

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PT. BANK MALUKU PADA USAHA RMC (READY MIXED CONCRETE) CV. PEMBANGUNAN PASSO

Grace Persulessy

Dosen Fakultas Ekonomi
Universitas Kristen Indonesia Maluku

Abstract: Assessment is carried out on investing, not just use 5C and 7P assessment, but also carry out an assessment of all existing aspects concerning the company's outlook will be given investment. The study aims to determine the assessment conducted by PT Bank Maluku to RMC businesses owned CV.Pembangunan Passo. This research is a study descriptive by using methods of analysis, namely: assessment aspects of feasibility and feasibility analysis tools such investment, Payback Period (PP), the method of Average Rate of Return (ARR), the Net Present Value (NPV), Internal Rate method of Return (IRR), and Profitability Index method (PI). The results showed the Bank's decision to accept the investment Maluku CV Pembangunan Passo is appropriate and feasible, in addition to an assessment of the collateral (guarantee) that would be done by the Bank to anticipate things that are not desirable in the future.

Keywords: feasibility investment, payback period, average rate of return, net present value, internal rate of return, profitabilitas indeks.

PENDAHULUAN

Modal menjadi syarat utama dalam mencapai kemajuan ekonomi. Dengan adanya modal, para pelaku ekonomi dapat meningkatkan kapasitas produksinya. Namun, keterbatasan modal akan menyebabkan terbatasnya proses produksi serta dapat menimbulkan masalah-masalah lainnya. Untuk itulah, pengajuan permohonan investasi pada lembaga keuangan, dalam hal ini bank, akan sangat menolong perusahaan-perusahaan untuk berkembang.

Bank tentu saja dengan tangan terbuka menerima pengajuan permohonan modal investasi para pelaku ekonomi. Namun persetujuan pembiayaan investasi yang diberikan bukan berarti tanpa pertimbangan dan penilaian yang dilakukan secara hati-hati. Penilaian kelayakan investasi suatu usaha sangat dipengaruhi oleh nilai investasi itu sendiri. Semakin besar nilai investasi yang diberikan oleh bank, maka semakin teliti dan rumit pula penilaian yang dilakukan. Sebab bank tentu tidak mau mengambil risiko tidak kembalinya investasi yang telah diberikan akibat kesalahan dalam penilaian kelayakan yang dilakukan. Seperti halnya bank swasta lainnya, Bank Maluku yang merupakan Bank Pemerintah, juga memiliki penilaian yang ketat terhadap setiap permohonan investasi dan modal kerja yang masuk. Terlebih karena Bank Maluku merupakan Bank pemerintah, sebagian besar proyek pembangunan daerah mengajukan permohonan bantuan investasi pada Bank tersebut (BPS,2011).

Rencana investasi usaha yang akan dianalisis kelayakan pembiayaannya ialah usaha produksi RMC (*Ready Mixed Concrete*) atau beton *ready-mix*. RMC adalah beton segar yang belum mengalami proses pengikatan dan pengerasan yang diproduksi di dalam sebuah mesin produksi yang disebut *batching plant* dengan penambahan bahan kimia (*admixture*), tergantung pada jenis beton yang dipesan. Produk yang telah jadi kemudian dikirim ke lapangan dengan menggunakan truk *mixer*. Beton *ready-mix* diproduksi di pabrik, dibawah pengawasan menggunakan sistem operasi komputer, untuk memastikan beton *ready-mix* sampai di lapangan masih dalam keadaan plastis. Beton *ready-mix* banyak digunakan untuk proyek konstruksi karena keuntungannya, antara lain: sebuah pabrik *ready-mix concrete* dapat melayani area yang luas, dapat dikirim langsung ke lapangan, memiliki kualitas yang lebih tinggi dari beton konvensional, mengurangi waktu pengecoran, menghemat tempat untuk pencampuran beton di lapangan, mengurangi polusi suara dan debu dari mesin pencampur beton (molen) di sekitar proyek. Proyek investasi umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan mempengaruhi perusahaan dalam jangka panjang. Karenanya perlu dilakukan studi kelayakan agar perusahaan tidak mengalami kegagalan.

Banyak faktor yang menyebabkan proyek yang diprediksi seharusnya menguntungkan, menjadi tidak menguntungkan (gagal). Faktor-faktor penyebab kegagalan biasanya berupa kesalahan dalam menilai berbagai aspek seperti perencanaan, menaksir pasar yang tersedia, memperkirakan teknologi yang tetap, memperkirakan kontinuitasnya, bahan baku, dan kebutuhan tenaga kerja yang ada. Oleh karena itu, pengetahuan yang memadai serta keakuratan penilaian yang diterapkan oleh bank sangat menentukan berhasil tidaknya sebuah investasi yang diberikan. Kuranglah bijak jika bank menyetujui investasi hanya dengan melihat besarnya agunan yang dimiliki calon debitur, tanpa memperhatikan kemampuan perusahaan untuk mengembalikan investasi. Bank juga perlu memperhatikan manfaat yang dapat diberikan bagi calon debitur lewat investasi yang diberikan. Umumnya penilaian yang dilakukan pada investasi dengan nilai besar, tidak hanya menggunakan penilaian 5C dan 7P saja, tetapi juga melakukan penilaian terhadap seluruh aspek yang ada menyangkut prospek perusahaan yang akan diberikan investasi. Dari uraian di atas, maka penelitian ini ingin mengetahui penilaian kelayakan investasi yang dilakukan oleh Bank Maluku pada usaha RMC milik CV. Pembangunan Passo.

TINJAUAN PUSTAKA

Studi Kelayakan

Menurut Husnan dan Swarsono (1994:4), "Yang dimaksud dengan studi kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil".

Menurut Khasmir dan Jakfar (2003), "Studi kelayakan adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu kegiatan atau usaha yang akan dijalankan, untuk menentukan layak tidaknya suatu bisnis dijalankan".

Suryana (2000:139) menjelaskan bahwa, ”studi kelayakan usaha ialah suatu penelitian tentang layak tidaknya suatu bisnis dilaksanakan dengan menguntungkan secara kontinyu”.

Menurut Umar (2005: 8) studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga pada saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan.

Berdasarkan pendapat para ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa studi kelayakan ialah suatu kegiatan meneliti dan mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha untuk mengetahui layak tidaknya usaha tersebut dijalankan dengan menguntungkan secara kontinyu.

Penilaian dengan seluruh aspek yang ada untuk mengetahui layak tidaknya suatu proyek diberikan modal investasi dikenal dengan nama studi kelayakan usaha. Penilaian dengan model ini biasanya digunakan untuk proyek-proyek yang bernilai besar dan berjangka waktu panjang. Aspek-aspek yang dinilai dalam studi kelayakan adalah sebagai berikut: *Pertama*, Aspek Pasar dan Pemasaran. Dalam melakukan penelitian terhadap aspek pasar dan pemasaran menurut Subagyo (2008: 65) perlu diadakan penelitian terhadap beberapa hal yang perlu diperhatikan yaitu Permintaan, Penawaran, Proyeksi permintaan dan penawaran, Proyeksi penjualan, Produk (barang/jasa), Segmentasi pasar, Strategi dan implementasi pemasaran.

Kedua, Aspek Teknis Produksi dan Teknologis. Tujuan aspek teknis ialah (a) agar perusahaan dapat menentukan lokasi yang tepat, baik untuk lokasi pabrik, gudang, cabang, maupun kantor pusat, (b) agar perusahaan bisa menentukan *layout* yang sesuai dengan proses produksi yang dipilih, sehingga dapat memberikan efisiensi, (c) agar perusahaan bisa menentukan teknologi yang paling tepat dalam menjalankan produksinya, (d) agar perusahaan dapat menentukan metode persediaan yang paling baik untuk dijalankan sesuai dengan bidang usahanya, (e) agar perusahaan bisa menentukan kualitas tenaga kerja yang dibutuhkan sekarang dan dimasa yang akan datang (Kasmir dan Jakfar, 2007: 146).

Ketiga, Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia. Aspek ini menyangkut bentuk organisasi/badan usaha yang akan dimodali, struktur organisasi, deskripsi jabatan, spesifikasi jabatan, jumlah tenaga kerja yang digunakan, serta penilaian kecakapan para pemimpin dalam memimpin anggota kerjanya dan kemampuan untuk mengambil keputusan yang tepat dalam kegiatan usahanya.

Keempat, Aspek Hukum dan Legalitas. Tujuan dari aspek hukum adalah untuk meneliti keabsahan, kesempurnaan, dan keaslian dari dokumen-dokumen yang dimiliki. Suatu usaha dikatakan *legal* jika telah mendapatkan izin usaha dari pemerintah daerah setempat melalui instansi atau lembaga atau departemen atau dinas terkait. Kegiatan usaha dimana pun selalu memerlukan dokumen penunjang usaha beserta izin-izin yang diperlukan sebelum menjalankan usahanya.

Kelima, Aspek Keuangan dan Ekonomi. Menurut Kasmir dan Jakfar (2007: 97), dalam aspek keuangan dan ekonomi terdapat enam kriteria yang biasa digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi, yaitu *Payback period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Average Rate of Return* (ARR), *Internal Rate of Return* (IRR),

Profitability Index (PI), serta berbagai rasio keuangan seperti rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas, dan profitabilitas.

Faktor-faktor penyebab kegagalan lain yang perlu diperhatikan selain aspek-aspek di atas ialah seperti faktor lingkungan yang berubah, baik lingkungan sosial, ekonomi maupun politik, bahkan karena bencana alam.

Untuk itulah studi tentang kelayakan ekonomis suatu proyek menjadi sangat penting. Semakin besar skala investasi, semakin penting pula studi kelayakan. Bahkan untuk proyek besar, seringkali studi ini dilakukan dalam dua tahap, yaitu tahap pendahuluan dan tahap keseluruhan (Hasan dan Suwarsono 1994). Apabila dalam tahap pendahuluan itu sudah menunjukkan gejala tidak menguntungkan, maka studi keseluruhan tidak mungkin dilakukan lagi. Secara ringkas dapat dikatakan bahwa, tujuan dilakukan studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjutan pemberian investasi yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan.

Studi kelayakan sendiri memerlukan waktu dan biaya, tetapi relatif sangat kecil jika dibandingkan dengan resiko kegagalan suatu proyek yang menyangkut investasi dalam jumlah besar.

Menurut Husnan dan Suwarsono (1994:7), dalam studi kelayakan perlu mengetahui karakteristik proyek, diantaranya: (a) ruang lingkup kegiatan proyek, (b) area kegiatan proyek dilakukan, (c) evaluasi terhadap aspek-aspek yang menentukan berhasil seluruh proyek dengan melakukan identifikasi terhadap faktor-faktor kunci keberhasilan usaha yang akan dibiayai, (d) sarana yang diperlukan oleh proyek, tidak hanya menyangkut hal-hal seperti: material, tenaga kerja dan sebagainya, termasuk juga fasilitas pendukung seperti jalan raya dan transportasi, (e) hasil kegiatan proyek tersebut dan biaya-biaya yang harus dikorbankan untuk memperoleh hasil tersebut, (f) akibat-akibat yang bermanfaat maupun yang tidak, dari adanya proyek tersebut. Ini sering disebut juga sebagai manfaat dan pengorbanan ekonomi dan sosial, (g) langkah-langkah rencana untuk mendirikan proyek beserta jadwal dari masing-masing kegiatan tersebut sampai dengan proyek investasi siap berjalan.

Pengertian Investasi

Menurut James C Van Horne (1981), investasi adalah kegiatan yang dilangsungkan dengan memanfaatkan kas pada masa sekarang ini, dengan tujuan untuk menghasilkan barang di masa yang akan datang. Sukirno (1994:91) mengatakan bahwa, investasi adalah seluruh nilai pembelian pengusaha atas barang-barang modal dan pembelanjaan untuk mendirikan industri-industri, pengeluaran masyarakat untuk mendirikan rumah-rumah dan tempat tinggal, pertambahan dalam nilai stok barang-barang berupa barang mentah, barang yang belum selesai di proses dan barang jadi. Menurut Halim (2005:3), investasi merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan memperoleh keuntungan di masa yang akan datang.

Berdasarkan beberapa pendapat tentang definisi investasi di atas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa terdapat sebuah kesamaan arti yaitu investasi merupakan pengeluaran sejumlah dana dari investor atau pengusaha guna membiayai kegiatan produksi untuk mendapatkan profit di masa yang akan datang.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif, dimana penelitian ini menjelaskan, menggambarkan permasalahan yang terjadi. Dengan menggunakan objek penelitian yaitu pada PT.Bank Maluku, data yang diperoleh dengan cara wawancara, dan jenis data yang diperoleh yaitu data sekunder, yaitu data keuangan dan Penelitian ini menggunakan metode analisis, yaitu: penilaian aspek-aspek kelayakan antara lain: aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis produksi dan teknologi, manajemen dan sumber daya manusia, aspek hukum dan legalitas, keuangan dan ekonomi. Untuk kelayakan investasi digunakan lima metode diantaranya, metode Payback Period (PP), metode Average Rate of Return (ARR), metode Net Present Value (NPV), metode Internal Rate of Return (IRR), dan metode Profitabilitas Indeks (PI).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Aspek Pasar dan Pemasaran

Lokasi RMC berada di lokasi produksi material CV. Pembangunan Passo di wilayah Passo. Lokasi usaha dinilai cukup strategis karena berada di tengah-tengah pulau Ambon, dimana dari segi perhitungan jarak distribusi produk dinilai sangat baik. Produk yang ditawarkan adalah campuran beton bermutu tinggi yang siap pakai dengan kapasitas mesin sekali produksi sebanyak 30M³/jam. Penjualan perhari adalah sebesar 100M³ dengan keuntungan perhari $\pm$ 45% dari harga beli.

Persaingan di Maluku saat ini, khususnya di bidang *Ready Mixed Concrete* masih sangat kecil sehingga dapat diabaikan oleh CV. Pembangunan Passo. Di sisi lain, CV. Pembangunan Passo akan lebih mengutamakan kualitas RMC yang dihasilkan dibandingkan dengan mutu produk yang dihasilkan oleh pesaing lain.

Target pasar yang dituju oleh CV. Pembangunan Passo adalah proyek-proyek pembangunan yang berada di Maluku, seperti proyek pembangunan Victoria Park yang akan dilaksanakan dalam tahun 2012 sampai dengan tahun 2015, proyek Bandara Pattimura dan proyek pembangunan Jembatan Merah Putih. Besar potensi pasar RMC dan target penjualan dapat dilihat pada tabel 1, 2, dan 3.

Tabel 1
Potensi Pasar RMC

Potensi Pasar	Asumsi Kebutuhan/tahun
Proyek lingkup pemda Kota Ambon dan Provinsi Maluku	24.000 M ³
Proyek Pembangunan Victoria Park	62.201 M ³
Total	89.000 M ³

Sumber : Bank Maluku Cab. Utama Ambon

Tabel 2
Target Penjualan RMC Oleh CV.Pembangunan Passo
3 Tahun Ke depan

	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3
Volume (x 1000)	15.000 M ³	15.750 M ³	16.537 M ³
Realisasi	16.500.000	17.325.000	18.191.250
Perkembangan	-	5%	5%

Sumber : Bank Maluku Cab. Utama Ambon

Tabel 3
Perbandingan Volume Penjualan Terhadap Potensi Pasar

	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3
Volume (x1000)	15.000 M ³	15.750 M ³	16.537 M ³
Persentase	16,85%	17.70%	18,58%

Sumber : Bank Maluku Cab. Utama Ambon

Informasi yang diperoleh dari tabel di atas adalah bahwa potensi pasar yang dapat diraih sampai dengan tahun ketiga baru mencapai 18,58%. Dengan demikian sekitar 81,42% potensi pasar yang belum dapat digali. Untuk itu, berdasarkan analisis pasar dan pemasaran maka rencana pengembangan usaha CV. Pembangunan Passo layak untuk dilaksanakan.

Aspek Teknis Produksi dan Teknologi

CV. Pembangunan Passo berencana untuk melakukan pemasangan 1 (satu) set Concrete Batching Plant MBW-50 CBF/ FA capacity 30M³/H, Compact and Fully Automatic dan didukung oleh 2 (dua) unit mobil Nissan concrete pump type CWA 12, 5 (lima) unit mobil mixer truck type CWA 53 capacity 5M³, 1 (satu) set generator Nissan diesel RD8, elevator dan peralatan penunjang lainnya. Semua alat berat yang akan dibeli merupakan peralatan baru.

Untuk kebutuhan investasi peralatan utama produksi, sesuai surat penawaran no. PNWRN 037/AL-B/RMS-HER/V/2012 tanggal 15 Mei 2012 dari PT. Rekayasa Mitra Seimbang Jakarta Utara dengan total harga alat berat Rp17.885.000.000,-. Pemasangan alat berat akan dilakukan di Kota Ambon. Sedangkan untuk kegiatan produksi selama masa konstruksi, bahan baku utama diperoleh dari *ready stock* pemohon yang berada di lokasi produksi sedangkan untuk bahan baku lain seperti semen dan BBM diperoleh dengan cara membeli langsung pada distributor yang berada di Kota Ambon.

Untuk menunjang operasional usaha diperlukan tenaga kerja ± 5-10 orang, termasuk di dalamnya 2 (dua) orang operator mesin.

Hasil perhitungan menggambarkan proyeksi pendapatan dari usaha yang akan dibiayai untuk jangka waktu 3 tahun ke depan dengan menggunakan asumsi terjadinya peningkatan penjualan 5% per tahun dan peningkatan biaya 5% per tahun serta biaya produksi mengabaikan bahan baku utama (batu dan abu) karena telah tersedia dan

mampu melayani permintaan produksi lebih dari 1 tahun dan akan terus tersedia sepanjang tahun dapat digambarkan sebagai berikut:

Tabel 4
Proyeksi Pendapatan CV. Pembangunan Passo
Untuk produk RMC

Uraian	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3
Penjualan	16.500.000.000,00	7.325.000.000,00	8.191.250.000,00
HPP	1.796.250.000,00	1.886.062.500,00	1.980.365.625,00
Biaya Variabel	2.893.750.000,00	3.038.437.500,00	3.190.359.375,00
Pendapatan	11.810.000.000,00	2.400.500.000,00	13.020.525.000,00

Sumber : Bank Maluku Cab. Utama Ambon

Tabel di atas memperlihatkan bahwa total biaya langsung didapatkan dari hasil penjumlahan Harga Pokok Produksi di tambahkan dengan biaya variabel yang dibutuhkan untuk kegiatan produksi pada tahun pertama adalah sebesar Rp4.690.000.000,-. Berdasarkan analisis teknis produksi dan teknologis maka rencana pengembangan usaha CV. Pembangunan Passo layak dilaksanakan.

Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia

CV. Pembangunan Passo memiliki rencana atau *planning* manajemen yang telah dipersiapkan dan diperhitungkan dari investasi yang telah dianggarkan perusahaan seperti penetapan target penjualan setiap tahunnya. Dalam organisasi, perusahaan ini menganut struktur organisasi vertikal sederhana yang perintah kerjanya berasal dari tingkatan struktur paling atas (Direktur Utama) dan diteruskan ke struktur dibawahnya. CV. Pembangunan Passo juga melakukan pengarahan (*directing*) dan pengawasan (*Controlling*) untuk mengawasi serta menganalisa kinerja karyawan.

Tingkat pendidikan direktur CV.Pembangunan Passo yang dalam hal ini bertindak sebagai pemohon yaitu S1. Pemohon menunjukkan kemampuan manajemen yang baik dilihat dari pengalaman manajemennya sejak tahun 2009, serta menunjukkan karakter yang jujur dan bertanggung jawab, dilihat dari hubungan yang telah dijalin dengan Bank Maluku sejak Tahun 2005, pemohon selalu menunjukkan dapat bekerja sama serta mampu memenuhi semua kewajiban kepada Bank dengan baik.

Posisi pemohon dalam dunia usaha dinilai memiliki kredibilitas yang baik dan cukup dikenal di kalangan pengusaha secara umum maupun dalam bidang Jasa Pelayaran/barang. Sampai sejauh ini belum ditemukan informasi negative menyangkut keberadaan pemohon maupun usahanya. Berdasarkan penilaian aspek Manajemen dan sumber daya manusia, maka rencana pengembangan usaha dapat dikatakan layak dengan catatan perlu mengadakan tambahan tenaga ahli yang profesional.

Aspek Hukum dan Legalitas

CV. Pembangunan Passo merupakan suatu bentuk usaha comanditaire vennootschap atau firma yang telah memiliki surat-surat ijin yang lengkap dan valid seperti akta pendirian dan perubahan, SITU (Surat Ijin Tempat Usaha), SIUP (Surat Ijin Usaha Perdagangan), TDP (Tanda Daftar Perusahaan), IUJKN (Ijin Usaha Jasa Konstruksi Nasional), NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), dan KTP.

Aspek Keuangan dan Ekonomi

Salah satu aspek terpenting yang perlu diperhatikan ialah aspek keuangan perusahaan. Berdasarkan data administrasi keuangan dan bagaimana pembukuan diselenggarakan, sistem akuntansi perusahaan sampai saat ini dinilai cukup baik. Modal kerja bersih per 30 april 2013 ialah sebesar Rp13.120.650.000,-. Data keuangan berdasarkan neraca dan laporan laba rugi dalam dua tahun terakhir dapat disajikan sebagai berikut:

Tabel 5
Data Keuangan CV. Pembangunan Passo dalam Dua Tahun Terakhir

KETERANGAN	THN 2012	THN 2013
Aktiva Lancar	6.760.034.282,00	9.728.669.578,00
Aktiva Lancar Cepat Cair	858.234.282,00	1.194.150.578,00
Persediaan	4.733.250.000,00	7.567.225.000,00
Total Aktiva	12.351.518.564,00	18.490.045.156,00
Hutang Lancar	730.250.000,00	880.403.696,00
Hutang Jangka Panjang	-	-
Total Hutang	730.250.000,00	880.403.696,00
Modal sendiri	9.454.179.682,00	11.076.946.782,00
Penjualan	16.171.000.000,00	19.708.000.000,00
Penjualan Kredit	-	-
HPP	12.736.800.000,00	15.500.450.000,00
Piutang	1.168.550.000,00	967.294.000,00
Laba Sblm Pajak	2.107.897.100,00	2.235.446.600,00
Laba Bersih	1.622.767.100,00	1.644.206.600,00
Total Modal	11.076.946.782,00	12.721.153.382,00
Aktiva Tetap	5.047.162.500,00	3.872.887.500,00
Penyusutan	(6.603.867.500,00)	(7.778.142.500,00)

Sumber : Bank Maluku Cabang Utama Ambon

Informasi yang diperoleh dari tabel di atas adalah bahwa terjadi kenaikan yang menonjol pada total aktiva di tahun 2013. Demikian juga pada laba bersih, mengalami kenaikan meskipun tidak terlalu signifikan. Di sisi lain terjadi penurunan pada aktiva tetap akibat adanya penyusutan pada nilai-nilai aset dan bangunan. Namun secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa dari aspek keuangan, kondisi perusahaan nampak likuid dan solabel.

Analisis Kelayakan Investasi

Analisis kelayakan investasi menggunakan lima metode diantaranya, metode *Payback Period* (PP), metode *Average Rate of Return* (ARR), metode *Net Present Value* (NPV), metode *Internal Rate of Return* (IRR), dan metode *Profitabilitas Indeks* (PI). Berikut ini beberapa data yang dibutuhkan untuk melakukan analisis kelayakan investasi :

Tabel 6
Rencana Pendapatan CV. Pembangunan Passo

Tahun	Pendapatan
1	Rp.11.810.000.000,00
2	Rp.17.325.000.000,00
3	Rp.18.191.250.000,00

Sumber: Data Bank Maluku Cabang Utama Ambon

Tabel 7
Rencana Investasi CV. Pembangunan Passo

No	Uraian	Umur Ekonomis	Jumlah	Biaya Per Satuan	Total Biaya
1.	Concrete Batching Plant MBW 50 Cap. 30M ³	10 tahun	1	2.950.000.000	2.950.000.000
2.	Mobil Concrete Pump Type CWA 12	10 tahun	2	2.405.000.000	4.810.000.000
3.	Mixer Truck type CWA 53 Cap. 5M ³	10 tahun	5	1.850.000.000	9.250.000.000
4.	Generator	10 tahun	1	875.000.000	875.000.000
Total kebutuhan investasi					17.885.000.000

Sumber: Data Bank Maluku Cabang Utama Ambon

Kedua tabel di atas dapat menjelaskan bahwa total kebutuhan investasi CV. Pembangunan Passo adalah sebesar Rp.17.885.000.000,-. Sesuai ketentuan pembiayaan investasi pada Bank Maluku, maksimum pembiayaan yang dapat diberikan adalah sebesar 70% dari total kebutuhan investasi yaitu Rp.12.519.000.000,- yang dibulatkan menjadi Rp.12.000.000.000,- Dengan demikian, dana pribadi yang harus disiapkan oleh CV.Pembangunan Passo ialah senilai Rp.5.855.000.000,-

Terkait dengan total penawaran tersebut di atas, Bank Maluku Cab. Utama telah melakukan penelusuran harga produk yang dibutuhkan di atas, pada beberapa dealer mobil yang berlokasi di Kota Ambon, Surabaya, dan Jakarta. Berdasarkan hasil penelusuran didapati bahwa untuk peralatan yang siap pakai tidak ditemukan selisih

harga yang mencolok. Namun Bank mengalami kesulitan menafsirkan harga sebenarnya untuk peralatan yang memerlukan perakitan karena terdiri dari berbagai bagian yang dijual secara terpisah, sehingga yang menjadi pegangan bagi Bank untuk menyetujui penawaran ialah pada harga peralatan yang siap pakai.

Tabel 8
Biaya Variabel CV. Pembangunan Passo

Tahun	Biaya variable
1	Rp.4.421.022.727,27
2	Rp.3.980.255.681,82
3	Rp.3.521.268.465,91

Sumber: Bank Maluku Cab. Utama Ambon

Yang termasuk di dalam biaya variabel pada tabel di atas ialah biaya listrik untuk menjalankan genset, biaya bahan bakar, biaya *spare part*, upah kerja tidak tetap, pengawalan, biaya perawatan, dan biaya bunga investasi. Berikut ini perhitungan EAT (Earning After Tax) serta perhitungan AKB (Aliran Kas Bersih) dan PV AKB:

Tabel 9
Perhitungan EAT

Tahun	Pendapatan	Total biaya	EBT	Tax 10%	EAT
1	11.810.000.000	4.421.022.727,27	7.388.977.272,73	738.897.272	6.650.080.000
2	12.400.500.000	3.980.255.681,82	8.420.244.318,18	842.024.431	7.578.219.887
3	13.020.525.000	3.521.268.465,91	9.499.256.534,09	949.925.653	8.549.330.881
Total					22.777.630.768

Sumber : Data diolah

Tabel 10
Perhitungan AKB dan PV AKB

Tahun	EAT	Depresiasi	AKB	DF 14%	PV AKB
1	6.650.080.000	1.788.500.000	8.438.580.000	0.877	7.400.634.660
2	7.578.219.887	1.788.500.000	9.366.719.887	0,769	7.203.007.593
3	8.549.330.881	1.788.500.000	10.337.830.881	0.675	6.978.035.844
Total					21.581.678.097

Sumber : Data diolah

Perhitungan *Payback Period*

Nilai Investasi	17.885.000.000	
AKB I	<u>8.438.580.000</u>	
	9.446.420.000	–
AKB II	<u>9.366.719.887</u>	
	79.700.113	–

Jadi, AKB tahun ke-2 sebesar Rp9.366.719.887,- belum mampu menutupi investasi awal senilai Rp17.885.000.000,- atau masih kurang sebesar Rp79.700.113,-

$$\text{Payback Period} = \frac{79.700.113 \times 12 \text{ bulan}}{10.337.830.881} = 0,09$$

$$0,09 \times 30 \text{ hari} = 2,7 = 3 \text{ hari.}$$

Jadi, berdasarkan perhitungan *payback period*nya dapat disimpulkan bahwa modal akan kembali dalam jangka waktu **2 tahun 3 hari**.

Perhitungan ARR (*Average Rate of Return*)

$$\begin{aligned} \text{Rata - rata EAT} &= \frac{\text{Total EAT}}{\text{umur ekonomis (n)}} \\ &= \frac{\text{Rp}22.777.630.768,-}{10} \\ &= \text{Rp}2.277.763.076,8 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Rata - rata Investasi} &= \frac{\text{investasi}}{\text{umur ekonomis (n)}} \\ &= \frac{\text{Rp. } 17.885.000.000}{10} \\ &= \text{Rp}1.788.500.000,- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{ARR} &= \frac{\text{Rata - rata EAT (Average Earning After Tax)}}{\text{Rata - rata Investasi (Average Investment)}} \times 100\% \\ &= \frac{\text{Rp}2.277.763.076,8}{\text{Rp}1.788.500.000} \times 100\% \\ &= 127\% \end{aligned}$$

ARR-nya lebih besar dari tingkat keuntungan yang diisyaratkan yaitu sebesar 100%, maka proyek ini diterima.

Perhitungan NPV (*Net Present Value*)

$$\begin{aligned}\text{NPV} &= \text{Total PV Aliran Kas Bersih} - \text{Total PV Investasi} \\ &= \text{Rp.21.581.678.097} - \text{Rp17.885.000.000} \\ &= \text{Rp3.696.678.097}\end{aligned}$$

NPV-nya bernilai positif dan lebih dari nol. Berarti rencana pengembangan yang akan dilakukan oleh CV. Pembangunan Passo dapat diterima.

Perhitungan IRR (*Internal Rate of Return*)

Analisa IRR sangat terkait dengan konsep NPV, yaitu suatu penghitungan nilai waktu dari uang. Misalnya saja, nilai Rp.1000,- saat ini tidak akan sama dengan nilai Rp.1000,- di satu atau dua tahun yang akan datang meskipun nominalnya tetap sama. Berikut ini tabel 3.11 akan menunjukkan hasil perhitungan IRR dan PV AKB kedua dengan DF sebesar 40% :

Tabel 11
Perhitungan PV AKB ke-2 CV. Pembangunan Passo

Tahun	AKB	Bunga 14% DF	PV Kas Bersih	Bunga 40% DF	PV Kas Bersih
1	8.438.580.000	0.877	7.400.634.660	0,714	5.284.053.147
2	9.366.719.887	0,769	7.203.007.593	0,510	3.673.533.872
3	10.337.830.881	0.675	6.978.035.844	0,364	2.540.005.047
Total PV			21.581.678.097		11.497.592.066
Total Investasi			17.885.000.000		17.885.000.000
NPV		C1	3.696.678.097	C2	(-3.612.592.066)

Dari perhitungan di atas diketahui bahwa :

Tingkat bunga 1 = P1 = 14% = 0,14

Tingkat bunga 2 = P2 = 40% = 0,4

NPV 1 = C1 = Rp 3.696.678.097

NPV 2 = C2 = -Rp 3.612.592.066

$$\begin{aligned}\text{IRR} &= P1 - C1 \times \frac{P2 - P1}{C2 - C1} \\ &= 0,14 - 3.696.678.097 \times \frac{0,4 - 0,14}{-3.612.592.066 - 13.696.678.097} \\ &= 0,14 + \frac{961.136.305}{10.084.086.031}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 &= 0,14 + 0,0953 \\
 &= 0,2353 \times 100\% \\
 &= 23,53 \%
 \end{aligned}$$

Nilai IRR yang diperoleh adalah sebesar 23,53% lebih besar dari bunga pinjaman sebesar 14%, maka IRR diterima.

Perhitungan PI (*Profitabilitas Indeks*)

Metode ini digunakan untuk membandingkan nilai sekarang dari arus kas bersih terhadap pengeluaran awalnya dengan perhitungan:

$$\begin{aligned}
 PI &= \frac{\text{total PV kas bersih}}{\text{total investasi}} \\
 &= \frac{21.581.678.097}{17.885.000.000} \\
 &= 1,21
 \end{aligned}$$

Profitabilily Index hasilnya adalah 1,21. Berarti usul investasi usaha CV. Pembangunan Passo layak dilakukan atau diterima karena syarat PI diterima adalah > 1 .

Tabel 12
Rekapitulasi Hasil Perhitungan

No.	Metode Penilaian	Hasil	Keterangan
1.	<i>Payback Period</i>	2 tahun, 3 hari	Investasi diterima karena berdasarkan hasil perhitungan, pengembalian investasi lebih cepat dari jangka waktu toleransi Bank yaitu 3 tahun
2.	ARR	127%	Investasi diterima karena hasilnya lebih besar dari tingkat keuntungan yang diisyaratkan sebesar 100%
3.	NPV	Rp.3.696.678.097	Investasi diterima karena menghasilkan nilai yang positif.
4.	IRR	23,53%	Investasi diterima karena hasilnya lebih besar dari tingkat suku bunga yang ditentukan sebesar 14%.
5.	PI	1,21	Investasi diterima karena hasilnya lebih dari satu.

Berdasarkan tabel 12 yang merangkum seluruh hasil perhitungan, menunjukkan bahwa keputusan Bank Maluku untuk menerima permohonan investasi CV. Pembangunan Passo adalah tepat dan layak untuk dijalankan, di samping penilaian terhadap agunan (jaminan) yang tentu harus dilakukan oleh pihak Bank untuk mengantisipasi terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.

KESIMPULAN

Aspek penilaian investasi meliputi Aspek Pasar dan Pemasaran, teknis produksi dan teknologi, manajemen dan sumber daya manusia, Hukum dan legalitas, aspek keuangan dan ekonomi, dan hasil analisis kelayakan investasi menunjukkan bahwa keputusan Bank Maluku untuk menerima permohonan investasi CV. Pembangunan Passo adalah tepat dan layak untuk dijalankan, di samping penilaian terhadap agunan (jaminan) yang tentu harus dilakukan oleh pihak Bank untuk mengantisipasi terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.

Dari penelitian ini dapat diberikan saran sebagai berikut: agar penilaian yang dilakukan semakin akurat, Bank sebaiknya menambah perhitungan IRR dan PI pada penilaian kelayakan investasinya. Bank perlu mengikuti perkembangan penilaian investasi yang ada sehingga penilaian yang dilakukan dapat semakin akurat dan lebih menguntungkan. Usaha yang dapat dilakukan misalnya dengan mendatangkan para ahli untuk memberikan pelatihan yang memadai bagi para karyawan yang bertugas melakukan penilaian kelayakan investasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Husnan, Suad dan Suwarsono. 1994. Studi Kelayakan Proyek. UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Khasmir dan Jakfar. 2003. Studi Kelayakan Bisnis. Kencana, Jakarta.
- Khasmir dan Jakfar. 2007. Studi Kelayakan Bisnis. Edisi-2. Prenada Media Group, Jakarta.
- Lathifan Yusuf. 2008. "*Analisis Kelayakan Investasi Usaha PT. Istindo Mitra Perdana*". Universitas Gunadarma, Bekasi.
- Mufti Widiyanto. 2008. "*Analisis Kelayakan Investasi Untuk Pengembangan Usaha Pada CV. Usaha Hidup Istiqomah*". Universitas Gunadarma, Bekasi.
- Suryana. 2000. Kewirausahaan. Edisi-1. Salemba Empat, Jakarta.
- Umar, Husein. 2005. Studi Kelayakan Bisnis. Edisi-3. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

- Subagyo, Ahmad. 2008. Studi Kelayakan Teori dan Aplikasi. PT.Elex Media Komputindo, Jakarta.
- Van Horne, James C. 1981. Financial Management and Policy. Fifth Edition.
- Sukirno, Sandono . 1994. Pengantar Makro Ekonomi. Edisi-2. PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Selebaran BPS. 2011. Tentang Penanaman Modal Daerah Provinsi Maluku. Jakarta.
- Halim, Abdul. 2005. Analisis Investasi. Edisi-2. PT. Salemba Empat, Jakarta.