

**ANALISIS INVESTASI PENDIRIAN STUDIO MUSIK**

**Skripsi**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana**

**Akuntansi (S1)**

**Pada Program Studi Akuntansi**

**Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**Disusun oleh :**

**Fransiska Mega Stella**

**NPM : 16 04 22802**

**Fakultas Bisnis dan Ekonomika**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2020**

**ANALISIS INVESTASI PENDIRIAN STUDIO MUSIK**

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana (S1)**

**Pada Program Studi Akuntansi**

**Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**Disusun oleh :**

**Fransiska Mega Stella**

**NPM : 16 04 22802**

**Fakultas Bisnis dan Ekonomika**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2020**

**Skripsi**

**ANALISIS INVESTASI PENDIRIAN STUDIO MUSIK**

**Disusun oleh:**

**FRANSISKA MEGA STELLA**

**NPM: 16 04 22802**

**Telah dibaca dan disetujui oleh :**

**Pembimbing :**

**Drs. Agus Budi R. M.Si., Akt., CA.**

**Tanggal 27 Agustus 2020**



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**  
Fakultas Bisnis dan Ekonomika

### **SURAT KETERANGAN**

**No. 803/J/I**

Berdasarkan dari Ujian Pendadaran yang diselenggarakan pada hari Jumat, 9 Oktober 2020 dengan susunan penguji sebagai berikut:

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Dr. Anastasia Susty A, M.Si., Akt., CA. | Ketua Penguji |
| 2. Endang Raino, SE., M.Si.                | Anggota       |
| 3. Drs. D. Agus Budi R, M.Si., Akt., CA.   | Anggota       |

Tim Penguji Pendadaran Program Studi Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta telah memutuskan bahwa:

Nama : Fransiska Mega Stella  
NPM : 160422802

Dinyatakan

**Lulus Dengan Revisi**

Pada saat ini skripsi Fransiska Mega Stella telah selesai direvisi dan revisian tersebut telah diperiksa dan disetujui oleh semua anggota panitia penguji. Surat Keterangan ini dibuat agar dapat digunakan untuk keperluan Yudisium kelulusan Sarjana Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika UAJY.

Dekan,

Drs. Budi Suprpto, MBA., Ph.D

## **PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan sesungguhnya menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

### **ANALISIS INVESTASI PENDIRIAN**

### **STUDIO MUSIK**

Benar-benar hasil karya sendiri, pernyataan, ide, maupun kutipan baik secara langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam skripsi ini dalam catatan perut dan daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruhnya dari skripsi ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Tanjung Selor, 27 Agustus 2020

Yang menyatakan,



**Fransiska Mega Stella**

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat, rahmat dan kasih karunia-Nya, sehingga proses penyusunan skripsi dengan judul : ANALISIS INVESTASI PENDIRIAN STUDIO MUSIK dapat berjalan lancar dan dapat terselesaikan. Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat mencapai gelar derajat Sarjana Akuntansi (S1) pada program studi Akuntansi Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini saya telah mendapatkan dukungan dari banyak pihak, maka dari itu dengan segala kerendahan hati saya ingin mengucapkan banyak Terimakasih kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus yang selalu senantiasa memberikan berkat bagi kehidupan saya.
2. Kedua orang tua yang selalu mendukung, mendoakan, dan memberi semangat dengan penuh cinta dan kasih sayang tulus agar saya dapat menyelesaikan skripsi ini .
3. Diva, Riska, dan Jojo, adik-adik yang selalu menjadi penghibur dan penyemangat dalam perkuliahan dan dalam penyusunan skripsi ini.
4. Drs. Agus Budi R. M.Si., Akt., CA, selaku dosen pembimbing dalam penyusunan skripsi ini yang telah memberikan bimbingan,

masukan dan arahan kepada saya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.

5. Bapak dan ibu Dosen serta seluruh staff dan karyawan Universitas Atma Jaya Yogyakarta terlebih di Fakultas Bisnis dan Ekonomika yang telah memberikan saya pengajaran dan telah membantu dalam banyak hal selama saya menuntut ilmu di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Alm. Kakek yang sudah memberikan semangat dalam masa pendidikan saya dan selalu mendukung dalam berbagai hal.
7. Nenek, aya, om, tante , dan adik yang selalu memberikan bantuan, doa dan semangat dalam masa perkuliahan saya.
8. Irene, Alna, Jesse, Imel, dan Anta, sahabat sejak semester awal perkuliahan hingga sekarang, yang selalu menemani, memberikan tawa, membantu dan memberikan masukan atas keluh dan kesah saya selama masa perkuliahan.
9. Semua teman – teman yang telah memberikan warna, pengalaman dan kenangan berharga selama masa perkuliahan, Petri orang yang selalu memberikan masukan dan dukungan, Laurent dan Yohanes sebagai penghibur terbaik dan semua yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
10. KKN Tritis Echa, Evi, Kak Eva, Prita, Abra, Denpopo, dan Revi.  
Terimakasih sudah menjadi keluarga baru dan telah membuat KKN begitu berkesan bagi saya.

11. Ibu Maria Goreti yang telah mengizinkan dan membantu saya dalam penyusunan skripsi ini.

12. Semua pihak yang telah terlibat pada saat perkuliahan dan pada saat penyusunan skripsi ini.

Saya menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Maka dari itu, saya mengharapkan kritik dan saran yang membangun agar skripsi ini dapat lebih baik dan bermanfaat.

Tanjung Selor, 27 Agustus 2020

Yang menyatakan



Fransiska Mega Stella

halaman persembahkan



**SKRIPSI INI SAYA PERSEMBAHKAN**

**UNTUK KEDUA ORANG TUA DAN ADIK-ADIK TERSAYANG**

**DAFTAR ISI**

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I</b> .....	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Batasan Masalah.....	6
1.4 Tujuan Penelitian.....	6
1.5 Manfaat Penelitian.....	6
1.6 Metode Penelitian.....	7
1.6.1. Objek Penelitian .....	7
1.6.2. Data penelitian .....	7
1.6.3 Metode Pengumpulan Data .....	7
1.7 Metode Analisis Data .....	8
1.8 Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB 2</b> .....	<b>9</b>
<b>KEPUTUSAN INVESTASI MODAL</b> .....	<b>10</b>

2.1	Investasi.....	10
2.2	Sumber – Sumber Dana.....	11
2.3	Biaya Modal .....	13
2.4	Pendapatan.....	14
2.5	Biaya.....	15
2.6	Arus Kas ( <i>Cash Flow</i> ).....	16
2.7	Penganggaran Modal ( <i>Capital Budgeting</i> ).....	17
2.8	Metode Penilaian Investasi.....	18
<b>BAB III .....</b>		<b>25</b>
<b>GAMBARAN UMUM KAYAN MUSIK STUDIO.....</b>		<b>25</b>
3.1	Kayan Musik Studio .....	25
3.1.1	Lokasi Kayan Musik Studio .....	27
3.1.2	Sumber daya manusia .....	27
3.1.3	Struktur Organisasi Kayan Musik Studio .....	28
3.2	Proses Bisnis Kayan Musik Studio .....	29
<b>BAB IV .....</b>		<b>31</b>
<b>HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>31</b>
4.1	Investasi Awal .....	31
4.2	Mengestimasi Pendapatan Kayan Musik Studio .....	34
4.3	Menentukan Pengeluaran Kayan Musik Studio .....	35
4.3.1.	Sewa Bangunan.....	36
4.3.2	Biaya gaji .....	36
4.4.3.	Biaya Operasional.....	37
4.4	Analisis Arus Kas .....	38
4.5	Menentukan <i>Discount Rate</i> .....	39
4.6	Menilai Keputusan Investasi dengan Menggunakan metode <i>Net Present Value</i> (NPV).....	40
<b>BAB V.....</b>		<b>42</b>
<b>PENUTUP.....</b>		<b>42</b>
5.1	Kesimpulan.....	42
5.2	Saran .....	42
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>48</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 <i>Net Present Value</i> .....	19
Tabel 4.1 Investasi Awal.....	27
Tabel 4.2 Aktiva Tetap dan Perlengkapan.....	29
Tabel 4.3 Rata-Rata Inflasi .....	32
Tabel 4.4 Estimasi Pendapatan .....	32
Tabel 4.5 Biaya Sewa Bangunan .....	33
Tabel 4.6 Biaya Gaji Karyawan.....	34
Tabel 4.7 Tabel Operasional .....	35
Tabel 4.8 Penghitungan Arus Kas .....	36
Tabel 4.9 Menentukan <i>Discount Rate</i> .....	37
Tabel 4.10 Menilai Keputusan Investasi dengan Metode <i>Net Present Value</i> .....	38

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 3.1 Struktur Organisasi Kayan Musik Studio .....25



# **ANALISIS INVESTASI PENDIRIAN STUDIO MUSIK**

**Disusun oleh:**

**Fransiska Mega Stella**

**NPM: 16 04 22802**

**Pembimbing**

**Drs. Agus Budi R. M.Si., Akt., CA.**

## **Abstrak**

Seorang pelaku usaha berencana melakukan investasi dengan membuka bisnis studio musik di kota Tanjung Selor. Dana yang dibutuhkan untuk membuka usaha tersebut tidaklah sedikit, maka dari itu pelaku usaha harus merencanakan semaksimal mungkin untuk dapat meminimalisir resiko kegagalan dikemudian hari agar usaha yang dijalankan dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Salah satu cara yang dapat dilakukan untuk meminimalisir resiko kegagalan itu adalah melakukan analisis kelayakan investasi saat usaha tersebut akan dijalankan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis apakah studio musik yang akan didirikan dikota Tanjung Selor layak untuk dijalankan. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah wawancara dan observasi. Analisis kelayakan investasi hanya akan ditinjau dari aspek ekonomi dan menggunakan metode *Net Present Value* untuk menilai kelayakan investasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa rencana investasi pendirian studio musik layak untuk dijalankan karena hasil penghitungan dengan menggunakan metode *Net Present Value* menghasilkan yang positif yaitu sebesar **Rp 8.300.704**.

**Kata Kunci :** Investasi, Analisis Kelayakan Investasi, Keputusan Investasi Modal, *Net Present Value*.



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Investasi adalah pengaitan sumber-sumber dalam jangka waktu panjang untuk menghasilkan laba di masa yang akan datang (Muyadi,2001). Melakukan investasi kita harus teliti dan mengedepankan rasionalitas agar kita tidak terjebak dalam investasi yang salah. Berbisnis merupakan salah satu cara terbaik kita melakukan investasi untuk masa depan karena diyakini bisnis merupakan investasi jangka panjang yang menguntungkan dan bisa memberikan keuntungan lebih sekaligus bisa dikembangkan. Walaupun seperti yang kita tahu persaingan di dunia bisnis saat ini sudah semakin ketat dikarenakan jumlah pelaku usaha di Indonesia sudah sangat banyak dan sangat beragam, baik bisnis dengan bermodal kecil maupun bisnis yang bermodal besar. Adanya persaingan yang ketat seperti ini membuat para pelaku usaha harus bisa menempatkan diri dan harus bisa menarik minat konsumen untuk dapat membeli produk atau jasa yang ditawarkan. Namun, hal ini tidaklah mudah untuk dilakukan dan tidak semua cara bisa dilakukan dengan baik, sehingga banyak pelaku usaha yang tidak bisa mempertahankan bisnisnya dan mengalami kebangkrutan. Salah satu alasan yang menyebabkan suatu bisnis

mengalami kebangkrutan adalah kurangnya perencanaan yang matang sebelum memulai bisnis.

Kegiatan bisnis harus senantiasa diikuti dengan penyusunan rencana strategi yang solid, dalam rangka pencapaian keberhasilan perusahaan secara berkelanjutan. Tidak jarang, pemilik usaha begitu optimis dan antusias dalam menjalankan kegiatan bisnisnya, namun pada akhirnya mengalami kegagalan karena tidak pernah meluangkan waktu untuk menyusun strategi yang dapat membedakan dari para pesaingnya (Hery, 2018). Maka dari itu, perencanaan dalam memulai suatu bisnis sangatlah penting untuk keberlanjutan bisnis dan untuk meminimalkan resiko kegagalan bisnis di kemudian hari. Salah satu perencanaan yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan analisis kelayakan investasi dengan tujuan untuk lebih meyakinkan pelaku usaha apakah bisnis yang akan dijalankannya nanti dapat dikatakan layak atau tidak.

Dalam melakukan bisnis pelaku usaha dituntut untuk memiliki inovasi yang kreatif agar bisnis yang dijalankan mempunyai nilai yang lebih untuk dapat bersaing di pasar dan sebaiknya sebelum melakukan bisnis pelaku usaha juga harus memilih secara matang bisnis apa yang akan di jalankan. Bisnis akan berjalan dengan baik apabila bisnis tersebut bisa diterima oleh pasar. Maka dari itu, sebaiknya bisnis yang akan kita jalankan disesuaikan dengan kondisi pasar setempat. Pada saat ini banyak trend bisnis dikalangan milenial, baik yang berawal dari hanya iseng-iseng ataupun bisnis yang berawal dari hobi.

Salah satu bisnis yang berawal dari hobi adalah bisnis di dunia musik. Perkembangan dunia musik selalu menjadi perhatian dan selalu memunculkan inovasi-inovasi yang baru. Musik merupakan suatu seni yang sudah sangat melekat di kehidupan manusia, jika kita berbicara mengenai musik tidak akan ada habisnya. Peminat musik berasal dari semua kalangan usia dari anak hingga dewasa maka dari itu tidak heran jika jumlah peminat musik yang selalu bertambah dari tahun ke tahun. Maka dari itu, bisa dibilang bisnis di dunia musik masih sangat menjanjikan apalagi jika didukung dengan lokasi yang strategis. Bisnis musik yang masih menjanjikan sampai saat ini adalah bisnis rental studio musik walaupun rental studio musik sudah sangat menjamur terutama di kota-kota besar. Walaupun begitu, rental studio musik masih selalu dibutuhkan terutama di kalangan remaja dan mahasiswa.

Banyaknya festival dan kompetisi musik membuat orang membutuhkan tempat berlatih dan menyalurkan hobi yang nyaman. Di kota Tanjung Selor rental studio musik hanya ada satu studio yaitu 5 production dengan jam operasional 09.00 – 23.00 WITA. Berdasarkan hasil wawancara dari salah satu pengunjung studio jika kita ingin menyewa studio maka kita harus melakukan pemesanan sehari sebelumnya untuk menghindari karamaian, apalagi lagi jika ada festival musik di kota Tanjung Selor maka studio ini akan ramai pengunjung yang ingin berlatih terutama para musisi yang terkadang mereka sudah melakukan pemesanan beberapa hari sebelumnya, sehingga para

pengunjung lain tidak kebagian untuk menyewa studio terlebih lagi studio ini hanya menawarkan satu ruangan saja untuk berlatih. Pengunjung studio ini berasal dari kalangan pencinta musik dari kota Tanjung Selor sendiri yang kebanyakan di dominasi oleh anggota komunitas musik.

Tanjung Selor sebagai ibu kota Kalimantan Utara dengan berbagai ketertinggalannya ternyata, daerah ini terus menggeliat sehingga berbagai sektor ikut bangkit termasuk dibidang musik (<https://kaltara.antarane.ws.com/berita/448263/geliat-musik-kalimantan-utara>). Pada September 2019 lalu telah diselenggarakan festival musik alam di kota Tanjung Selor dan mendapatkan banyak respon positif dari berbagai pihak, mengetahui respon seperti itu Gubernur Kaltara menegaskan pemerintah provinsi (pemprov) terus mendukung acara ini bahkan menjadikannya sebagai agenda tahunan (<https://travel.kompas.com/read/2019/10/02/140000927/konser-musik-alam-2k19-banjir-pujian-sekaligus-dukkungan>). Tidak hanya festival musik alam tetapi ada beberapa festival musik lainnya juga yang telah dilakukan secara rutin dan mendapat respon positif dari berbagai pihak. Tanpa disadari dengan adanya berbagai festival musik di kota Tanjung Selor ternyata banyak melahirkan musisi-musisi lokal yang baru dan terjadi peningkatan minat masyarakat akan musik, hal ini juga sejalan dengan terjadinya peningkatan yang mengikuti les musik. Dari hasil wawancara dengan pemilik sekolah musik di kota Tanjung Selor pada tahun 2020 jumlah yang mengikuti les musik meningkat dari tahun

sebelumnya. Melihat adanya peluang bisnis rental studio musik, lokasi yang strategis dan ketertarikan pelaku usaha terhadap musik membuat pelaku usaha tertarik dan berani untuk menjalankan bisnis tersebut di kota Tanjung Selor.

Studio musik yang akan didirikan ini akan diberi nama Kayan Musik Studio. Kayan Musik Studio akan mulai beroperasi pada awal tahun 2021 dengan tujuan agar pelaku usaha dapat mempersiapkan bisnisnya semaksimal mungkin, studio ini hanya akan berfokus pada rental studio musik dan tidak untuk studio musik rekaman. Studio ini akan memberikan beberapa fasilitas dan keunggulan untuk dapat menarik minat konsumen, salah satu keunggulan dari studio ini nantinya adalah studio ini tidak hanya menyiapkan alat musik modern tetapi juga akan menyiapkan alat musik tradisional khas Kalimantan.

Tidak hanya selalu memperhatikan dan merencanakan strategi untuk menarik minat konsumen, tetapi perlu juga untuk melihat apakah bisnis yang akan dilakukan ini dapat dikatakan layak atau tidak terutama pada aspek keuangan karena keberhasilan dan pengembangan suatu usaha akan berpengaruh pada besarnya laba yang di dapat.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Melakukan perencanaan yang matang sebelum memulai suatu bisnis sangatlah penting agar dapat meminimalkan resiko kegagalan bisnis dikemudian hari, salah satu cara yang dapat dilakukan untuk meminimalkan resiko tersebut adalah dengan melakukan analisis

kelayakan investasi sebelum bisnis tersebut dijalankan agar dapat meneliti apakah bisnis yang akan dijalankan dapat dikatakan layak atau tidak.

Berdasarkan uraian diatas, maka rumusan masalah yang akan di bahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : Apakah studio musik yang akan didirikan di kota Tanjung Selor dapat layak dijalankan?

### **1.3 Batasan Masalah**

Untuk membatasi ruang lingkup penelitian agar penelitian ini lebih spesifik, maka peneliti memberikan batasan masalah dalam penelitian ini, sebagai berikut :

Analisis kelayakan investasi hanya ditinjau dari aspek ekonomi.

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui layak atau tidak pendirian studio musik yang akan dilaksanakan di kota Tanjung Selor .

### **1.5 Manfaat Penelitian**

#### **a. Bagi Pelaku Bisnis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman dan dapat membantu pelaku usaha untuk mendirikan bisnis studio musik dengan perencanaan yang maksimal agar dapat meminimalkan resiko kegagalan bisnis dikemudian hari dan pelaku usaha dapat memperoleh keuntungan yang optimal sehingga bisnisnya layak untuk dijalankan.

b. Bagi Penulis

Penelitian ini merupakan kesempatan bagi penulis untuk dapat mempraktekan teori - teori yang sudah dipelajari selama kuliah serta dapat menambah pengetahuan dan wawasan bagi penulis.

## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1. Objek Penelitian**

Objek penelitian yang akan diteliti adalah Kayan Musik Studio yang akan didirikan di kota Tanjung Selor.

### **1.6.2. Data penelitian**

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah :

1. Sumber dana : dana yang akan digunakan untuk melakukan bisnis.
2. Rencana kebutuhan dana awal : biaya yang akan dikeluarkan untuk untuk menjalankan bisnis.
3. Estimasi rata-rata pendapatan
4. Estimasi rata-rata pengeluaran

### **1.6.3 Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan melakukan tanya jawab secara langsung, dengan memberikan beberapa pertanyaan yang berkaitan dengan pendirian bisnis ini kepada pihak yang terkait yaitu pelaku usaha dan pihak lain yang berpengaruh pada saat usaha ini dijalankan.

b. Observasi

Pada penelitian ini peneliti melakukan pengamatan langsung terhadap objek penelitian yaitu Kayan Musik Studi yang akan didirikan di kota Tanjung Selor.

### 1.7 Metode Analisis Data

Agar dapat mengetahui kelayakan investasi pada pendirian Kayan Musik Studio di kota Tanjung Selor, maka langkah – langkah yang dilakukan peneliti untuk menganalisis data dalam penelitian ini adalah:

1. Melakukan penghitungan sumber dana investasi awal
2. Melakukan penghitungan aktiva tetap dan perlengkapan
3. Melakukan estimasi rata-rata pendapatan
4. Estimasi rata-rata pengeluaran
5. Melakukan analisis arus kas (*Cash Flow*)
6. Menghitung *Discount Rate*
7. Melakukan penilaian kelayakan investasi dengan metode *Net Present Value* (NPV)

## **1.8 Sistematika Penulisan**

### **BAB I Pendahuluan**

Dalam bab ini menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, metode analisis dan serta sistematika penulisan.

### **BAB II LANDASAN TEORI**

Pada bab ini membahas mengenai teori-teori yang berkaitan dengan penelitian khususnya Analisis kelayakan Investasi.

### **BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

Bab ini berisi mengenai gambaran umum tentang Kayan Musik Studio yang meliputi sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi dan informasi yang lain yang berkaitan dengan perusahaan.

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bagian ini berisi analisis kelayakan investasi dengan metode *Net Present Value* (NVP).

### **BAB V KESIMPULAN**

Bab ini berisi kesimpulan dan saran penelitian.

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

## BAB 2

### KEPUTUSAN INVESTASI MODAL

#### 2.1 Investasi

Investasi adalah pengaitan sumber-sumber dalam jangka waktu panjang untuk menghasilkan laba di masa yang akan datang (Muyadi,2001). Menurut Abdul Halim dalam ardila (2019) “investasi selalu memiliki dua sisi, yaitu *return* dan risiko”. Dalam berinvestasi berlaku hukum bahwa semakin tinggi return yang ditawarkan maka semakin tinggi pula risiko yang harus ditanggung investor. Investor bisa saja mengalami kerugian bahkan lebih dari itu bisa kehilangan semua modalnya. Hal ini mungkin dapat menjelaskan mengapa tidak semua investor mengalokasikan dannaya pada semua instrument investasi yang menawarkan return yang tinggi. Pada dasarnya tujuan orang melakukan investasi adalah untuk menghasilakan sejumlah uang. Ada beberapa alasan mengapa seseorang melakukan investasi, antara lain :

- a. Untuk mendapatkan kehidupan yang lebih layak di masa depan.
- b. Mengurangi risiko inflasi.
- c. Dorongan untuk menghemat pajak

## 2.2 Sumber – Sumber Dana

Dalam melakukan investasi pastinya kita akan mengeluarkan sejumlah dana untuk membiayai investasi kita, baik dana dengan jumlah besar ataupun kecil. Pada saat melakukan investasi salah satu hal penting yang harus kita perhatikan adalah pemilihan sumber dana investasi, apakah menggunakan modal sendiri atau menggunakan modal asing. Dilihat dari segi sumber asalnya, modal dibagi menjadi dua macam, yaitu (Kasmir & Jakfar, 2015) :

### 1. Modal Asing ( Modal Pinjaman)

Modal asing atau modal pinjaman merupakan modal yang diperoleh dari pihak luar perusahaan dan biasanya diperoleh secara pinjaman. Menggunakan modal pinjaman untuk membiayai suatu usaha akan terkena beban biaya, yaitu biaya administrasi, provisi, dan komisi, serta bunga yang besarnya relatif. Kemudian adanya kewajiban untuk mengembalikan pinjaman setelah jangka waktu tertentu sesuai perjanjian sebelumnya. Perolehan modal asing juga relatif sulit karena diperlukan syarat-syarat tertentu sesuai dengan kebijakan pemilik dana.

Keuntungan modal pinjaman adalah jumlahnya yang relatif tidak terbatas, artinya tersedia dalam jumlah banyak. Disamping itu, dengan menggunakan modal pinjaman biasanya timbul motivasi dari pihak manajemen untuk sungguh-sungguh mengerjakan usaha yang dijalankan.

Sumber-sumber dari modal asing dapat diperoleh antara lain dari :

- a. Pinjaman dari dunia perbankan
- b. Pinjaman dari lembaga keuangan seperti perusahaan modal *ventura*, asuransi, *leasing*, dana pension, atau lembaga keuangan lainnya.
- c. Pinjaman dari perusahaan nonbank

## 2. Modal Sendiri

Modal sendiri adalah modal yang diperoleh dari pemilik perusahaan dengan cara mengeluarkan saham baik secara tertutup atau terbuka. Tertutup artinya hanya dari kalangan internal pemilik saham sebelumnya, sedangkan terbuka dengan menjual saham kepada masyarakat luas.

Keuntungan menggunakan modal sendiri untuk membiayai suatu usaha adalah tidak adanya beban biaya bunga seperti modal pinjaman. Perusahaan hanya berkewajiban membayar dividen. Pembayaran dividen dilakukan jika perusahaan memperoleh keuntungan dan besarnya dividen tergantung dari keuntungan perusahaan. Kemudian tidak adanya kewajiban untuk mengembalikan modal yang telah digunakan. Kerugian menggunakan modal sendiri jumlahnya sangat terbatas dan relatif sulit untuk memperolehnya.

Perolehan dana dari modal sendiri biasanya berasal dari :

- a. Setoran dari pemegang saham
- b. Dari cadangan laba

- c. Dari laba yang belum dibagi

### 2.3 Biaya Modal

Menurut Sugiono dan The (2015) Biaya Modal (*cost of capital*) adalah tingkat pengembalian yang harus dihasilkan oleh perusahaan atas investasi proyek untuk mempertahankan nilai pasar sahamnya. Biaya modal dapat dianggap sebagai tingkat pengembalian yang diinginkan oleh investor untuk menanamkan dananya kedalam perusahaan. Para manajer keuangan harus mengetahui kapan dan seberapa besar kebutuhan akan biaya modal yang diperlukan untuk :

- Pengambilan keputusan untuk penggunaan modal
- Untuk memaksimalkan struktur permodalan

Biaya modal merupakan sebuah konsep dinamis yang dipengaruhi oleh bermacam-macam faktor ekonomi dan perusahaan. Untuk menghitung biaya modal dapat dibuat dengan asumsi-asumsi sebagai berikut :

- Risiko Bisnis, adalah risiko dimana perusahaan tidak dapat menutup biaya operasional perusahaan. Risiko ini diasumsikan tidak berubah.
- Risiko keuangan adalah risiko dimana perusahaan tidak mampu untuk menutup kewajiban keuangan seperti biaya bunga serta dividen dari saham preferen. Risiko ini diasumsikan juga tidak berubah.

- Biaya setelah pajak dianggap sebagai biaya yang relevan, atau dengan kata lain biaya modal dihitung atas dasar biaya modal.

Biaya modal mencerminkan rata-rata biaya modal jangka panjang yang akan datang berdasarkan informasi yang tersedia. Pada umumnya, perusahaan menacari modal pinjaman sekaligus dalam jumlah besar namun biaya modal harus mencerminkan keterkaitan dengan aktivitas pembiayaan. Banyak perusahaan yang mempertahankan penggunaan kombinasi modal hutang dan modal sendiri secara optimal. Kombinasi ini disebut sebagai target struktur (*target leverage*).

#### **2.4 Pendapatan**

Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia (2007) Pendapatan adalah penghasilan yang timbul dari aktivitas perusahaan yang biasa dan dikenal dengan sebutan yang berbeda seperti penjualan, penghasilan jasa (*fee*), bunga, dividen, royalty, dan sewa.

Pendapatan timbul dari transaksi dan peristiwa ekonomi berikut ini :

1. Penjualan barang, meliputi barang yang di produksi perusahaan untuk dijual dan barang yang dibeli untuk dijual kembali, seperti barang dagang yang dibeli pengecer atau tanah dan property lain yang dibeli untuk dijual kembali.
2. Penjualan jasa, menyangkut pelaksanaan tugas yang secara kontraktual telah disepakati untuk dilaksanakan selama suatu periode waktu yang disepakati oleh perusahaan. Jasa tersebut

dapat diserahkan selaa satu atau lebih dari satu periode. Beberapa kontrak penjualan jasa yang timbul dari kontrak kontruksi, misalnya kontrak penjualan jasa mengenai manejer proyek dan arsitek.

3. Penggunaan aset perusahaan oleh pihak lain menimbulkan pendapatan dalam bentuk : (a) bunga-pembebanan untuk penggunaan kas, setara kas, atau jumlah terutang kepada perusahaan; (b) royalty-pembebanan untuk penggunaan aset jangka panjang perusahaan, misalnya paten, merek dagang, hak cipta, dan peranti lunak computer; dan (c) dividen-distribusi laba kepada pemegang investasi ekuitas sesuai dengan proporsi mereka dari jenis modal tertentu.

Pendapatan harus diukur dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau yang dapat diterima. Jumlah pendapatan yang timbul dari suatu transaksi biasanya ditentukan oleh persetujuan antara perusahaan dan pembeli atau pengguna aset tersebut. Jumlah tersebut diukur dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau yan dapat diterima perusahaan dikurangi jumlah diskon dagang dan rabat volume yang diperbolehkan oleh perusahaan.

## **2.5 Biaya**

Menurut Mulyadi (2015) Biaya adalah pengorbanan sumber ekonomi, yang diukur dalam satuan uang, yang telah terjadi atau yang kemungkinana akan terjadi untuk tujuan tertentu.

Menurut carter (2009) keberhasilan dalam merencanakan dan mengendalikan biaya bergantung pada pemahaman yang menyeluruh atas hubungan antar biaya dengan aktivitas bisnis. Studi dan analisis yang hati-hati atas dampak aktivitas bisnis terhadap biaya umumnya akan menghasilkan klasifikasi dari setiap pengeluaran yaitu:

1. biaya tetap : Biaya tetap didefinisikan sebagai biaya yang secara total tidak berubah ketika aktivitas bisnis meningkat atau menurun.
2. biaya variabel : Biaya variabel didefinisikan sebagai biaya yang totalnya meningkat secara proporsional terhadap peningkatan dalam aktivitas dan menurun secara proporsional terhadap penurunan dalam aktivitas.
3. biaya semi variabel : Biaya semivariabel didefinisikan sebagai biaya yang memperlihatkan baik karakteristik-karakteristik dari biaya tetap maupun biaya variabel.

## **2.6 Arus Kas (*Cash Flow*)**

Menurut Downes dan Goodman (dalam Kariyoto,2017) “ *Cash Flow* adalah suatu analisis dari semua perubahan yang mempengaruhi kas dalam kategori operasi , investasi, dan keuangan “. Laporan *cash flow* adalah laporan yang menyajikan ikhtisar terinci dari semua *cash flow* masuk dan *cash flow* keluar selama periode tertentu. Laporan *cash flow* merupakan jumlah uang yang mengalir masuk atau keluar dalam perusahaan. Uang masuk dapat berupa pinjaman dari lembaga keuangan

atau hibah dari pihak tertentu sedangkan uang keluar merupakan sejumlah uang yang dikeluarkan perusahaan dalam suatu periode, baik yang langsung berhubungan dengan usaha yang akan dijalankan maupun yang tidak ada hubungannya sama sekali dengan usaha yang akan dijalankan.

Menurut Kasmir & Jakfar (2015) Jenis-jenis *Cash Flow* yang dikaitkan dengan suatu usaha terdiri dari :

1. *Initial cash flow* atau lebih dikenal kas awal yang merupakan pengeluaran pada awal periode untuk investasi.
2. *Operational cash flow* merupakan kas yang diterima atau dikeluarkan pada saat operasi usaha, seperti penghasilan yang diterima dan pengeluaran yang dikeluarkan pada suatu periode.
3. *Terminal cash flow* merupakan uang kas yang diterima pada saat usaha tersebut berakhir.

## **2.7 Penganggaran Modal ( *Capital Budgeting* )**

Menurut Hansen dan Mowen (2009) penganggaran modal sering disebut keputusan investasi modal begitu juga sebaliknya. Keputusan investasi modal atau penganggaran modal berkaitan dengan proses perencanaan, penetapan tujuan dan prioritas, pengaturan pendanaan, serta penggunaan kriteria tertentu untuk memilih aktiva jangka panjang. Ada dua jenis proyek panganggaran modal yaitu:

1. *Independent projects* : adalah proyek yang jika diterima atau ditolak, tidak akan mempengaruhi arus kas proyek lain.

2. *Mutually exclusive projects* : adalah proyek yang apabila diterima akan menghalangi penerimaan proyek lain.

## 2.8 Metode Penilaian Investasi

Sebelum melakukan investasi pelaku usaha harus menentukan metode penilaian investasi apa yang akan digunakan untuk menilai layak atau tidaknya suatu bisnis dijalankan. Setiap metode yang digunakan akan memiliki kelebihan dan kelemahan nya masing-masing. Metode-metode penilaian investasi diklasifikasikan menjadi dua kategori utama yaitu model nondiskonto dan model diskonto. Model nondiskonto (*nondiscounting models*) mengabaikan nilai waktu dari uang, sedangkan model diskonto (*discounting models*) mempertimbangkan secara eksplisit (Hansen&Mowen,2009).

### 1. Model Nondiskonto

#### a. *Payback period*

*Payback period* adalah waktu yang dibutuhkan suatu perusahaan untuk memperoleh investasi awalnya kembali.

Berikut Rumus *Payback Period* :

$$\text{Payback period} = \frac{\text{Investasi Awal}}{\text{Arus kas Tahunan}}$$

Menurut Carter (2009) ada beberapa keuntungan dan kerugian dalam penggunaan metode *payback period* yaitu :

Kelebihan :

1. Mudah untuk dihitung dan dipahami.
2. Dapat digunakan untuk memilih investasi yang akan menghasilkan pengembalian kas yang cepat dan dengan demikian memberikan penekanan pada likuiditas.
3. Memungkinkan perusahaan untuk menentukan lama waktu yang diperlukan memperoleh kembali investasi awalnya dan dengan demikian menyediakan indikator yang mungkin atas tingkat resiko dari setiap investasi.
4. Merupakan metode yang digunakan secara luas dan jelas, merupakan metode yang lebih baik jika dibanding dengan metode berdasarkan perasaan, pengalaman, atau intuisi.

Kelemahan :

1. Metode ini mengabaikan nilai waktu uang.
2. Mengabaikan arus kas yang diperkirakan yang terjadi setelah metode pengembalian.

b. *Accounting rate of return*

*Accounting rate of return* mengukur pengembalian atas suatu proyek dalam kerangka laba, bukan dari arus kas suatu proyek .

Berikut rumus *Accounting rate of return* :

$$\text{Accounting rate of return} = \frac{\text{labarata-rata}}{\text{Investasi awal atau investasi rata-rata}}$$

Menurut Carter (2009) ada beberapa keuntungan dan kerugian dalam penggunaan *Accounting rate of return* yaitu :

Kelebihan :

1. Metode ini memfasilitasi tindak lanjut atas pengeluaran karena data yang diperlukan adalah sama normalnya dihasilkan dalam laporan akuntansi
2. Metode ini mempertimbangkan laba selama umur hidup proyek.

Kekurangan :

1. Metode ini mengabaikan nilai waktu uang
2. Metode ini tidak sepenuhnya menyesuaikan dampak inflasi

2. Model Diskonto

a. *Internal Rate of Return*

*Internal Rate of Return* adalah suku Bunga yang mengatur nilai sekarang dari arus kas masuk proyek sama dengan nilai sekarang dari biaya proyek tertentu.

Berikut rumus *Internal Rate of Return* :

$$\text{Internal Rate of Return} = \frac{\sum CFt}{(1+i)^t}$$

Dimana :

I = Nilai sekarang dari biaya proyek ( biasanya dari investasi awal )

$CF_t$  = Arus kas masuk yang diterima dalam periode  $t$ , dengan  $t = 1 \dots n$

$i$  = Tingkat pengembalian yang diminta

$t$  = periode waktu

Menurut Carter (2009) ada beberapa keuntungan dan kerugian dalam penggunaan *Internal Rate of Return* yaitu :

Kelebihan :

1. Mempertimbangkan nilai waktu dari uang.
2. Mempertimbangkan arus kas selama umur hidup proyek.
3. Tingkat pengembalian internal lebih mudah diinterpretasikan dibandingkan dengan nilai sekarang bersih maupun indeks nilai sekarang bersih.
4. Proyek alternatif yang memerlukan pengeluaran kas awal yang berbeda dan memiliki umur hidup yang berbeda pula dapat diurutkan secara logis sesuai dengan tingkat pengembalian internalnya masing-masing.

Kekurangan :

1. Metode ini terlalu sulit untuk dihitung dan dipahami
2. Ketika tanda arus berubah lebih dari sekali, maka proyek tersebut akan memiliki lebih dari satu tingkat pengembalian.

b. *Net Present Value*

*Net Present Value* merupakan selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk dan arus kas keluar yang berhubungan dengan suatu proyek.

Berikut rumus *Net Present Value* :

$$Net\ Present\ Value = \left( \sum \frac{CF_t}{(1+i)^t} \right) - I_0$$

I = Nilai sekarang dari biaya proyek ( biasanya dari investasi awal )

CF<sub>t</sub> = Arus kas masuk yang diterima dala periode t, dengan t = 1...n

i = Tingkat pengembalia yang diminta

t = periode waktu

*Net present value* memiliki beberapa kriteria untuk menentukan apakah suatu proyek atau bisnis yang akan dilaksanakan dapat dilaksanakan atau tidak, berikut kriteria tersebut menurut Hansen dan Mowen (2009) :

Tabel 2.1

*Net Present Value*

Bila	Berarti	Maka
NPV > 0	(1) Nilai investasi awal telah tertutupi. (2) Tingkat pengembalian yang diminta telah	Investasi tersebut menguntungkan sehingga dapat diterima.

	terpenuhi.  (3) Pengembalian lebih dari (1) dan (2) telah diterima.	
NPV = 0	(1) Nilai investasi awal telah tertutupi.  (2) Tingkat pengembalian yang diminta telah terpenuhi.	Pengambil keputusan dapat menerima atau menolak investasi itu karena investasi tersebut akan menghasilkan jumlah yang tepat sama dengan tingkat pengembalian yang diminta.
NPV < 0	Investasi lebih kecil dari tingkat pengembalian yang diminta	Investasi akan ditolak

Net present Value mengukur tingkat profitabilitas suatu investasi. Jika suatu Investasi proyek memiliki NPV positif, berarti ada peningkatan kekayaan. Bagi perusahaan, hal ini berarti besarnya nilai positif NPV mengukur peningkatan nilai perusahaan yang dihasilkan dari suatu investasi.

Menurut Carter (2009) ada beberapa keuntungan dan kerugian dalam penggunaan *Net present value* yaitu :

Kelebihan :

1. Mempertimbangkan nilai waktu dari uang
2. Mempertimbangkan arus kas selama umur proyek
3. Memungkinkan tingkat diskonto yang berbeda selama umur proyek.  
Yaitu, tingkat diskonto yang digunakan untuk mendiskontokan arus kas untuk setiap periode dapat diubah untuk mencerminkan perubahan yang diantisipasi dalam biaya modal.

Kekurangan :

1. Adanya kesulitan dalam menghitung dan memahami evaluasi pengeluaran modal yang meliputi argumentasi.
2. Manajemen harus menentukan tingkat diskonto yang digunakan, sementara kemampuan perusahaan itu berbeda-beda. Sehingga, beberapa perusahaan menggunakan tingkat diskonto di atas biaya modalnya sebagai salah satu cara mengkompensasikan risiko dan ketidakpastian.
3. Profitabilitas dari proyek yang berbeda yang tidak memerlukan investasi awal yang sama, tidak dapat dibandingkan secara langsung.

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan peneliti maka dapat disimpulkan bahwa pendirian Kayan Musik Studio yang akan didirikan di Kota Tanjung Selor layak untuk dijalankan. Kesimpulan ini didasarkan pada hasil perhitungan analisis kelayakan investasi dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NVP) yaitu mendapatkan hasil sebesar **Rp 8.300.704**. Maka pelaku usaha dari Kayan Musik Studio dapat menjalankan usahanya karena hasil dari perhitungan tersebut menunjukkan hasil yang positif.

#### 5.2 Saran

Berdasarkan hasil analisis kelayakan investasi yang dilakukan peneliti dengan menggunakan metode *Net Present value* (NVP) menunjukkan bahwa rencana pendirian Kayan Musik Studio di Kota Tanjung Selor dapat dijalankan. Perhitungan dengan menggunakan *Net Present Value* (NPV) telah mempertimbangkan waktu luang, mempertimbangkan arus kas selama umur proyek dan juga tingkat inflasi. Dengan demikian, maka sebaiknya calon pelaku usaha dari Kayan Musik Studio dapat merealisasikan bisnis tersebut agar bisa memberikan keuntungan bagi calon pelaku usaha.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ardila, I., (2019) . *Teori dan Konsep Investasi*. Yogyakarta : Penerbit Investa Mandiri.
- Carter, W. K., (2009). *Akuntansi Biaya*. Buku 1. (Edisi 14). Terjemahan oleh krista. Jakarta : Salemba Empat.
- Carter, W. K., (2009). *Akuntansi Biaya*. Buku 2. (Edisi 14). Terjemahan oleh krista. Jakarta : Salemba Empat.
- Hansen, D. R., dan Mowen, M.M. (2009). *Akuntansi Menejerial*. Buku 2. (Edisi 8). Terjemahan oleh Deny Arnos Kwary. Jakarta : Salemba Empat.
- Hery. (2018). *Perencanaan Bisnis*. Jakarta : PT Grasindo.
- Ikatan Akuntansi Indonesia. (2007). *Standar Akuntansi Keuangan : Pendapatan*. Jakarta : Salemba Empat.
- Kariyoto. (2017). *Analisa Laporan Keuangan*. Malang : Universitas Brawijaya Press.
- Kasmir dan Jakfar. (2015). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta : Prenada Media.
- Mulyadi. (2001). *Akuntansi Menejemen : Konsep, Manfaat, & Rekayasa*. (Edisi 3). Jakarta : Salemba Empat.
- Mulyadi. (2015). *Akuntansi Biaya*. ( Edisi 5 ) Yogyakarta : UPP STIM YKPN .
- Hery. (2018). *Perencanaan Bisnis*. Jakarta : PT Grasindo.

Sugiono, A. dan The, I. (2015). *Akuntansi Informasi Dalam Pengambilan Keputusan*. Jakarta: Gramedia Widiasaran

[www.bi.go.id/id/moneter/inflasi/data](http://www.bi.go.id/id/moneter/inflasi/data) diakses pada 14 juli 2020 pukul 18.37.

<https://kaltara.antaranews.com/berita> diakses tanggal 29 april 2020 pukul 13.25

<https://travel.kompas.com/read> diakses tanggal 25 mei 2020 pukul 20.19

