

# ANALISIS INVESTASI AKTIVA TETAP SEBAGAI ALAT PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI CV. CAHAYA MOTOR BONANZA ABADI LAMONGAN

## *ASSET INVESTMENT ANALYSIS AT CV. CAHAYA MOTOR BONANZA ABADI LAMONGAN*

*Rizqi Rahmawati*

Program Studi Manajemen/Fakultas Ekonomi

[rizqisusanti5@gmail.com](mailto:rizqisusanti5@gmail.com)

---

### Website:

---

### Abstrak

---

### Kata Kunci:

*Analisa Investasi Aktiva Tetap, Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Profitability Index (PI)*

Suatu badan usaha yang baik, tentu saja membutuhkan kekayaan berupa aktiva tetap. Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui apakah penilaian investasi aktiva tetap sebagai alat pengambilan keputusan investasi dapat dihitung menggunakan metode *Payback Periode (PP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate Of Return (IRR)*, dan *Profitability Index (PI)* dan juga untuk mengetahui kelayakan keputusan investasi perusahaan. Metode penelitian, meliputi jenis penelitian berupa observasi kuantitatif dan subjek penelitian ini adalah laporan keuangan perusahaan. Analisa data menggunakan metode : *Pay Back Periode (PP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate Of Return (IRR)*, *Profitability Indeks (PI)*. Berdasarkan hasil penelitian, investasi layak diterima dengan nilai *PayBack Periode* adalah 8 bulan, 9 hari < 1 tahun, *Net Present Value* adalah Rp. 752.119.371,- bernilai positif, *Internal Rate of Return* adalah 69,98 % > 10 %, *Profitability Indeks* adalah 4,386 > 1. Untuk memastikan finansial perusahaan dalam keadaan yang baik, disarankan untuk melakukan investasi aktiva tetap yang sesuai dengan kebutuhan perusahaan.

---

### Keywords :

*Fixed Assets Investment Analysis, PayBack Periode (PP), Net Present Value (NPV), Internal Rate Of Return (IRR),*

---

### Abstract

*A good business entity, of course requires wealth in the form of fixed assets. The purpose of this study is to determine whether the fixed asset investment valuation as an investment decision making tool*

*Profitability Indeks (PI).*

**Alamat Kantor:**

*can be calculated using method Pay BackPeriode (PP), Net Present Value (NPV), Internal Rate Of Return (IRR), Profitability Indeks (PI) and also to determine the feasibility of investment decisions. The research method includes the type of research in the form of quantitive observatiom and the subject of this research is the company's financial statements. Data analysis using method Pay BackPeriode (PP), Net Present Value (NPV), Internal Rate Of Return (IRR), Profitability Indeks (PI). Based on the result of this research, the investment deserves to be accepted with a value of Pay BackPeriode (PP) is 8 months 9 days  $\square$  1 year, Net Present Value (NPV) is Rp. 752.119.371 positive, Internal Rate Of Return (IRR) is 69,98 % > 10 %, and Profitability Indeks (PI) is 4,386 > 1. To ensure that the company's finance are in good condition, it's recommended to invest in fixed assets that are in accordance with the company's needs.*

---

## PENDAHULUAN

Hery dalam Nurkurniana (2019:100) menyatakan bahwa dalam upaya menggerakkan suatu badan usaha baik perusahaan jasa ataupun dagang tentu saja membutuhkan kekayaan atau modal yaitu kekayaan yang dapat memberikan penghasilan atau hasil usaha. Kekayaan perusahaan yang sangat perlu untuk diperhatikan adalah aktiva tetap.

Soemarso dalam Yulianita Kartikasari (2017:5) menyatakan bahwa “*Asset* Tetap adalah Aktiva memiliki wujud fisik, dimiliki perusahaan yang umur ekonomisnya lebih dari satu periode akuntansi, milik perusahaan, dan tidak diperjualbelikan dalam aktivitas operasional perusahaan, serta nilainya yang besar”.

Jogianto Hartono (2017:7-10) menyatakan bahwa penjualan saham ke publik umumnya dilakukan perusahaan yang menyediakan jasa keuangan disebut dengan perusahaan investasi. Manulang dalam Dwi Tesna Andini (2020:3) menyatakan bahwa Investasi dalam Aktiva Tetap adalah keinginan menghasilkan keuntungan atau laba dengan cara penanaman modal melalui operasinya. Ryan Filbert dalam Wagiyo (2020:65) menyatakan bahwa usaha seseorang mengembangkan hartanya disebut investasi. Handayani dalam Dame

W. Manullang (2019:25) menyatakan bahwa pemilihan alternatif tindakan yang sesuai dengan mengumpulkan informasi untuk mengurangi ketidakpastian yang dihadapi. Sadono Sukirno (2015:122) menyatakan bahwa peramalan keuntungan investasi yang didapatkan termasuk dalam faktor penentu tingkat investasi.

CV. Cahaya Motor Bonanza Abadi Lamongan ialah perusahaan bidang perdagangan dan memiliki bermacam bentuk aktiva tetap seperti bangunan, lahan, kendaraan, mesin-mesin, dan alat lain. Diperlukan pertimbangan yang matang dalam penetapan pengambilan keputusan pada investasi aktiva tetap, melihat aktiva tetap mempunyai kontribusi yang sangat penting pada suatu perusahaan.

Dari latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengambil judul: Analisis Investasi Aktiva Tetap Sebagai Alat Pengambilan Keputusan Investasi Pada CV. Cahaya Motor Bonanza Abadi Lamongan.

#### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini memanfaatkan jenis penelitian observasi kuantitatif dan populasi penelitian ini adalah laporan keuangan di CV. Cahaya Motor Bonanza Abadi Lamongan, sedangkan sampel penelitian ini adalah penambahan inventaris kantor tahun 2017-2019, teknik dalam penelitian ini adalah *purpose sampling*, yang berarti pengambilan bahan yang perlu dimasukkan dalam sampel dengan catatan bahwa sampel tersebut mewakili dari kebutuhan penelitian. Jenis data adalah data primer dan data sekunder.

Metode pengumpulan data yang penulis gunakan untuk mengoperasikan, menganalisis, serta mengatasi masalah adalah metode observasi, metode wawancara yang berupa pengajuan pertanyaan secara langsung, metode studi pustaka yang dilakukan dengan mencari informasi melalui koran, buku, dan lain-lain. (Dwi

Tesna andini, 2020).

Penelitian ini menggunakan variable bebas dan terikat. Sangadji dalam Yulianita Kartikasari, (2016:4) menyatakan bahwa variabel Bebas (*Variable Independent*) (X) ialah satu sifat, atribut, atau nilai dari orang, peneliti menetapkan pokok atau aktivitas yang memiliki keragaman untuk dipelajari dan diambil hasilnya. Variabel Bebas dalam penelitian ini adalah Aktiva tetap yang diperoleh pada tahun 2017-2019. Sedangkan Sekaran dalam Yulianita Kartikasari (2016:4) menyatakan bahwa variabel Terikat (*Variable Dependent*) (Y) penelitian ini yakni variabel yang menjadi dampak dari variabel bebas, yang menjadi variabel terikat dalam penelitian ini yaitu keputusan investasi.

Penulis menggunakan metode analisa data dalam proses analisa data yang ada di CV. Cahaya Motor Bonanza Abadi Lamongan dengan cara analisa investasi aktiva tetap, diantaranya : Pertama, *Payback Period (PP)* yaitu analisa metode yang diperlukan untuk menutup seluruh pengeluaran yang dilakukan (Syamsudin dalam Wahyu Susanti (2014:2)). Kedua, *Net Present Value (NPV)* yaitu rasio antara biaya yang dikeluarkan dan penerimaan yang sudah di *present value*kan (Zizlavesky dalam Ananda Setiawan, (2020:220)). Ketiga, *Internal Rate Of Return (IRR)* yaitu nilai keseluruhan pengeluaran (*PV of capital of out lays*) sama dengan nilai keseluruhan keuntungan (*proceeds*), maka tingkat bunga sesuai harapan akan menjadikannya (Sartono dalam Emmelia Doloksaribu (2016:99)). Keempat, *Profitability Index (PI)* yaitu membandingkan antara penerimaan arus kas dengan pengeluaran arus kas (Gurau dalam Ananda Setiawan, 2020:220).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Dari hasil penelitian mengenai suatu usul investasi untuk menentukan keputusan investasi tersebut layak diterima atau tidak,

bisa dilihat dari data-data yang diambil dari perusahaan yaitu mengenai perkembangan penambahan inventaris kantor yang dilakukan oleh CV. Cahaya Motor Bonanza Abadi Lamongan, adapun sarana investasi yang diusulkan adalah sebagai berikut : Sarana penambahan inventaris kantor dengan berbagai macam alat dan mesin berupa AC, mobil angkut, CPU, brankas, loker, meja dan kursi, serta barang lainnya yang bernilai sebesar Rp.655.285.000,-

Adapun asumsi yang dikenakan dalam penulisan skripsi, berdasarkan pada kebijakan : dana tersebut cukup tersedia di perusahaan CV. Cahaya Motor Bonanza Abadi Lamongan, tingkat *discount factor (DF)* 10%, jumlah konsumen dalam keadaan meningkat tiap tahun, kebijaksanaan pemerintah adalah tetap, satu tahun 360 hari.

Analisis data yang digunakan diantaranya : Pertama analisis penerimaan usaha. Kedua, Penerimaan pembelian alat transportasi. Perusahaan CV. Cahaya Motor Bonanza Abadi Lamongan diperuntukkan bagi masyarakat yang tergolong atas kebutuhan, hal ini dikarenakan karena sebagian besar penduduk membutuhkan alat transportasi untuk kebutuhan sehari-hari. Pendapatan perusahaan setiap tahunnya adalah sebagai berikut :

**Tabel 1. Pendapatan Perusahaan CV. Cahaya Motor Bonanza Abadi Lamongan**

<b><u>Tahun</u></b>	<b><u>Jumlah Unit</u></b>	<b><u>Pendapatan Perusahaan</u></b>
2017	552	Rp.10.212.000.000
2018	697	Rp.12.894.500.000
2019	787	Rp.14.559.500.000

Sumber : CV. Cahaya Motor Bonanza Abadi Lamongan

Analisa beban pengeluaran usaha diantaranya : Pertama, Beban biaya bahan bakar, air, listrik, wi-fi, dan telepon merupakan kebutuhan yang harus ada dalam suatu lembaga usaha. Perusahaan mengeluarkan beban biaya setiap tahunnya :

**Tabel 2. Biaya Bahan Bakar, Air, Listrik, Telepon, Wi-fi Perusahaan**  
**Tahun** **Beban Biaya**

2017	Rp.162.479.500
2018	Rp.163.220.000
<u>2019</u>	<u>Rp.163.311.500</u>

Sumber : CV. Cahaya Motor Bonanza Abadi Lamongan

Kedua, Beban biaya pemeliharaan sarana, yaitu dimaksudkan untuk menjaga dan merawat sarana yang ada supaya tidak ada hambatan. Perusahaan mengeluarkan beban biaya setiap tahunnya :

**Tabel 3. Biaya Pemeliharaan sarana Perusahaan**

<u>Tahun</u>	<u>Beban Biaya</u>
2017	Rp.16.000.000
2018	Rp.17.000.000
<u>2019</u>	<u>Rp.16.600.000</u>

Sumber : CV. Cahaya Motor Bonanza Abadi Lamongan

Ketiga, Beban biaya gaji karyawan. Seiring dengan bertambahnya jumlah konsumen dan adanya penambahan inventaris kantor, maka perusahaan harus melakukan perawatan untuk para karyawannya yaitu sebanyak 37 orang. Perusahaan mengeluarkan beban biaya setiap tahunnya :

**Tabel 4. Biaya Gaji Karyawan Perusahaan**

<u>Tahun</u>	<u>Karyawan</u>	<u>Gaji/Bulan</u>	<u>Jumlah</u>
2017	37 orang	Rp.1.300.000	Rp.577.200.000
2018	37 orang	Rp.1.500.000	Rp.666.000.000
<u>2019</u>	<u>37 orang</u>	<u>Rp.1.700.000</u>	<u>Rp.754.800.000</u>

Sumber : CV. Cahaya Motor Bonanza Abadi Lamongan

Keempat, beban biaya konsumsi. Difokuskan pada biaya konsumsi karyawan, untuk memenuhi kebutuhan para karyawan. Perusahaan mengeluarkan beban biaya setiap tahunnya :

**Tabel 5. Biaya Gaji Karyawan Perusahaan**

<u>Tahun</u>	<u>Karyawan</u>	<u>Makan/hari</u>	<u>Makan/tahun</u>
2017	37 orang	Rp.25.000	Rp.11.100.000
2018	37 orang	Rp.30.000	Rp.13.320.000
<u>2019</u>	<u>37 orang</u>	<u>Rp.35.000</u>	<u>Rp.15.540.000</u>

Sumber : CV. Cahaya Motor Bonanza Abadi Lamongan

Kelima, Analisis taksiran keuangan. Untuk mengetahui keuntungan dari adanya penambahan sarana, maka dapat dicari dengan mengurangi peramalan biaya-biaya yang timbul akibat adanya penambahan inventaris kantor untuk menghitung besarnya taksiran keuntungan. Jumlah ini adalah dari hasil jumlah hasil analisis data

yang terdiri dari empat tahapan, seperti penjelasan diatas. Yang menjelaskan tentang jumlah biaya yang dikeluarkan setiap tahunnya dalam 3 tahun, dan semuanya dihitung dengan menggunakan tabel keuntungan, sehingga perusahaan dapat mengetahui hasil akhir atau nilai kas bersih yang didapatkan tiap tahunnya.

**Tabel 6. Analisis Taksiran Keuangan Perusahaan**

Tahun	2017	2018	2019
<i>Proceeds</i>	Rp.944.522.050	Rp. 1.203.496.000	Rp.1.260.924.650

Sumber : data diolah

Evaluasi kelayakan proyek digunakan untuk menganalisa kelayakan proyek penambahan inventaris kantor di CV. Cahaya Motor Bonanza Abadi Lamongan sebelum menghitung *Payback Periode (PP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)* dan *Profitability Indeks (PI)*.

1. *Pay back period* adalah suatu cara mengakhiri pendanaan modal suatu proyek investasi, maka diperlukan *Payback Period (PP)* untuk menghitung secepat apa pengeluaran dapat didapatkan kembali. Berdasarkan rencana dana untuk memenuhi kebutuhan investasi berupa penambahan alat inventaris kantor dari tahun 2017-2019 yaitu sebesar Rp. 655.285.000,-. Sedangkan waktu yang dibutuhkan agar bisa mengakhiri pendanaan modal investasi dengan memanfaatkan *proceeds net cashflow*, maka dapat dihitung *payback periode* investasinya dengan cara *proceeds*/nilai kas bersih tahun pertama dikurangi dengan dana investasi yang dikeluarkan. Dana investasi sebesar Rp. 655.285.000,- dan *proceeds* tahun ke 1 sebesar Rp. 944.522.050,- , dengan sisa Rp. 289.237.050,-. Dengan *proceeds* tahun ke 1, maka dana investasi sebesar Rp. 655.285.000,- sudah berhasil ditutup, dan periode yang dibutuhkan untuk menutup investasi pada tahun pertama (2017) adalah 8 bulan 9 hari. Proyek Investasi diterima sebab periode pengambilan investasi lebih pendek dari umur ekonomisnya, dimana rata-rata umur ekonomis inventaris kantor adalah 1 tahun ke atas.

2. *Net present value* adalah metode yang merupakan langkah pertama yang dilihat adalah nilai saat ini (*present value*) dari keuntungan atau dasar *direct costing*, kemudian nilai keseluruhan PV *proceeds* selama umurnya dikurangi dengan PV total pendanaan modal. Dengan *discount rate* sebesar 10%, jika N.P.Vnya negatif dan secara finansialnya proyek itu tidak menguntungkan, begitu juga sebaliknya. Hasil dari *proceeds* tahun 2017-2019, masing-masing dikalikan dengan nilai dari DF 10% yang jumlah semuanya ditambah Rp. 2.874.712.651 setelah itu dikurangi dengan dana investasi Rp.655.285.000 yang hasilnya Rp.2.219.427.651. Dari perhitungan di atas terlihat bahwa NPV lebih besar atau bernilai positif maka proyek penambahan inventaris kantor dapat dikatakan menguntungkan dan layak untuk dilakukan.

3. *Internal rate of return (IRR)* dapat didefinisikan sebagai Tingkat bunga yang mengakibatkan nilai sekarang dari *proceeds* sama dengan nilai saat ini dari pendanaan modal. Pada dasarnya *Internal rate of return* sebaiknya ditentukan dengan analisis *trial and error* atau serba coba-coba. dengan menggunakan DF 20% dan 30%. Pertama, hasil dari *proceeds* tahun 2017-2019, masing dikalikan dengan nilai dari DF 20%, setelah itu jumlahnya Rp. 2.409.988.464 dikurangi dana investasi Rp.655.285.000, hasilnya bertanda positif Rp. 1.754.703.464.

Kedua, caranya juga sama dengan cara pertama, bedanya hanya nilai *proceeds* tahun 2017-2019 dikalikan dengan DF 30%, jumlahnya Rp.2.058.972.326 dikurangi dengan dana investasi Rp.655.285.000, hasilnya bertanda positif Rp. 1.403.687.326. Lalu semuanya dihitung dengan rumus IRR dan hasilnya adalah 69,98%. Ini berarti proyek penambahan inventaris kantor dapat dibebani bunga maksimal sebesar 69,98% pertahun. Hal ini dimaksudkan IRR proyek lebih besar dari COC sebesar 10% (*cost of*

*capital*), sehingga proyek penambahan inventasi sangat layak untuk dilaksanakan.

4. *Profitability indeks* atau *profitability ratio* ialah *ratio* antara *present value net cash flow* dengan investasi yang dikeluarkan. Apabila  $P_I$  lebih besar dari 1, maka usul investasi diterima, dan apabila  $P_I$  kurang dari 1 maka usul investasi tidak diterima. Hasil dari NPV Rp.2.874.712.651 dibagi dana investasi Rp.655.285.000, hasilnya menunjukkan 4,386, yang artinya investasi layak dilakukan/diterima karena PI lebih besar daripada 1.

## KESIMPULAN

Adapun hasil – hasil penggunaan alat analisis terhadap investasi ialah:

*Pay back period*, Dengan menggunakan metode ini usul proyek dapat kembali dalam jangka 8 bulan, 9 hari, maka proyek layak diterima karena lebih pendek dari umur ekonomis.

*Net present value (NPV)*, dengan tingkat DF sebesar 10%, maka proyek layak diterima sebab NPV bertanda positif yakni senilai Rp. 752.119.371,-.

*Internal rate of return (IRR)*, dengan tingkat DF sebesar 20% dan 30%, nilai sekarang menjadi 69,98 %, maka proyek diterima sebab tingkat IRR tersebut lebih besar dari tingkat COC yaitu sebesar 10%.

*Profitability index (PI)*, pada usul proyek investasi diatas menghasilkan 4,386, maka proyek diterima sebab PI lebih dari 1.

## DAFTAR PUSTAKA

Andini, Dwi Tesna . (2020) . Analisis Kelayakan Investasi pada UD. Aneka Busana di Kediri Lombok Barat . *Jurnal Edukasi dan Sains . Volume II, No. 2 ; 3-4*

Doloksaribu, Emmelia . (2016) . Analisis Capital Budgeting Sebagai Dasar Pengambilan Keputusan Investasi Aktiva Tetap (Studi Kasus Pada PT. Blue Sky Travel Surabaya) . *Jurnal Administrasi Bisnis . Volume 30 Nomor 1*

- Hartono, Jugiyanto . (2017) . *Teori Portofolio dan Analisis Investasi* . Yogyakarta: BPFE Yogyakarta
- Kartikasari, Yulianita . (2017) . Analisis Capital Budgeting sebagai Alat Pengambilan Keputusan Investasi Aktiva Tetap pada PT. Jaya Kertas Kertosono Kediri . *Jurnal Universitas Nusantara PGRI Kediri . Volume 12.1.01*
- Manulang, Dame W . (2019) . Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap (Studi Kasus Pada Cincu Jo, Blencho, dan Brownice Unit Kreativitas Mahasiswa Universitas Sam Ratulangi) . *Jurnal EMBA . Volume 7 Nomor 2*
- Nurkurniana . (2019) . Analisis Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 16 Tahun 2011 Terhadap Akuntansi Aktiva Tetap Berwujud Pada Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Kesehatan Cabang Watapone . *Jurnal Ajar. Volume 2 Nomor 2; 5-6*
- Setiawan, Ananda . (2018) . Analisis Capital Budgeting Sebagai Alat Pengambilan Keputusan Investasi : Studi Kasus . *Jurnal Spektrum Industri . Volume 16, No. 2*
- Susanti, Wahyu . (2015) . Analisa Capital Budgeting Sebagai Sarana Pengambilan Keputusan Investasi Aset Tetap . *Jurnal Administrasi Bisnis . Volume 7 Nomor 1*
- Wagiyo . (2020) . Strategi Pengambilan Keputusan Investasi Aktiva Tetap Pada Toko Mulya Jaya Tahun 2019 . *Jurnal Signaling STMIK Pringsewu . Volume 9 Nomor 2*
- Sukirno, Sadono . (2015) . *Mikroekonomi Teori Pengantar Edisi Ketiga*. Jakarta: Rajawali Pers