAVING BLOCK PPS
TAHUN 1995 /1998

No	MODAL INVESTASI		MODAL OPERASIONAL	
	PAJAK	SIKAP	OPERASI	SIKAP
1	1000000	1000000	1000000	1000000
2	1000000	1000000	1000000	1000000
3	1000000	1000000	1000000	1000000
4	1000000	1000000	1000000	1000000
5	1000000	1000000	1000000	1000000
6	1000000	1000000	1000000	1000000
7	1000000	1000000	1000000	1000000
8	1000000	1000000	1000000	1000000
9	1000000	1000000	1000000	1000000
10	1000000	1000000	1000000	1000000
11	1000000	1000000	1000000	1000000
12	1000000	1000000	1000000	1000000
13	1000000	1000000	1000000	1000000
14	1000000	1000000	1000000	1000000
15	1000000	1000000	1000000	1000000
16	1000000	1000000	1000000	1000000
17	1000000	1000000	1000000	1000000
18	1000000	1000000	1000000	1000000
19	1000000	1000000	1000000	1000000
20	1000000	1000000	1000000	1000000
21	1000000	1000000	1000000	1000000
22	1000000	1000000	1000000	1000000
23	1000000	1000000	1000000	1000000
24	1000000	1000000	1000000	1000000
25	1000000	1000000	1000000	1000000
26	1000000	1000000	1000000	1000000
27	1000000	1000000	1000000	1000000
28	1000000	1000000	1000000	1000000
29	1000000	1000000	1000000	1000000
30	1000000	1000000	1000000	1000000
31	1000000	1000000	1000000	1000000
32	1000000	1000000	1000000	1000000
33	1000000	1000000	1000000	1000000
34	1000000	1000000	1000000	1000000
35	1000000	1000000	1000000	1000000
36	1000000	1000000	1000000	1000000
37	1000000	1000000	1000000	1000000
38	1000000	1000000	1000000	1000000
39	1000000	1000000	1000000	1000000
40	1000000	1000000	1000000	1000000
41	1000000	1000000	1000000	1000000
42	1000000	1000000	1000000	1000000
43	1000000	1000000	1000000	1000000
44	1000000	1000000	1000000	1000000
45	1000000	1000000	1000000	1000000
46	1000000	1000000	1000000	1000000
47	1000000	1000000	1000000	1000000
48	1000000	1000000	1000000	1000000
49	1000000	1000000	1000000	1000000
50	1000000	1000000	1000000	1000000
51	1000000	1000000	1000000	1000000
52	1000000	1000000	1000000	1000000
53	1000000	1000000	1000000	1000000
54	1000000	1000000	1000000	1000000
55	1000000	1000000	1000000	1000000
56	1000000	1000000	1000000	1000000
57	1000000	1000000	1000000	1000000
58	1000000	1000000	1000000	1000000
59	1000000	1000000	1000000	1000000
60	1000000	1000000	1000000	1000000
61	1000000	1000000	1000000	1000000
62	1000000	1000000	1000000	1000000
63	1000000	1000000	1000000	1000000
64	1000000	1000000	1000000	1000000
65	1000000	1000000	1000000	1000000
66	1000000	1000000	1000000	1000000
67	1000000	1000000	1000000	1000000
68	1000000	1000000	1000000	1000000
69	1000000	1000000	1000000	1000000
70	1000000	1000000	1000000	1000000
71	1000000	1000000	1000000	1000000
72	1000000	1000000	1000000	1000000
73	1000000	1000000	1000000	1000000
74	1000000	1000000	1000000	1000000
75	1000000	1000000	1000000	1000000
76	1000000	1000000	1000000	1000000
77	1000000	1000000	1000000	1000000
78	1000000	1000000	1000000	1000000
79	1000000	1000000	1000000	1000000
80	1000000	1000000	1000000	1000000
81	1000000	1000000	1000000	1000000
82	1000000	1000000	1000000	1000000
83	1000000	1000000	1000000	1000000
84	1000000	1000000	1000000	1000000
85	1000000	1000000	1000000	1000000
86	1000000	1000000	1000000	1000000
87	1000000	1000000	1000000	1000000
88	1000000	1000000	1000000	1000000
89	1000000	1000000	1000000	1000000
90	1000000	1000000	1000000	1000000
91	1000000	1000000	1000000	1000000
92	1000000	1000000	1000000	1000000
93	1000000	1000000	1000000	1000000
94	1000000	1000000	1000000	1000000
95	1000000	1000000	1000000	1000000
96	1000000	1000000	1000000	1000000
97	1000000	1000000	1000000	1000000
98	1000000	1000000	1000000	1000000
99	1000000	1000000	1000000	1000000
100	1000000	1000000	1000000	1000000

Diketahui : Perusahaan paving block PPS dari alokasi dana tersebut maka dapat disusun perhitungan biaya perusahaan sebagai berikut :

TABEL III
TINGKAT BIAYA MODAL YANG DIGUNAKAN
PERUSAHAAN PAVING BLOCK.

No.	Jenis Modal	J u m l a h	Bunga	Jumlah
1.	Kredit	Rp. 150.000.000,-	19%	Rp. 28.500.000,-
2.	Modal sendiri	Rp. 162.500.000,-	18%	Rp. 29.250.000,-
J u m l a h		Rp. 312.500.000,-		Rp. 57.750.000,-

Sumber : PERUSAHAAN PAVING BLOCK PPS.

$$\begin{aligned}
 & \text{Rp. 57.750.000,-} \\
 & = \frac{\quad}{\text{Rp. 312.500.000,-}} \times 100 \% \\
 & = 18,48 \%
 \end{aligned}$$

Modal sendiri sebesar Rp. 162.500.000,- adalah bersumber dari perusahaan sebelum perluasan kapasitas usahanya dan dari beberapa pemegang saham termasuk laba ditahan.

sedangkan modal pinjaman dari bank sebesar Rp.150.000.000,- secara angsuran selama masa ekonomis perusahaan yaitu selama 6 tahun ditambah dengan bunga.

4.2 Proyeksi Cash Flow

Dengan mengadakan proyeksi Cash flow, maka kita dapat mengatasi posisi kas perusahaan, apakah defisit atau surplus. Oleh karena didalam proyeksi cash flow menunjukkan berapa jumlah penerimaan kas (cash flow) untuk suatu periode tertentu, hal ini dapat kita lihat pada tabel IV yang mencerminkan keadaan kas perusahaan selama 6 tahun.

Dengan demikian dari proyeksi laporan rugi/laba Perusahaan Paving Block PPS tersebut kita dapat menyusun net cash flow selama 6 tahun mendatang sebagai berikut :

TABEL IV
PROYEKSI NET CASH FLOW SELAMA 6 TAHUN
PERUSAHAAN PAVING BLOCK PPS
PERIODE TAHUN 1992/1997

Thn	Pendapatan	Penyusutan	jumlah
I	Rp. 10.139.590,-	Rp. 5.087.980,-	Rp. 15.227.570,-
II	Rp. 12.485.660,-	Rp. 5.087.980,-	Rp. 17.573.640,-
III	Rp. 41.567.660,-	Rp. 5.087.980,-	Rp. 46.655.640,-
IV	Rp. 46.917.100,-	Rp. 5.087.980,-	Rp. 52.005.080,-
V	Rp. 52.547.480,-	Rp. 5.087.980,-	Rp. 57.635.460,-
VI	Rp. 57.512.980,-	Rp. 5.087.980,-	Rp. 62.600.960,-

Catatan : Data sudah diolah

Dari proyeksi Net cash flow diatas terlihat bahwa pada tahun pertama adalah cukup besar, yaitu sebesar Rp. 15.227.570,- yang menghampiri setengah dari

digunakan untuk mengembalikan pinjaman, maka kewajiban tersebut dapat diselesaikan secara keseluruhannya pada tahun kedua dan ketiga.

4.3. Penilaian Kelayakan Investasi

Dalam menilai layak atau tidaknya terhadap usaha yang dilaksanakan Perusahaan Paving Block PPS yang dibiayai dengan modal investasi sebesar Rp. 312.500.000,- yang bersumber dari modal sendiri dan modal pinjaman sebesar 48 % atau Rp. 150.000.000,-, dengan demikian dalam menilai kelayakan investasi yang dilaksanakan perusahaan tersebut kita menggunakan beberapa metode penilaian investasi sebagai berikut :

- a. Metode non discount cash flow .PM10
 - Payback period.
- b. Metode discount cash flow
 - Net present value
 - Internal rate of return.

4.3.1 Metode Non Discount Cash Flow

- Metode payback period.

setelah perhitungan proyek cash flow pada tabel VI, maka kelayakan investasi tersebut dapat dihitung dengan menggunakan metode payback period sebagai sebagai berikut :

jumlah Investasi Rp. 150.000.000,-

Proses, cash flow tahun I Rp. 15.227.570,-

Rp.134.772.430,-

Proses,cash flow tahun II Rp. 17.573.640,-

Rp.117.198.790,-

Proses,cash flow tahun III Rp.46.655.640,-

Rp. 70.543.150,-

Proses,cash flow tahun IV Rp. 52.005.080,-

Rp. 18.538.070,-

Cash flow tahun III belum menutup investasi secara keseluruhan sebesar Rp. 244.838.520,- dan proses cash flow pada tahun ke IV adalah sebesar Rp. 469.171.056,- sedangkan dana yang dibutuhkan untuk menutup kembali investasi tersebut secara keseluruhan hanya sebesar Rp. 244.838.520,- dengan demikian, maka waktu yang diperlukan untuk memperoleh dana kembali sebesar Rp. 244.838.520,- dalam tahun ke IV dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$FP = \frac{\text{Initial outlays}}{\text{Net cash flow}} \times 1 \text{ tahun}$$

Dimana :

Payback Period = suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali investasi.

Initial outlays = Jumlah investasi yang belum dikembalikan.

Net cash flow = Jumlah proses tahunan
Rp. 18.538.070

$$PP = \frac{\text{Rp. 18.538.070}}{\text{Rp. 57.635.460}} \times 12 \text{ bulan} = 3,8$$

$$= 3 \text{ bulan}$$

$$= 8 \text{ hari}$$

Dari perhitungan di atas, maka payback period dari proyek investasi yang telah dilaksanakan 4 tahun 3 bulan 8 hari. Ini berarti bahwa modal investasi sebesar Rp. Rp. 150.000.000,- yang dikelola oleh Perusahaan Paving Block FPS sudah dapat dikembalikan secara keseluruhan dalam jangka waktu 4 tahun 3 bulan 8 hari. Sedangkan jangka waktu maksimum modal investasi tersebut yang telah ditentukan oleh para pemilik modal adalah 5 tahun modal pinjaman tersebut sudah dapat dikembalikan secara keseluruhannya.

4.3.2 Metode Discount Cash Flow

- Metode Net Present Value (NPV)

Bahwa tingkat biaya atas modal pinjaman dan modal sendiri yang dibebankan kepada Perusahaan Paving Block PPS adalah bunga modal investasi rata-rata 18,48 % tingkat biaya modal investasi tersebut diperhitungkan sebagai "discount rate" dalam menghitung net present value (NPV) terhadap modal investasi yang dikelola oleh Perusahaan Paving Block PPS mempunyai cash flow yang berbeda setiap tahunnya (lihat tabel VI), maka perhitungan net present value (NPV) adalah sebagai berikut :

TABEL V
 PERHITUNGAN NET PRESENT VALUE (NPV TABEL A-1)
 TERHADAP INVESTASI
 PERUSAHAAN PAVING BLOCK PPS
 TAHUN 1992/1997

Tahun	Net Cash Flow (Rp)	DF (19%)	FV dari cash flow (Rp)
1992	15.227.570,-	0,84034	12.796.336,-
1993	17.573.640,-	0,70616	12.409.802,-
1994	46.655.640,-	0,59342	27.686.390,-
1995	52.005.080,-	0,49867	29.933.373,-
1996	57.635.460,-	0,41902	24.150.410,-
1997	62.600.960,-	0,35214	22.044.302,-
Jumlah FV dari cash flow			125.020.613,-
Jumlah FV dari outlays			150.000.000,-
Net Present Value (NPV)			24.979.387,-

Sumber : PERUSAHAAN PAVING BLOCK PPS. (data telah diolah)

Dengan "rate of return" sebesar 19% dari modal investasi usaha Perusahaan paving block PPS dapat menghasilkan Present Value (PV) dari proses yang lebih besar dari pada Present Value (PV) dari outlaysnya sehingga Net Present Value (NPV) nya positif sebesar Rp. 24.979.387,- maka investasi usaha Perusahaan Paving Block dengan tingkat bunga 19% tabel A-1 adalah layak untuk di laksanakan.

Dari hasil perhitungan di atas dengan Net Present Value (NPV) yang diperoleh adalah positif, ini berarti bahwa sebesar Rp.24.979.387,- maka proyek investasi Perusahaan

Paving Block PPS layak untuk dilaksanakan. Dengan demikian bahwa dengan menggunakan metode Net Present Value proyek investasi tersebut dianggap menguntungkan dan layak untuk dilaksanakan..LM3

- Metode internal rate of return (IRR) adalah bagaimana cara mencari atau menentukan "Discount Rate" yang akan menyamakan dari cash flow dengan biaya modal investasi. Pada dasarnya IRR dicari dengan sistem coba-coba atau sering disebut trial and error dimana IRR diperoleh jika NPV sama dengan nol.

Untuk menghitung Internal Rate of Returnnya dengan dapat dilihat pada tabel perhitungan di bawah ini :



TABEL VII
PERHITUNGAN NET PRESENT VALUE (NPV-TABEL A-1)
DaDF (19 % DAN 25 %) TERHADAP INVESTASI PADA DI
PERUSAHAAN PAVING BLOCK PPS UJUNG PANDANG
TAHUN 1992/1997

Tahun	Net cash flow (Rp.)	DF(19%)	FV dari cash flow (Rp)	DF(25%)	FV. Dari Cash flow (Rp)
1992	19.227.5700,-	0,84034	68.676.039,-	0,80000	12.182.056,-
1993	17.572.840,-	0,70816	61.161.752,-	0,64000	11.247.129,-
1994	46.855.640,-	0,59342	57.679.938,-	0,51210	27.667.667,-
1995	50.111.480,-	0,49867	54.027.846,-	0,40960	21.200.286,-
1996	57.575.450,-	0,41902	50.716.959,-	0,32768	18.835.967,-
1997	60.610.960,-	0,35134	46.629.934,-	0,26214	16.410.215,-
Jumlah Rp. dari cash flow			378.492.518,-		298.612.549,-
Jumlah Rp. dari Outlay			150.000.000,-		
Net Present value (NPV)			(+) 24.979.387,-		(-) 46.085.646,-

Sumber : Perusahaan Paving Block PPS
 Data telah diolah.

Dari perhitungan di atas terlihat bahwa dengan discount rate 19 % diperoleh NPV yang positif sebesar Rp. 24.979.387,- dan pada discount rate 25 % menghasilkan NPV yang negatif sebesar (-) Rp. 46.085.646,-. dengan demikian untuk mengetahui internal rate of return yang sebenarnya adalah terletak diantara 19% dan 25%.

Untuk memperoleh suatu discount rate yang akan menyamakan nilai sekarang dari investasi yang dilaksanakan Perusahaan Paving Block PPS maka diadakan interpolasi diantara keduanya dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$IRR = r = P1 - C1 \frac{C2 - C1}{C2 - C1}$$

Dimana =

P1 = Tingkat suku bunga yang pertama

p2 = Tingkat suku bunga yang kedua

C1 = Net Present Value yang pertama 19%

C2 = Net Present Value yang kedua 25%

Jadi :

P1 = 19 %

P2 = 25 %

C1 = + 24.979.387,-

C2 = - 46.085.646,-

$$r = \frac{19 - 25}{- 46.085.646 - 24.979.387}$$

6

$$r = 19 - 24.979.387 \frac{C2 - C1}{C2 - C1}$$

- 71.065.033

149.876.322

$$r = 19 - \frac{149.876.322}{71.065.033}$$

$$r = 19 + 2,109002356$$

$$r = 21,09002379$$

atau

$$r = 21,09002379$$

Dimana hasil perhitungan diatas metode internal of rate of return yang menunjukkan bahwa IRR dari Proyek investasi adalah 22,15%. Ini berarti lebih besar dari biaya modal yang diperhitungkan sebesar 19%.

Ini berarti bahwa discount rate of return hanya mencapai 22,15% dari investasi tersebut masih layak untuk dilaksanakan atau feasibel.

Karena dimana pada tingkat biaya modal atau tingkat bunga 22,15% yang menjadikan jumlah nilai sekarang dari proses yang diharapkan sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal (nol).

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN-SARAN

5.1. Simpulan

Setelah melalui dan berdasarkan uraian dan analisis yang telah dikemukakan pada bab-bab terdahulu mengenai aspek-aspek yang berhubungan dengan kasus didalam penulisan ini, maka dapat diambil beberapa simpulan yakni sebagai berikut :

1. Modal Investasi berasal dari kredit pada perusahaan PPS adalah sebesar Rp. 150.000.000 dan pay back yang dicapai 4 tahun 3 bulan 8 hari yang berarti pay back period modal investasi lebih pendek daripada usia proyek. Dengan demikian penilaian investasi tersebut layak dilaksanakan atau feasible.
2. Dengan menggunakan Net Present Value. Hasil dari perhitungan pada perusahaan ini baik pada penambahan investasi maupun tanpa dengan penambahan investasi menunjukkan jumlah yang positif sebesar Rp. 125.020.613 yang berarti bahwa proyek ini menguntungkan bagi perusahaan.

5.2. Saran-Saran

Dalam usaha untuk meningkatkan produksi perusahaan Paving Blok "PPS" ini, maka dibawah ini akan dikemukakan saran-saran yang tertentu didasarkan atas hasil pengamatan dan analisis yang telah dilakukan oleh penulis sebagai berikut :

1. Sehubungan dengan hasil penelitian dengan menggunakan metode Net Present Value dan metode Internal Rate Of Return rencana penambahan investasi merupakan investasi layak untuk dilaksanakan, karena hasil dari perhitungan tersebut maupun batas minimum Cash flow yang mengandung resiko maka sangat menguntungkan apabila dana investasi untuk penambahan modal pada PFS dilaksanakan, karena akan memungkinkan perusahaan mendapatkan keuntungan yang lebih besar, paling tidak pimpinan perusahaan seharusnya mengambil kebijaksanaan untuk penambahan investasi baru.
2. Pihak manajemen harus lebih mengutamakan faktor-faktor produksi yang baik karena untuk kepentingan konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

1. Alex S. Nitisemito, 1977. Pembelaksanaan Perencanaan, Ghalia Indonesia : Jakarta.
2. Anthony, Dearden, Bedford, 1987. Sistem Pengendalian Management, Erlangga : Jakarta.
3. Anthony and Reese, 1975. Management Accounting, (Fifth Edition Homewood Illinois).
4. Alwi Syarifuddin, 1986. Alat-alat Analisis Jalan Pembelaksanaan, And Offset : Yogyakarta.
5. Eriכה A. Helfert, 1988. Teknik-Teknik Analisis Keuangan Erlangga : Jakarta.
6. Fred W. Lutz, J and Brigham Egoner, E, 1971. Managerial Finance, Homewood : Illinois.
7. Hunt, Frederick, et al, 1974. Basic Basic Finance, 3rd and 4th Edition, Homewood : Illinois.
8. Husein, Saad, and Wardana, 1987. Analisis Pembelaksanaan Teknik, AMF YKPT : Jakarta.
9. Husein, Saad, dan Tandellina, 1987. Teknik-Jalan Management Keuangan, Liberty : Jakarta.
10. James G. Van Horne, 1977. Financial Management and Policy, 3rd Edition - Prentice Hall International : London.
11. Manullaga, 1975. Teknik-Teknik Pembelaksanaan Perusahaan, Edisi 1, Cetakan 1, Liberty : Yogyakarta.
12. Michael J. Burke and George H. Terry, 1971. Introduction to Business, Richard D. Irwin : Illinois.