

Analisis Kelayakan Investasi Pada Depot Air Minum Isi Ulang Ditinjau Dari Aspek Finansial Pada Vio Water Di Kecamatan Sukajadi Pekanbaru

MURNAWATI¹; LILI ERTI²; TASRIL³

^{1,2,3} Universitas Lancang Kuning
Jln. Yos Sudarso Km 08 Rumbai Telp. (0761) 52581 Fax. (0761) 52581
E-mail : murnawati@unilak.ac.id

Submit : 2022-01-19

Review : 2022-02-23

Publish : 2022-06-26

Abstract: The drinking water depot business is one of the businesses that is in great demand at this time, one of which is the Vio water drinking water depot business in Sukajadi Pekanbaru District which was established in 2014. This business is quite in demand by the public because the price is relatively cheap and also easy to obtain. This study uses a descriptive method with a survey approach using secondary data, the population and sample in this study are financial reports and information from the leadership and employees of the UMKM Water Depot VIO Water in Sukajadi District, Pekanbaru totaling 3 people.

The purpose of this study is to determine the feasibility of investing by using several methods, the PP (Payback Period) method, the ARR (Average Rate Of Return) method, the NPV (Net Present Value) method, the IRR (Internal Rate Of Return) method. The results of the study using the PP (Payback Period) method, the investment has returned for 1 year, 1 month, 24 days using this method MSME Vio water is feasible because the investment has returned faster than what has been determined for 5 years using the ARR method (Average Rate Of Return) obtained for 5 years amounted to 136.51% this has a positive impact on the investment invested in the Vio water drinking water depot is very good, with the Net Present Value (NPV) method, the value obtained is Rp. 259,578,217.5 with a discount factor rate of 15%. Investment in Air Depot vio water is feasible because the Npv obtained is Positive, namely $NPV > 0$ Internal Rate Of Return (IRR) amounting to 84.55 %, this is the level of Discount Rate generated is greater than the level of profit that has been determined, then the investment invested can be accepted in other words $84.55 > 15\%$

Keywords: *Investment, Feasibility, Financial*

Investasi memerlukan dana yang cukup besar dalam pelaksanaannya. Dan pengeluaran dana akan dapat mempengaruhi perusahaan untuk jangka waktu pendek, sedangkan untuk dana yang cukup besar dalam keterikatan waktu yang cukup Panjang dalam suatu kegiatan Investasi, sehingga membuat para pemilik modal harus berhati hati agar jangan sampai terlanjur menginvestasikan dananya yang ternyata tidak dapat memberikan keuntungan dikemudian hari. Investasi mempunyai ruang lingkup yang sangat luas mulai dari pengadaan asset riil seperti gedung mesin dan peralatan kantor dll.

Tujuan utama investasi adalah untuk memperoleh keuntungan yang maksimal, yang artinya para investor tidak mau mengalami kerugian pada modal yang

sudah ditanamkannya, agar tidak salah mengambil keputusan, wajib melakukan kelayakan investasi

Investasi

Menurut Tandenlilin dikutip oleh suteja dan Gunardi (2016) investasi dapat diartikan sebagai komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat in dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan dimasa yang akan datang

Aspek Financial merupakan salah satu aspek yang sangat penting diteliti, secara keseluruhan penilaian dalam aspek keuangan meliputi; Sumber-sumber dana, Kebutuhan Biaya Investasi, Estimasi pendapatan dan Kriteria penilaian Investasi Tujuannya adalah menilai

apakah Investasi layak atau tidak dijalankan dilihat dari aspek keuangan ((Dedi Purwana 2016)

Menurut (Kasmir dan Jakfar 2009) kriteria yang dijelaskan yang bisa digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi yaitu: *Payback periode* (PP); *Average Rate of Return* (ARR); *Net present Value* (NPV); *Internal Rate Of Return* (IRR).

Payback periode merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian investasi suatu proyek atau usaha, perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih merupakan penjumlahan laba setelah pajak ditambah dengan penyusutan. Kelemahan metode *payback periode* (PP) adalah, mengabaikan perhitungan nilai waktu dari uang, dan tidak mempertimbangkan arus kas yang terjadi setelah pengembalian

Average Rate of Return (ARR) merupakan cara untuk mengukur rata-rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rata-rata laba sebelum pajak (EAT) dengan rata-rata investasi

Net present Value (NPV) atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara PV kas bersih (PV Proceed) dengan PV Investasi (Capital Out Lay) selama umur investasi, selisih antara nilai kedua PV tersebutlah yang kita kenal dengan (Net Present Value) Untuk menghitung NPV terlebih dahulu kita harus tahu berapa PV kas bersihnya. PV kas bersih dapat dicari dengan cara membuat dan menghitung dari cash flow perusahaan umur investasi tertentu

Internal Rate Of Return (IRR) merupakan alat untuk mengukur tingkat pengembalian hasil intern.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan survey menggunakan data sekunder dan data primer dari responden terhadap objek-objek yang ditanyakan sesuai dengan permasalahan dan tujuan yang ingin dijawab dan data yang

tersedia di depot air minum vio water di kecamatan sukajadi pekanbaru

Jenis data kuantitatif, data yang diperlukan untuk memecahkan suatu permasalahan yang berdasarkan pada angka-angka statistik. Jenis data kualitatif, data yang disajikan secara deskriptif atau yang diperoleh dari rekaman, pengamatan, wawancara dan bahan tertulis berbentuk uraian

Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif kuantitatif yang artinya setelah data diperoleh lalu dikelompokkan, dianalisa hubungan-hubungannya sehingga dapat diinterpretasikan dengan menggunakan teori-teori yang berhubungan sehingga dapat dijawab permasalahan yang dihadapi perusahaan tersebut. Kriteria yang digunakan untuk mengetahui kelayakan investasi yaitu: Metode PP (*Payback Periode*); Metode ARR (*Average Rate Of Return*); Metode NPV (*Net Present Value*); Metode IRR (*Internal Rate Of Return*)

HASIL

Pendapatan merupakan penerimaan dari hasil penjualan air dikalikan dengan harga yang telah ditetapkan oleh UMKM Vio water sebagai rincian Pendapatan yang diperoleh UMKM Vio water adalah kuantitas dikali dengan harga yang telah ditetapkan, pada tahun 2016 kuantitas yang terjual selama satu tahun adalah sebanyak 50.400 galon dengan pendapatan yang diperoleh senilai Rp 201.600.000. Pada tahun 2017 penjualan air sebanyak 54.000 galon terjadinya peningkatan dari tahun sebelumnya. Pada tahun 2018 juga terjadinya peningkatan permintaan terhadap air galon selama tahun tersebut berjumlah 57.600 galon dengan nilai sebesar Rp 230.400.000, pada tahun 2019 mulai terjadi penurunan permintaan terhadap air, pada tahun tersebut permintaan sebanyak 46,800 galon dan tahun berikutnya tahun 2020 juga terjadi penurunan permintaan sebanyak 39.600 galon dengan pendapatan tahun tersebut

senilai Rp 158.000.000.

Laporan Laba Rugi UMKM Vio water

Dari laporan keuangan dilihat dari aliran kas setelah pajak diperoleh pendapatan setelah pada tahun 2016 adalah Rp 66.087.500 sedangkan pada tahun 2017 pendapatan setelah pajak senilai Rp 72.615.500, pada tahun 2018 diperoleh pendapatan senilai Rp 78.344.500 pada tahun tersebut terjadi peningkatan pendapatan, sededangkan pada tahun 2019 Pendapatan setelah pajak adalah Rp 56.168.000 pada tahun 2020 terjadi penurunan pendapatan setelah pajak senilai Rp 40.766.000

Cash Flow UMKM Vio water

Cash flow merupakan aliran cash bersih perusahaan, cash flow merupakan aliran cash masuk dan aliran cash keluar perusahaan, mulai sejak berinvestasi yang ditanamkan pada UMKM Vio water sampai investasi tersebut berakhir, bagi para pengusaha.

Dalam menaksir aliran kas (Cash Flow) aliran kas masuk dan aliran kas keluar sering digunakan untuk informasi yang terdaftar di laporan laba rugi, sesuai dengan prinsip akuntansi, kemudian menjadi taksiran pada UMKM Vio Water dengan pendapatan dan pengeluaran yang dikeluarkan setiap tahunnya,

Aliran cash masuk pada UMKM Vio water senilai pada tahun 2016 74.787.500,- pada tahu 2017 adalah sebesar Rp 81.315.500,- pada tahun 2018 cash flow Pada UMKM Vio water Rp 64.868.000,- dan pada tahun 2020 cash flow senilai Rp 54.466.000,-

Pendapatan yang diperoleh adalah total revenue dikurangi dengan total cost Pendapatan pada tahun 2016 diperoleh pendapatan sebesar Rp 66.087.500, sedangkan pada tahun 2017 sebesar Rp 72.615.500,- sedangkan untuk tahun sebesar Rp 78.344.500,- pada tahun 2019 di peroleh pendapatan sebesar Rp 78.344.500,- pada tahun 2019 di peroleh senilai Rp 56.168.000, tahun 2020 diperoleh sebesar

Rp 40.766.000,-

Untuk mengukur Kelayakan Finansial dapat menggunakan kriteria Investasi yaitu a. Payback Period (PP), b. Net Present Value (NPV), c. Average Rate Of Return (ARR), d. Internal Rate Of Return (IRR)

Payback Periode (PP)

Capytal Out Lay	Rp	87.000.000
Proceed 1	Rp	<u>74.787.500</u>
Sisa	Rp	12.212.500
Payback period (PP) 1 Tahun		<u>12.212.500</u>
x 12 Tahun	0,15 (1 Bulan,	81.315.500 24 hari

Investasi Kembali selama 1,15 tahun Atau 1 Tahun, 1 bulan, 24 Hari, sehingga *Payback* periode selama 1 tahun 1 bulan 24 hari Investasi sudah kembali *payback periode* lebih pendek dari jangka waktu yang telah ditentukan selama 5 tahun

Net Present Value (NPV)

Berdasarkan perhitungan pada tabel diatas dengan menggunakan tingkat Discount Factor sebesar 15 % maka besarnya Net present Value (NPV) yang didapat oleh depot air minum Vio water adalah Rp 172.578,217,5 dapat disimpulkan bahwa investasi yang ditanamkan pada depot air minum Vio water yang terletak di jalan Nuri no,25 Sukajadi Pekanbaru Layak untuk dilaksanakan karna NPV yang dihasilkan mempunyai nilai yang positif (NPV > 0).

Average Rate Of Return (ARR)

(Rata-rata (average earning after tax)

$$ARR = \frac{\text{Rata-rata Investasi (Average Investment)}}{\text{Rata-rata Investasi (Average Investment)}} \times 100 \%$$

$$ARR = \frac{(66.087.500 + 72.615.500 + 78.344.500 + 56.168.000 + 40.766.000) : 5}{(87.000.000 + 5.000.000) : 2} \times 100 \%$$

$$ARR = \frac{62.796.300}{46.000.000} \times 100 \% = 136,51 \%$$

Investasi dapat diterima karna hasilnya sebesar 136,51 % lebih besar dari tingkat keuntungan yang disyaratkan sebesar 15 % (136,51 > 15 %)

Internal Rate Of Return (IRR)

$$IRR = 15\% + \frac{172.578.217,5}{172.578.217,5 - 1.098.377} (85\% - 15\%)$$

$$IRR = 15\% + \frac{172.578.217,5}{173.676.594,5} (69,55\%)$$

$$IRR = 15\% + 69,55 = 84,55\%$$

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan Internal Rate Of Return Nilai IRR diperoleh sebesar 84,55 % sebih besar dari tingkat Keuntungan yang telah disyaratkan sebesar 15 % maka IRR dapat diterima

PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dan pembahasan tentan kelayakan suatu usaha investasi pada depaot air minum vio water yang berada di jalan Nuri No 25 Kecamatan Sukajadi Pekanbaru dapat diambil kesimpulan sebagai berikut

1. Analisis Kelayakan Financial menunjukkan bahwa investasi pada depot air minum Vio water layak untuk dijalankan kedepannya hal ini ditunjukkan oleh
 - a. Perhitungan terhadap pengembalian investasi (*Payback Period*) akan kembali selama 1 tahun, 1 bulan 24 hari sehingga investasi yang ditanamkan pada depot air minum Vio water layak untuk dijalankan karna Payback Periode lebih pendek dari pada jangka waktu yang telah ditentukan (5 Tahun)
 - b. *Net Presnt Value* (NPV) yang didapatkan senilai Rp 259.578.217,5 dengan tingkat discount faktor sebesar 15 % Investasi pada Depot Air vio water layak untuk dilaksanakan

karna NPV yang didapatkan bernilai Positif yaitu NPV > 0

- c. *Average Rate Of Return* (ARR) Perhitungan rate of return yang diperoleh selama 5 tahun sebesar 136,51 % hal ini memberikan dampak yang positif kepada investasi yang ditanam kan pada depot Air Minum Vio water sangat baik
- d. Hasil perhitungan *Internal Rate Of Return* (IRR) sebesar 84,55 % hal ini tingkat Discount Rate yang dihasilkan lebih besar dari tingkat keuntungan yang telah di tentukan , maka investasi yang ditanamkan dapat diterima dengan kata lain 84,55 > 15 %

SIMPULAN

Dengan menggunakan Metode PP (*Payback Periode*),investasi telah kembali selama 1 Tahun, 1 Bulan, 24 hari dengan menggunakan metode ini UMKM Vio water layak dilaksanakan karna investasi telah kembali lebih cepat dari yang telah ditentukan selama 5 tahun dengan menggunakan metode Metode *ARR*(*Average Rate Of Return*) diperoleh selama 5 tahun sebesar sebesar 136,51 % hal ini memberikan dampak yang positif kepada investasi yang ditanam kan pada depot Air Minum Vio water sangat baik, dengan metode Net Present Value (NPV) yang didapatkan senilai Rp 259.578.217,5 dengan tingkat discount faktor sebesar 15 % Investasi pada Depot Air vio water layak untuk dilaksanakan karna Npv yang didapatkan bernilai Positif yaitu NPV > 0 Internal Rate Of Return (IRR) sebesar 84,55 % hal ini tingkat Discount Rate yang dihasilkan lebih besar dari tingkat keuntungan yang telah di tentukan , maka investasi yang ditanamkan dapat diterima dengan kata lain 84,55 > 15 %

DAFTAR RUJUKAN

- Al-Asri Abubakar, Hamdani, Aditya Saputra, Melakukan penelitian Analisis Kelayakan teknis dan Finansial Usaha Air Minum Dengan Sistem Sterilisasi Perebusan (Studi kasus di Depot Kang Santri Gampong Rhieng Blang Kecamatan Merudu Pidie Jaya) Jurnal Agroristek JAR Volume 4 Nomor1 April 2021P-ISSN 2615-417Xe ISSN2721-0782
- Bisnis Air Minum Dalam Kemasan (PDAM) Kabupaten Kulonprogo, Jurnal Bisnis dan Ekonomi Vol 2 No.2 Desember hal 124-135
- Billy Firman Manope, Paulus Kindangen, Hendra Tawas “ Analisis kelayakan Usaha Komoditas Biji dan fuli Pala melalui penilaian aspek finansial pada pedagang pengumpul “ Kios Chandra” dipulau Siau, Jurnal EMBA Vol 2 No 4 Desember 2014 Hal 320 – 330 ISSN 2303 – 1174
- Dedi Purwana dan Nurdin Hidayat (2016) Studi Kelayakan Bisnis Penerbit PT.RajaGrafindo Persada , Depok
- Fitri Aprilia Kurniati, Darminto, Sri Mangesti Rahayu (2014) Analisis Kelayakan Investasi Atas Rencana Penambahan Aktiva Tetap Dengan Menggunakan Tehnik Capital Budgeting (Studi pada perusahaan Indah Cemerlang Singosari Malang, Jurnal Administrasi Bisnis (JAB) Vol 8 No.2 Maret 2014
- Jakfar dan kasmir (2010) *Studi kelayakan bisnis*, Penerbit kencana prenada media Group Jakarta
- Kasmir (2012), Studi Kelayakan Bisnis, Edisi Revisi, Jakarta prenadamedia group
- Musamus Melakukan penelitian Air Minum Isi Ulang Jurnal of Economic Development (MJED) ISSN 2622-9188 Vol 2 no 2 April 2020
- Pitus Tarsius Hendrikus, Fenty Y Manuhutu Analisis Pendapatan Depot Air minum isi ulang Musamus Jurnal of Economic Development (MJED) ISSN 2622-9188 Vol 2 no 2 April 2020
- Rangkuti F (2012) Studi Kelayakan Bisnis dan Investasi, Jakarta PT Gramedia Pustaka Utama
- Tito Dwiwinarso AM Kusnadi Eni Andriani (2011) Studi Kelayakan Bisnis Air Minum Dalam Kemasan (PDAM) Kabupaten Kulonprogo, Jurnal Bisnis dan Ekonomi Vol 2 No.2 Desember hal 124-135