

**ANALISA RENCANA INVESTASI ARENA WISATA
PT. BINTANG ENAM DI SORONG****ARENA TOURISM INVESTMENT PLAN ANALYSIS
PT. BINTANG ENAM IN SORONG**

Paulus Perey Untajana¹, Anthoneta Kopong²

¹ Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Bukit Zaitun Sorong

² Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Bukit Zaitun Sorong

¹ paulus.untajana@yahoo.com , ² etakopong74@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengungkapkan tentang rencana investasi yang dilakukan oleh PT. Bintang Enam apakah layak untuk dilaksanakan atau tidak. Populasi sekaligus sampel dalam penelitian ini adalah seluruh karyawan yang berjumlah 8 orang serta data tahun 2015 -2019. Adapun rencana pengadaan jasa pariwisata yang akan dibangun oleh PT. Bintang Enam adalah : Kolam pemancingan, Honai pemancingan 8 unit, Cottage 4 unit, danau mini dengan aneka perahu mini, Café mini, Restoran/Aula, Arena bermain anak dengan aneka permainan. Berdasarkan hasil penelitian dan perhitungan, maka dapat disimpulkan bahwa proyek tersebut layak untuk dijalankan. Investasi sebesar Rp 750.000.000 pada tahun akhir tahun ke lima akan memberikan NPV sebesar Rp 94.666.169. Dengan perhitungan payback period dapat diketahui bahwa payback period investasi tersebut adalah selama 3 tahun 6 bulan dari rencana 5 tahun.

Umur investasi diperkirakan 20 tahun, dengan demikian pada akhir tahun ke lima sampai dengan tahun ke dua puluh, perusahaan akan memperoleh keuntungan bersih minimal Rp 262.000.000 setiap tahun. Dalam pengambilan keputusan untuk mengadakan investasi perusahaan disarankan untuk sebaiknya perusahaan segera mengambil keputusan untuk menjalankan proyek tersebut. Disarankan agar walaupun perusahaan melakukan investasi arena wisata tersebut namun tetap memperhitungkan berbagai faktor seperti biaya, persaingan pemasaran di masa yang akan datang maupun kondisi perekonomian pada umumnya.

Kata kunci : Studi kelayakan investasi, perkiraan investasi, investasi

Abstract

This study aims to reveal the investment plan made by PT. Six Star whether it is worth doing or not. The population as well as the sample in this study were all employees, amounting to 8 people and data for 2015-2019. The tourism service procurement plan that will be built by PT. Six stars are: fishing pond, 8 units of fishing honai, 4 units of cottages, mini lake with various mini boats, mini cafe, restaurant / hall, children's playground with various games. Based on the results of research and calculations, it can be concluded that the project is feasible to run. An investment of IDR 750,000,000 at the end of the fifth year will provide a NPV of IDR 94,666,169. By calculating the payback period, it can be seen that the payback period for the investment is 3 years and 6 months from the 5 year plan.

The investment age is estimated to be 20 years, so that at the end of the fifth year to the twentieth year, the company will get a minimum net profit of IDR 262,000,000 every year. In making a decision to invest in a company it is suggested that the company should immediately make a decision to undertake the project. It is recommended that even though the company is investing in the tourism

arena, it still takes into account various factors such as costs, future marketing competition and economic conditions in general.

Keywords: Investment feasibility study, investment forecast, investment

1. PENDAHULUAN

Kepariwisata di Indonesia telah tumbuh dan berkembang sebagai suatu industri yang menggairahkan belakangan ini. Kegairahan ini disebabkan oleh penyelenggaraan jasa pariwisata yang merupakan sektor yang penting dalam pembangunan. Peluang bertumbuhnya kepariwisataan di Indonesia untuk menjadi sektor yang dapat diandalkan dalam perolehan devisa bagi negara sangat besar, mengingat potensi pariwisata yang dimiliki cukup besar, bervariasi serta tersedia sepanjang tahun. Berbicara tentang pariwisata, maka batasan yang bersifat umum adalah keseluruhan kegiatan pemerintah, dunia usaha dan masyarakat untuk mengatur, mengurus dan melayani kebutuhan wisatawan. Sedangkan batasan yang lebih bersifat teknis menurut Direktorat Jenderal pariwisata (2009 : 7) adalah : “Pariwisata merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh manusia baik secara perorangan maupun kelompok di dalam wilayah negara sendiri atau negara lain dengan menggunakan kemudahan, jasa dan faktor penunjang lainnya yang diadakan oleh pemerintah dan atau masyarakat agar dapat diwujudkan keinginan wisatawan”.

Bahwa tanggung jawab dunia usaha dalam meningkatkan arus wisatawan mengambil bentuknya berupa pembenahan berbagai sarana dan prasarana yang ada. Sebagai perusahaan jasa, maka pelayanan yang merupakan unsur terpenting dalam perusahaan hendaknya terus mendapat perhatian. Para pengelola usaha jasa pariwisata terus dituntut untuk berbenah diri sebagaimana yang menjadi fokus penelitian ini adalah PT. Bintang Enam di Sorong.

PT. Bintang Enam Sorong adalah perusahaan jasa kontraktor dan perdagangan yang didirikan pada tahun 2012. Selain itu perusahaan ini juga bekerja sama dengan beberapa perusahaan besar sebagai penyedia jasa catering dan dukungan layanan lainnya. Berbekal pengalaman dan jiwa bisnis pimpinan sekaligus sang pemilik, maka perusahaan berkeinginan untuk menanggapi persoalan pariwisata di atas. Perusahaan ini merencanakan untuk membangun sebuah arena wisata di Aimas dengan luas areal 2 hektar. Arena wisata ini akan dilengkapi dengan cottage, ruang sidang, arena olah raga, restoran, arena bermain anak-anak dan pemancingan. Untuk merealisasikan keinginan tersebut, perusahaan telah mengadakan observasi pada salah satu perusahaan di Manokwari yang telah mengembangkan arena wisata yang relatif sama, di mana perusahaan tersebut mengalami perkembangan cukup baik.

Hasil observasi memperlihatkan bahwa arena wisata di Manokwari mampu memperoleh pendapatan bersih pada enam bulan pertama rata-rata Rp 30.000.000 sampai Rp 50.000.000 per bulan. Untuk melaksanakan keputusan tersebut diperkirakan membutuhkan modal sebesar Rp 700.000.000. Perusahaan telah menyiapkan modal sendiri sebesar Rp 300.000.000 yang akan digunakan sebagai dana cadangan yang akan digunakan untuk berjaga-jaga. Selain itu pemilik perusahaan telah memiliki sebidang tanah seluas 2 hektar yang dibeli pada tahun 2002. Tanah ini yang akan dipersewakan kepada perusahaan selama 20 tahun. Sedangkan salah satu sumber dana dari pihak luar adalah melalui bank yang bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp 750.000.000,- dalam jangka waktu 5 tahun dengan bunga 15 % per tahun. Dana tersebut akan digunakan untuk membangun berbagai fasilitas dan membeli berbagai perlengkapan.

Guna memastikan apakah rencana pengembangan arena wisata tersebut layak atau tidak, maka penelitian ini dilakukan selanjutnya hasil analisis akan dituangkan dalam bentuk karya ilmiah dengan judul : Analisa Rencana Investasi Arena Wisata PT. Bintang Enam Di Sorong

2. DASAR TEORI dan METODE PENELITIAN

2.1 Investasi Dalam Aktiva Tetap

Perusahaan perlu memikirkan besar kecilnya kemungkinan memperoleh keuntungannya yang wajar sebelum merencanakan investasi. Dana yang dimiliki oleh perusahaan bukan hanya diperuntukkan bagi satu macam penggunaan, melainkan akan ditanamkan pada berbagai aktiva. Berarti, perusahaan harus mengusahakan adanya keseimbangan yang optimal dalam investasi pada berbagai aktiva itu. Dalam hal ini adalah pengelolaan aktiva tetap yang menjadi perhatian penulis. Setiap perusahaan yang melakukan investasi aktiva tetap selalu mempunyai harapan bahwa perusahaan akan dapat memperoleh kembali dana yang ditanamkan dalam aktiva tetap tersebut. Investasi dalam aktiva tetap bersifat jangka panjang, dana yang tertanam di dalamnya akan diterima kembali keseluruhannya dalam waktu yang lama. Hal ini sesuai dengan pendapat Suad Husnan dan Suwarsono (2005:5) bahwa karakteristik dasar suatu investasi umumnya memerlukan pengeluaran-pengeluaran saat ini untuk memperoleh suatu manfaat yang cukup layak di masa yang akan datang. Sementara itu, R.A. Supriyono (2001:424) menulis bahwa penanaman modal atau investasi dapat didefinisikan sebagai pemilikan sumber-sumber dalam jangka panjang yang akan bermanfaat pada beberapa periode akuntansi yang akan datang, sehingga pemilikan atau komitmen tersebut harus didasarkan pada tujuan perusahaan serta akibat-akibat ekonomisnya terhadap laba perusahaan dalam jangka panjang. Lebih lanjut, Mulyadi (2001:284) memberikan definisi yang lain bahwa investasi adalah pengkaitan sumber-sumber dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba di masa yang akan datang. Dari definisi di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa pengertian dasar dari investasi adalah pengeluaran-pengeluaran yang dilakukan pada saat ini untuk memperoleh hasil yang diharapkan di masa yang akan datang.

Dana yang diinvestasikan dalam aktiva tetap akan terikat untuk jangka waktu yang relatif panjang. Dana yang tertanam dalam aktiva tetap itu akan bebas secara berangsur-angsur setiap periode melalui penyusutan. Keseluruhan proses perencanaan dan pengawasan investasi dana dalam aktiva tetap sering disebut sebagai *capital budgeting*. *Capital budgeting* ini berbeda dengan perencanaan dan pengawasan modal kerja terutama dalam dua hal, yaitu dalam jumlah investasi dan waktu terikatnya dana dalam investasi. Pada umumnya investasi dalam aktiva tetap membutuhkan dana dalam jumlah besar. Dikarenakan dana yang terikat untuk jangka waktu yang relatif panjang harus didasarkan pada perencanaan yang cermat. Kesalahan dalam pemilihan investasi dalam aktiva tetap tidak dapat diperbaiki tanpa disertai dengan kerugian.

Menurut Bambang Riyanto (2010 : 110) bahwa *capital budgeting* mempunyai arti yang penting bagi perusahaan karena :

1. Dana yang dikeluarkan akan terikat untuk jangka waktu yang panjang. Ini berarti bahwa perusahaan harus menunggu selama waktu yang panjang atau lama sampai keseluruhan dana yang tertanam dapat diperoleh kembali oleh perusahaan. Ini akan berpengaruh bagi penyediaan dana untuk keperluan lain.
2. Investasi dalam aktiva tetap menyangkut harapan terhadap hasil penjualan di waktu yang akan datang. Kesalahan dalam mengadakan *forecasting* akan dapat mengakibatkan adanya *over* atau *under-investment* dalam aktiva tetap. Apabila investasi dalam aktiva tetap terlalu besar melebihi dari pada yang diperlukan akan memberikan beban tetap yang besar bagi perusahaan. Sebaliknya kalau jumlah investasi dalam aktiva tetap terlalu kecil akan dapat

mengakibatkan kekurangan peralatan, yang ini dapat mengakibatkan perusahaan bekerja dengan harga pokok yang tinggi sehingga mengurangi daya bersaingnya atau kemungkinan lain ialah kehilangan sebagian dari pasar produknya.

3. Pengeluaran dana untuk keperluan tersebut biasanya meliputi jumlah yang relatif cukup besar. Jumlah dana yang besar itu mungkin tidak dapat diperoleh dalam jangka waktu yang pendek dan mungkin tidak dapat diperoleh secara sekaligus. Berhubung dengan itu maka sebelumnya harus dibuat rencana yang hati-hati dan teliti.
4. Kesalahan manajemen dalam pengambilan keputusan mengenai pengeluaran modal investasi tersebut akan mempunyai akibat yang panjang dan berat. Kesalahan dalam pengambilan keputusan di bidang ini tidak dapat diperbaiki tanpa adanya kerugian.

2.2 Usul-Usul Investasi dan Pemilihan Alternatif

Usul-usul investasi Bambang Riyanto (2010 : 121) sebagai berikut :

1. Investasi penggantian
Pada umumnya keputusan mengenai investasi penggantian adalah yang paling sederhana, yaitu misalnya suatu aktiva yang sudah aus (wear-out) atau usang (obsolete) yang harus diganti dengan aktiva baru, kalau produksi akan tetap dilanjutkan. Secara umum dapat dikatakan bahwa sebagian besar dari keputusan mengenai investasi penggantian dapat diperhitungkan dengan lebih mudah.
2. Investasi penambahan kapasitas
Termasuk dalam golongan investasi penambahan kapasitas misalnya usul penambahan jumlah mesin atau pembukaan pabrik baru. Investasi penambahan kapasitas sering juga bersifat investasi penggantian, misalnya mesin yang sudah tua yang tidak efisien akan diganti dengan mesin baru yang lebih besar kapasitasnya dan lebih efisien.
3. Investasi penambahan jenis produk baru
Investasi untuk menghasilkan produk yang baru di samping tetap menghasilkan produk yang telah diproduksi pada waktu ini.
4. Investasi lain-lain
Termasuk dalam golongan investasi lain-lain adalah usul-usul investasi yang tidak termasuk dalam ketiga golongan tersebut, misalnya investasi untuk pemasangan alat pemanas (heater), alat pendingin (air conditioner), pemasangan sistem musik dimaksudkan untuk dapat meningkatkan moral para karyawan.

Menurut Mulyadi, (2001: 284), penggolongan investasi sebagai berikut :

1. Investasi yang tidak menghasilkan laba (non-profit investment)
Investasi jenis ini timbul karena adanya peraturan pemerintah atau karena syarat-syarat kontrak yang telah disetujui, yang mewajibkan perusahaan untuk melaksanakannya tanpa mempertimbangkan laba atau rugi. Karena sifatnya merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan, maka investasi jenis ini tidak memerlukan pertimbangan ekonomis sebagai kriteria untuk mengukur perlu tidaknya pengeluaran tersebut.
2. Investasi yang tidak dapat diukur labanya (non-measurable profit investment)
Investasi ini dimaksudkan untuk menaikkan laba, namun laba yang diharapkan akan diperoleh perusahaan dengan adanya investasi ini sulit untuk dihitung secara teliti. Dalam mempertimbangkan investasi jenis ini, pedoman persentase tertentu dari hasil penjualan seperti disebutkan di atas tidaklah merupakan kriteria yang memuaskan, dan biasanya manajemen puncak lebih banyak mendasarkan pada pertimbangannya (judgement) daripada atas dasar analisis data kuantitatif.

3. Investasi dalam penggantian ekuipmen (replacement investment)
Investasi jenis ini meliputi pengeluaran untuk penggantian mesin dan ekuipmen yang ada. Dalam pemakaian mesin dan ekuipmen, pada suatu saat akan terjadi biaya operasi mesin dan ekuipmen menjadi lebih besar dibandingkan dengan biaya operasi jika mesin tersebut diganti dengan yang baru, atau produktivitasnya tidak lagi mampu memenuhi kebutuhan. Penggantian mesin dan ekuipmen biasanya dilakukan atas dasar pertimbangan adanya penghematan biaya (biaya diferensial) yang akan diperoleh atau adanya kenaikan produktivitas (pendapatan diferensial) dengan adanya penggantian tersebut.
4. Investasi dalam perluasan usaha (expansion investment)
Investasi jenis ini merupakan pengeluaran untuk menambah kapasitas produksi atau operasi menjadi lebih besar dari sebelumnya. Tambahan kapasitas akan memerlukan aktiva diferensial berupa tambahan investasi dan akan menghasilkan pendapatan diferensial, yang berupa tambahan pendapatan (revenues), serta memerlukan biaya diferensial, yang berupa tambahan biaya karena tambahan kapasitas. Kriteria yang perlu dipertimbangkan adalah taksiran laba masa yang akan datang (yang merupakan selisih pendapatan dengan biaya) dan kembalian investasi (return on investment) yang akan diperoleh karena adanya investasi tersebut. Penting juga dipertimbangkan faktor risiko yang berbeda-beda untuk tiap-tiap investasi, pajak penghasilan, dan nilai waktu uang, karena ketiga faktor tersebut menentukan arus kas (cash flows) di masa yang akan datang

2.3 Metode Penilaian Investasi

Bila perusahaan dihadapkan pada satu usul investasi, ia akan lebih muda memutuskan, apakah rencana tersebut akan dijalankan atau tidak. Tetapi bila ada beberapa investasi aktiva tetap yang diusulkan oleh beberapa bagian secara bersamaan, masalahnya jadi lebih rumit. Mereka perlu dibandingkan. Untuk itu perlu asumsi bahwa kadar/tingkat risiko setiap rencana investasi adalah sama. Penilaian terhadap satu rencana investasi maupun perbandingan beberapa rencana investasi dapat dilakukan dengan beberapa cara atau metode yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Metode-metode tersebut adalah :

1. Metode Rate of Return

Metode ini membandingkan keuntungan yang didapat oleh perusahaan (setelah dikurangi dengan beban pajak) dengan investasi. Makin besar average rate of return-nya, makin layak investasi tersebut dijalankan. Average rate of return dihitung dengan :

$$\text{ROR} = \frac{\text{Keuntungan setelah pajak}}{\text{Investasi}} \times 100 \%$$

Metode ini mempunyai kelemahan-kelemahan yaitu :

- a. Tidak memperhitungkan "nilai uang" yang berubah dari waktu ke waktu. Pendapatan setelah pajak tahunan ke sepuluh sebesar Rp 10.000 diperlakukan sama dengan pendapatan tahunan pertama yang juga Rp 10.000
- b. Karena itu, metode tersebut hanya cocok untuk investasi jangka pendek saja.

Contoh : Perusahaan X ingin membeli mesin foto copy untuk disewakan dengan harga Rp 1.500.000 setiap tahun akan diperoleh hasil bersih Rp 750.000.

Berarti, rate of return investasi ini adalah :

$$\frac{\text{Rp 750.000}}{\text{Rp 1.500.000}} \times 100\% = 50\% \text{ per tahun}$$

Angka ini cukup menarik, bila dibandingkan dengan bunga simpanan (yang mungkin 16 % per tahun)

2. Net Present Value (NPV)

Pada prinsipnya Net Present Value digunakan untuk menghitung nilai sekarang dari penerimaan (proceeds) yang diterima masa mendatang. Apabila NPV memperoleh nilai positif, maka proyek tersebut dinyatakan layak, sebaliknya jika NPV memperoleh nilai negatif, maka proyek tersebut dinyatakan tidak layak. Analisa Net Present Value (NPV) digunakan untuk mengetahui nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih yang diharapkan dengan faktor diskonto tertentu. Rumus matematikanya menurut Bambang Riyanto (2010 : 115) adalah sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+k)^t} \dots\dots\dots(1)$$

Di mana :

K = Discount rate yang digunakan

A_t = Cash flow pada periode t

N = Periode terakhir di mana cash flow diharapkan.

3. Pay Back Period digunakan untuk mengetahui jangka waktu pengembalian dana investasi yang digunakan dalam pembelian aktiva tetap.

$$\text{Pay Back Period} = \frac{\text{Investasi}}{\text{Proceeds/tahun}} \times 1 \text{ tahun} \dots\dots\dots(2)$$

3. PEMBAHASAN

3.1 Analisis Penerimaan Penjualan

Investasi dalam aktiva tetap menyangkut harapan terhadap hasil penjualan di waktu yang akan datang. Kesalahan dalam mengadakan *forecasting* akan dapat mengakibatkan adanya *over* atau *under-investment* dalam aktiva tetap. Apabila investasi dalam aktiva tetap terlalu besar melebihi dari pada yang diperlukan akan memberikan beban tetap yang besar bagi perusahaan. Sebaliknya kalau jumlah investasi dalam aktiva tetap terlalu kecil akan dapat mengakibatkan kekurangan peralatan, yang ini dapat mengakibatkan perusahaan bekerja dengan harga pokok yang tinggi sehingga mengurangi daya bersaingnya atau kemungkinan lain ialah kehilangan sebagian dari pasar produknya. Kebutuhan perusahaan untuk mengadakan suatu analisis yang tepat tentang penerimaan penjualan di masa yang akan datang sangat menentukan dalam rangka pengambilan keputusan tentang layak tidaknya suatu rencana investasi.

Berkaitan dengan penelitian ini yaitu rencana investasi jasa pariwisata, maka dapat diungkapkan berapa indikasi yang merupakan peluang pasar yang dapat menyerap produk yang dihasilkan antara lain :

1. Kota Sorong dan Kabupaten Sorong terus mengalami perkembangan yang pesat sehingga jumlah penduduk semakin meningkat. Peningkatan jumlah penduduk ini berpengaruh kepada jumlah kebutuhan sarana wisata atau sarana hiburan.
2. Kota Sorong telah memiliki sarana wisata alam yaitu Tanjung Kasuari, serta beberapa tempat pemancingan namun belum dikelola secara profesional.
3. Minat dan kebutuhan masyarakat kota dan kabupaten Sorong akan sarana hiburan cukup tinggi, hal ini nampak dari membludaknya pengunjung pantai tanjung kasuari pada hari-hari libur.
4. Di Aimas belum ada sarana hiburan yang representatif untuk keluarga.
5. Di Aimas belum ada fasilitas pertemuan atau acara-acara seremonial.

Berdasarkan hasil pantauan pada jasa pariwisata di Manokwari yang dijadikan sebagai acuan, maka dapat diperkirakan jumlah pengunjung dan pembelian masing-masing jasa pariwisata. Adapun rencana pengadaan jasa pariwisata yang akan dibangun oleh PT. Bintang Enam adalah :

1. Kolam pemancingan
2. Honai pemancingan 8 unit
3. *Cottage* 4 unit
4. Danau mini dengan aneka perahu mini.
5. Café mini
6. Restoran/Aula
7. Arena bermain anak dengan aneka permainan.

Dengan fasilitas tersebut, dapat diperkirakan jumlah penjualan rata-rata per hari setiap fasilitas sebagai berikut :

Tabel 1
PT. Bintang Enam Sorong
Rata-Rata Penjualan Fasilitas Per Hari Tahun 2020

JENIS FASILITAS	JUMLAH PEMBELIAN	SATUAN	HARGA (RP)	PENERIMAAN (RP)
Honai pemancingan	4	Unit	25.000	100.000
Cotagge	2	Unit	300.000	600.000
Perahu mini	5	Unit/waktu	10.000	50.000
Cafe	20	Orang	15.000	300.000
Restoran	50	Orang	40.000	2.000.000
Aneka permainan	10	Unit/waktu	10.000	100.000
Karcis masuk	20	Orang	5.000	100.000
Aneka ikan	5	Kg	35.000	175.000
JUMLAH				3.425.000

Sumber : PT. Bintang Enam Sorong, data diolah

Adapun rata-rata perhitungan hari kerja setiap tahun sebanyak 366 hari, maka pendapatan yang diperoleh selama satu tahun adalah $366 \times \text{Rp } 3.425.000 = \text{Rp } 1.253.550.000$. Dengan asumsi bahwa harga jual mengalami kenaikan 3 % per tahun dan jumlah pengunjung mengalami kenaikan secara progresif 5 % per tahun maka dapat disusun proyeksi penerimaan penjualan sebagai berikut :

Tabel 3
PT. Bintang Enam
Proyeksi Penerimaan Penjualan
Tahun 2021 - 2025

Tahun	Penjualan	Kenaikan
2021	1.253.550.000	7 %
2022	1.341.298.500	8 %
2023	1.448.602.380	9 %
2024	1.578.976.594	10 %
2025	1.736.874.253	10 %

Sumber : Hasil Perhitungan

3.2. Analisis Biaya Investasi

Rencana biaya investasi yang mengarah pada pengadaan fasilitas jasa wisata terdiri dari biaya investasi awal (*initial cost*) dan biaya operasional (*operational cost*), yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Biaya Investasi Awal

Komponen biaya yang termasuk di dalam konsep *initial cost* adalah harga sewa (*price cost*) tanah dan pembangunan sarana investasi.

Biaya (harga sewa) tanah adalah sebesar Rp 45.000.000

Biaya Pra investasi yaitu semua biaya yang dikeluarkan sebelum proyek investasi tersebut beroperasi yakni :

a. Biaya pematangan tanah	Rp 50.000.000
b. Pagar	Rp 50.000.000
c. Biaya jaringan dan pemasangan tenaga listrik	Rp 40.000.000
d. Pembangunan kolam pemancingan	Rp 50.000.000
e. Pembangunan honai pemancingan	Rp 20.000.000
f. Pembangunan café dan restoran	Rp 205.000.000
g. Pembangunan cottage	Rp 80.000.000
h. Pembelian seluruh perlengkapan	Rp 75.000.000
i. Pembelian benih ikan	<u>Rp 5.000.000</u>
Jumlah	Rp 575.000.000

Dengan demikian total dana investasi awal memerlukan jumlah biaya sebesar Rp 575.000.000 + Rp 45.000.000 = Rp 620.000.000.

2. Biaya Operasional

Komponen biaya yang termasuk di dalam konsep operational cost adalah biaya bahan baku (makanan dan minuman) biaya tenaga kerja, biaya listrik, gaji tenaga administrasi dan tenaga pemasaran, pemeliharaan, penyusutan, biaya administrasi (ATK), telepon dan lain-lain. Secara administrasi perinciannya sebagai berikut :

1. Bahan baku makanan/minuman

Bahan baku makanan dan minuman rata-rata per hari adalah = Rp 1.000.000

Jadi untuk 1 tahun = 366 hari x Rp 1.000.000 = Rp 366.000.000

Biaya ini diperkirakan mengalami kenaikan 5 % per tahun.

2. Listrik per bulan Rp 2.500.000

Jadi untuk 1 tahun = 12 x Rp 2.500.000 = Rp 30.000.000.

Biaya ini diperkirakan mengalami kenaikan 5 % per tahun

3. Biaya pemeliharaan dihitung Rp 1.500.000/bulan = 12 x Rp Rp 2.250.000 = Rp 18.000.000.

Biaya ini diperkirakan mengalami kenaikan 5 % per tahun.

4. Biaya Penyusutan

a. Penyusutan dihitung berdasarkan umur ekonomis proyek investasi yaitu lima tahun untuk peralatan/perlengkapan. Dengan menggunakan metode garis lurus (*stright line*), maka penyusutan setiap tahun adalah sebesar $Rp 75.000.000 : 5 = Rp 15.000.000$

b. Penyusutan untuk seluruh bangunan termasuk pagar dihitung berdasarkan umur ekonomis proyek investasi yaitu 20 tahun. Dengan menggunakan metode garis lurus (*stright line*), maka penyusutan setiap tahun adalah sebesar $Rp 445.000.000 : 20 = Rp 22.250.000$

Proyek diperkirakan 20 tahun sehingga pada akhirnya tahun ke 20 diperkirakan nilai sisa sebesar 10 % dari nilai proyek.

5. Biaya ATK

Biaya ATK dihitung sebesar Rp 3.000.000 per tahun. Biaya ini diperkirakan mengalami kenaikan 5 % per tahun.

6. Telepon

Biaya telepon Rp 1.000.000/bulan = 12 x Rp 1.000.000 = Rp 12.000.000

Biaya ini diperkirakan mengalami kenaikan sebesar 5 % per tahun.

7. Biaya tenaga kerja per bulan Rp 30.000.000 sehingga dalam satu tahun sebesar Rp 360.000.000

Biaya ini diperkirakan mengalami kenaikan sebesar 5 % per tahun.

8. Biaya Lain-lain

Biaya lain-lain diperkirakan sebulan sebesar Rp 2.000.000 atau dalam satu tahun sebesar Rp 24.000.000. meningkat 5 % per tahun.

Jadi total biaya operasional tahun pertama sebesar Rp 838.250.000

Penggunaan dana investasi sebesar Rp 750.000.000 prosesnya dilakukan dalam tenggang waktu 5 tahun sejak aktivitas usaha mulai dioperasikan yaitu pada tahun 2021. Selama tenggang waktu tersebut, maka bunga kredit yang diperhitungkan sebesar per tahun 15 % per tahun untuk kredit dari bank yang dihitung dari plafon kredit. Adapun perincian anggaran dan bunga pinjaman setiap tahun dapat disajikan melalui tabel berikut ini :

Tabel 4
PT. Bintang Enam
Rencana Pengembalian Kredit

Tahun	Kredit (Rp)	Angsuran (Rp)	Bunga (Rp)	Total (Rp)
2021	750.000.000	150.000.000	112.500.000	262.500.000
2022		150.000.000	112.500.000	262.500.000
2023		150.000.000	112.500.000	262.500.000
2024		150.000.000	112.500.000	262.500.000
2025		150.000.000	112.500.000	262.500.000
Jumlah		750.000.000	562.500.000	1.312.500.000

Sumber : Hasil Perhitungan

Tabel di atas memberikan gambaran bahwa jika dana yang di investasikan perusahaan sebesar Rp 750.000.000 digunakan untuk membiayai proyek investasi, maka rata-rata angsuran dalam setahun adalah sebesar Rp 150.000.000 dan bunga kredit sebesar Rp 112.500.000,-. Dengan demikian total pengembalian kredit per tahun adalah sebesar Rp 262.500.000,-.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat disusun proyeksi biaya operasional dan proyeksi laba sebagai berikut :

Tabel 5
PT. Bintang Enam
Proyeksi Biaya Operasional Tahun 2021 – 2025
(dalam ribuan rupiah)

Jenis Biaya	2021	2022	2023	2024	2025
Bahan makanan	366.000	384.300	403.515	423.691	441.876
Listrik	30.000	31.500	33.075	34.729	36.465
Pemeliharaan	18.000	18.900	19.845	20.838	21.880
Penyusutan	37.250	37.250	37.250	37.250	37.250
ATK	3.000	3.150	3.308	3.473	3.647
Telepon	12.000	12.600	13.230	13.892	14.587
Tenaga Kerja	360.000	378.000	396.900	416.750	437.590
Lain-lain	24.000	25.200	31.752	33.339	35.005
Jumlah	838.250	890.900	938.875	983.300	1.028.300

Sumber : Hasil Perhitungan

Tabel 6
PT. Bintang Enam
Proyeksi Laba Tahun 2021 – 2025

URAIAN	2021	2022	2023	2024	2025
Penjualan	1.253.550.000	1.341.298.500	1.448.602.380	1.578.976.594	1.736.874.253
Biaya op.	838.250.000	890.900.000	938.875.000	983.300.000	1.028.300.000
Laba op.	415.250.000	450.398.500	509.727.380	595.676.594	708.574.253
Angsuran + Bunga	262.500.000	262.500.000	262.500.000	262.500.000	262.500.000
Laba Bersih	153.250.000	188.398.500	247.227.380	333.676.594	446.574.253

Sumber : Hasil Perhitungan

3.3. Analisa Kelayakan Investasi

Analisis kelayakan investasi yang dimaksudkan disini adalah mengacu pada penentuan layak tidaknya investasi berdasarkan laba bersih yang diperoleh. Salah satu kriterianya yang menjadi sasaran perhatian adalah *Net Cash Return* atau proceeds yang diperoleh. Proceeds itu sendiri dalam kasus ini adalah laba operasional. Berdasarkan tabel di atas maka langkah selanjutnya adalah menghitung layak tidaknya proyek investasi tersebut berdasarkan kriteria-kriteria berikut ini :

1. *Net Present Value (NPV)*

Pada prinsipnya *Net Present Value* digunakan untuk menghitung nilai sekarang dari penerimaan (proceeds) yang diterima masa mendatang. Apabila NPV memperoleh nilai positif, maka proyek tersebut dinyatakan layak, sebaliknya jika NPV memperoleh nilai negatif, maka proyek tersebut dinyatakan tidak layak.

Dengan penjelasan di atas, maka *discount factor* sebagaimana yang ditetapkan dalam proyek investasi ini dengan tingkat suku bunga 15 %, sehingga NPV dapat dihitung sebagai berikut :

Tabel 7
PT. Bintang Enam
Perhitungan *Net Present Value*

Tahun	Proceeds	Internal rate	PV of Proceeds
		DF. 15 %	
2021	153.250.000	0,87	133.327.500
2022	188.398.500	0,75	141.298.875
2023	247.727.380	0,65	161.022.797
2024	333.676.594	0,57	190.195.659
2025	446.574.253	0,49	218.821.338
<i>Total Present Value of Proceeds</i>			844.666.169
<i>Net Investment</i>			750.000.000
<i>Net Present Value</i>			94.666.169

Sumber : Tabel 6, hasil perhitungan

Tabel di atas memberikan gambaran bahwa proyek investasi yang direncanakan layak untuk dijalankan karena NPV yang diperoleh cukup baik yaitu: Rp 94.666.169. NPV yang diperoleh ini dikatakan cukup baik, karena pada akhir tahun keenam dan seterusnya perusahaan telah melunasi pinjaman sebesar Rp 750.000.000 dari pihak bank. Dengan demikian pada tahun-tahun seterusnya yaitu pada tahun ke enam sampai dengan tahun ke dua puluh, perusahaan diproyeksikan akan memperoleh pendapatan bersih minimal Rp 262.500.000 yaitu sejumlah pengembalian angsuran pokok ditambah bunga yang selama lima tahun pertama perusahaan wajib mengembalikan kepada pihak bank.

Adapun perhitungan NPV yang disajikan dalam tabel dapat diaplikasikan secara matematik dengan rumus sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 NPV &= \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+k)^t} \\
 &= -750.000.000 + \frac{153.250.000}{(1,15)} + \frac{188.398.500}{(1,15)^2} \\
 &\quad + \frac{247.727.380}{(1,15)^3} + \frac{333.676.594}{(1,15)^4} + \frac{446.574.253}{(1,15)^5} \\
 &= \text{Rp } 94.666.169
 \end{aligned}$$

2. Analisa *Payback Period*

Analisa *Payback Period* adalah jangka waktu yang menentukan berapa lama jangka waktu pengembalian dana yang diinvestasikan pada suatu aktiva tetap. Dalam penulisan ini sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan kreditur, maka jangka waktu pengembalian adalah 5 (lima) tahun. Dengan demikian bilamana hasil yang diperoleh dari investasi yang diusulkan lebih pendek dari pada periode perhitungan maka usul investasi tersebut ditolak.

Berdasarkan hasil perolehan aliran uang masuk bersih (*proceeds*) selama lima tahun tersebut, maka dapat dihitung *Payback Period* dari investasi tersebut adalah sebagai berikut :

$$K_o = \sum_{t=1}^n (B_t - B_c)$$

Investasi	= Rp 750.000.000
<i>Proceeds 1</i>	= <u>Rp 153.250.000</u>
Sisa	= Rp 596.750.000
<i>Proceeds 2</i>	= <u>Rp 188.398.500</u>
Sisa	= Rp 408.351.500
<i>Proceeds 3</i>	= <u>Rp 247.727.380</u>
Sisa	= Rp 160.624.120

Pada tahun ke empat diperoleh *proceeds* sebesar Rp 333.676.594 sedangkan sisa investasi hanya sebesar Rp 160.624.120. Dengan demikian pada tahun keempat dana hanya terikat selama :

$$\frac{\text{Rp } 160.624.120}{\text{Rp } 333.676.594} \times 12 \text{ bulan} = 5,776 \text{ bulan}$$

= 6 bulan.

Jadi *Payback Period* = 3 tahun 6 bulan, ini berarti pada tahun ke tiga bulan kesembilan, perusahaan sudah mulai memperoleh keuntungan dari investasi yang dilakukan pada arena pariwisata.

4. KESIMPULAN

Dari berbagai uraian yang dikemukakan pada bab-bab terdahulu, maka peneliti dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan hasil penelitian dan perhitungan, maka dapat disimpulkan bahwa proyek tersebut layak untuk dijalankan. Investasi sebesar Rp 750.000.000 pada tahun akhir tahun ke lima akan memberikan NPV sebesar Rp 94.666.169. Dengan perhitungan *payback period* dapat diketahui bahwa *payback period* investasi tersebut adalah selama 3 tahun 6 bulan dari rencana 5 tahun.
2. Umur investasi diperkirakan 20 tahun, dengan demikian pada akhir tahun ke lima sampai dengan tahun ke dua puluh, perusahaan akan memperoleh keuntungan bersih minimal Rp 262.000.000 setiap tahun..

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Bambang Riyanto. 2010. Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan, ed. 4, Yogyakarta : BPFE.
- [2] Basu Swasta, 2006, Pengantar Ekonomi Perusahaan Modern, Yogyakarta : Liberty
- [3] Djarwanto P. S., 2004, Pokok-Pokok Analisa Laporan Keuangan, Yogyakarta : BPFE..

- [4] Kasmir, dan Jakfar. (2007). Studi Kelayakan Bisnis. Edisi Kedua. Penerbit Prenada Media Group, Jakarta.
- [5] R. A., Supriyono, 2001. Akuntansi Manajemen, Edisi pertama, Cetakan pertama. Yogyakarta : Penerbit BPFE.
- [6] Mulyadi. 2001. Sistem Akuntansi Edisi Tiga. Jakarta : Salemba Empat.
- [7] S. Munawir, 2006, Analisa Laporan Keuangan, Yogyakarta : Liberty
- [8] Soetisna, 2005, Prinsip-Prinsip Akuntansi Biaya, Bandung : Alumni.
- [9] Supriyono, 2007, Akuntansi Biaya, Yogyakarta : BPFE
- [10] Husnan, Suad., dan M, Suwarsono. 2008. Studi Kelayakan Proyek. Yogyakarta : AMP YKPN.