



**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI
BERDASARKAN ASPEK KEUANGAN DALAM
PENGADAAN SARANA SALURAN AIR BERSIH DI
DESA KEMIRI KECAMATAN PANTI KABUPATEN
JEMBER**

*INVESTMENT FEASIBILITY ANALYSIS BASED ON THE FINANCIAL ASPECTS
OF THE PROVISION OF THE CLEAN WATER FACILITIES IN KEMIRI PANTI
SUBDISTRICT JEMBER REGENCY*

SKRIPSI

disusun oleh:

Nuril Anwar

NIM. 100810201114

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS EKONOMI
2014**



**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI
BERDASARKAN ASPEK KEUANGAN DALAM
PENGADAAN SARANA SALURAN AIR BERSIH DI
DESA KEMIRI KECAMATAN PANTI KABUPATEN
JEMBER**

*INVESTMENT FEASIBILITY ANALYSIS BASED ON THE FINANCIAL ASPECTS
OF THE PROVISION OF THE CLEAN WATER FACILITIES IN KEMIRI PANTI
SUBDISTRICT JEMBER REGENCY*

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember

disusun oleh:

Nuril Anwar

NIM. 100810201001

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS EKONOMI
2014**

KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER-FAKULTAS EKONOMI

SURAT PERNYATAAN

Nama : Nuril Anwar
Nim : 100810201114
Jurusan : Manajemen
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Berdasarkan Aspek Keuangan
Dalam Pengadaan Sarana Saluran Air Bersih di Desa Kemiri
Kecamatan Panti Kabupaten Jember

Menyatakan dengan sesungguhnya dan sebenar-benarnya bahwa Skripsi yang saya buat adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali apabila dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan milik orang lain. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa adanya paksaan dan tekanan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan yang saya buat tidak benar.

Jember, 3 Nopember 2014

Yang Menyatakan,



Nuril Anwar

TANDA PERSETUJUAN

Judul Skripsi : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI
BERDASARKAN ASPEK KEUANGAN DALAM
PENGADAAN SARANA SALURAN AIR BERSIH DI
DESA KEMIRI KECAMATAN PANTI KABUPATEN
JEMBER

Nama Mahasiswa : Nuril Anwar
NIM : 100810201114
Jurusan : Manajemen
Konsentrasi : Manajemen Keuangan
Disetujui Tanggal : 3 Nopember 2014

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Dr. Sumani M.Si.
NIP. 19690114 200501 1 002

Tatok Endhiarto S.E., M.Si.
NIP. 19600404 198902 1 001

Mengetahui,
Ketua Jurusan Manajemen

Dr. Handriyono M.Si.
NIP. 19620802 199002 1 001

JUDUL SKRIPSI

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI BERDASARKAN ASPEK KEUANGAN DALAM PENGADAAN SARANA SALURAN AIR BERSIH DI DESA KEMIRI KECAMATAN PANTI KABUPATEN JEMBER

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Nuril Anwar
NIM : 100810201114
Jurusan : Manajemen

Telah dipertahankan di depan penguji pada tanggal:

3 Nopember 2014

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

SUSUNAN TIM PENGUJI

1. Ketua : Dr. Elok Sri Utami M.Si. (.....)
NIP. 19641228 199002 2 001
2. Sekretaris : Prof. Dr. Isti Fadah M.Si. (.....)
NIP. 19661020 199002 2 001
3. Anggota : Drs. Didik Pudjo Musmedi M.S. (.....)
NIP. 19610209 198603 1 001

4X6

Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas Jember

Dr. Moehammad Fathorrazi, M.Si
NIP. 19630614 199002 1 001

Ku persembahkan karya ilmiah pertamaku kepada:

1. Ibunda Tercinta Sunarti Alm, yang selalu mendo'akan, mengajarkan kerja keras untuk menuntut ilmu, moral, serta perhatian yang tiada henti.
2. Ayahanda Tercinta Basuni Alm, yang senantiasa menjadi panutan, mengajarkan kesabaran, ketekunan, tanggung jawab, toleransi serta alasan untuk terus belajar.
3. Ketiga Kakak Perempuan dan Suaminya yang sudah mengorbankan waktu dan Tenaganya sebagai pengganti ayah dan ibu serta tetap sabar mendidikku sejak kecil sampai dewasa saat ini dan selalu memberi semangat saat sedang susah.
4. Semua Keponakanku Riyan, Hilda, Heki, Fifi dan Nesilla.
5. Almamater Fakultas Ekonomi Universitas Jember Tercinta.
6. Sahabat-sahabat terbaikku.

MOTTO

Diri kita dibentuk dari apa yang kita lakukan berulang kali, sedangkan kesuksesan bukan merupakan usaha dan tindakan melainkan akibat dari suatu kebiasaan.

(Aristoteles)

Jangan lihat masa lampau dengan penyesalan, jangan pula lihat masa depan dengan ketakutan, tapi lihatlah sekitar dengan penuh kesadaran.

(Thomas Alva Edison)

Bisa Karena Terbiasa

(Nuril Anwar)

RINGKASAN

Analisis Kelayakan Investasi Berdasarkan Aspek Keuangan Dalam Pengadaan Sarana Saluran Air Bersih di Desa Kemiri Kecamatan Panti Kabupaten Jember; Nuril Anwar; 100810201114; 2014; 86 halaman; Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Kelayakan Investasi adalah masalah yang harus dipertimbangkan oleh suatu badan usaha untuk mengembangkan usahanya, karena badan usaha menanamkan modal atau dananya dengan harapan memperoleh kembali dana yang telah diinvestasikan atau bisa disebut dengan balik modal. Investasi yang akan dilakukan khususnya pada aktiva tetap, perlu dilakukan penghitungan dengan cermat yaitu dengan menggunakan analisis kelayakan, karena investasi berdampak langsung pada keuntungan perusahaan atau suatu badan usaha. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis kelayakan usaha pengadaan sarana saluran air bersih berdasarkan aspek keuangan pada kondisi ekonomi normal, pesimis dan optimis. Objek penelitian ini adalah Badan Usaha Milik Desa (BUMDES) di Desa Kemiri Kecamatan Panti Kabupaten Jember.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif (*deskriptif research*) dengan pendekatan kuantitatif. Jenis data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh langsung dari BUMDES dan data sekunder yang diperoleh dari buku atau literature lainnya yang relevan sebagai peralatan penulisan penelitian. Metode analisis kelayakan investasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah *payback Period* (PP), *discounted payback period* (DPB), *net present value* (NPV), *internal rate of return* (IRR), *modified internal rate of return* (MIRR) dan *profitability Index* (PI).

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa semua alat analisis yang digunakan yaitu *payback Period* (PP), *discounted payback period* (DPB), *net present value* (NPV), *internal rate of return* (IRR), *modified internal rate of return* (MIRR) dan *profitability Index* (PI) dalam penelitian ini memberikan hasil yang sama yaitu usaha yang dilakukan oleh BUMDES di Desa Kemiri tentang pengadaan sarana saluran air bersih dapat dikatakan layak. Hal ini dikarenakan seluruh hasil analisis memenuhi kriteria kelayakan investasi bahwa investasi yang dilakukan Oleh BUMDES di Desa Kemiri dapat dikatakan layak. Hasil dari penelitian ini juga cukup baik karena pada kondisi pesimispun BUMDES di Desa Kemiri tetap layak untuk melakukan usaha pengadaan sarana saluran air bersih.

SUMMARY

Investment Feasibility Analysis Based On The Financial Aspects Of The Provision Of The Clean Water Facilities In Kemiri Panti Subdistrict Jember Regency; Nuril Anwar; 100810201114; 2014: 86 pages; Department of Management Faculty of Economics Jember University.

Investment feasibility is an issue that should be considered by a business entity to develop its business, because a business entity or invest funds in the hope of recovering the funds that have invested or can be called by a turnover. The investment will be made in particular in fixed assets, the calculation needs to be done carefully by using a feasibility analysis, because the investments have a direct impact on corporate profits or a business entity. The purpose of this study is to analyze the feasibility of provision of clean water facilities based on the financial aspects of normal economic conditions, pessimistic and optimistic. Object of this study is Badan Usaha Milik Desa (BUMDES) in Kemiri Panti Subdistrict, Jember Regency.

This research is descriptive (descriptive research) with a quantitative approach. The data used are primary data obtained directly from BUMDES and secondary data obtained from books or other literature relevant as writing research equipment. Investment feasibility analysis methods used in this study is the payback Period (PP), discounted payback period (DPB), net present value (NPV), internal rate of return (IRR), modified internal rate of return (MIRR), and profitability index (PI).

The results of this study indicate that all the analysis tools that used were payback Period (PP), the discounted payback period (DPB), net present value (NPV), internal rate of return (IRR), modified internal rate of return (MIRR) and profitability index (PI) in this study gave similar results that the bussines by BUMDES in Kemiri of provision of clean water facilities can be said to be feasible. This is because all of the results of analyzes meet the feasibility criteria of the investment that the investment made By BUMDES in Kemiri can be said to be feasible. The results of this study are also quite good because the pessimistic conditions BUMDES in Kemiri still feasible to do business of provision of clean water facilities.

PRAKATA

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan atas kehadiran ALLAH SWT, karena atas segala rahmat, hidayah dan karuniaNya yang telah diberikan kepada penulis sehingga mampu menyelesaikan Skripsi yang berjudul “Analisis Kelayakan Investasi Berdasarkan Aspek Keuangan Dalam Pengadaan Sarana Saluran Air Bersih di Desa Kemiri Kecamatan Panti Kabupaten Jember”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan program studi Strata Satu (S1) pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Jember.

Terselesaikannya skripsi ini tentunya tidak lepas dari dorongan dan bantuan berbagai pihak berupa motivasi, tenaga, materi, saran dan kritik. Oleh karena itu, dengan segala rasa hormat penulis mengungkapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Moehammad Fathorrazi, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Jember;
2. Dr. Handriyono, M.Si selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Jember;
3. Dr. Sumani M.Si. selaku Dosen Pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktu dalam membimbing dan mengarahkan penulis hingga dalam penyusunan skripsi yang baik;
4. Tatok Endhiarto S.E., M.Si. selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia untuk membimbing dalam memberikan saran dan kritik serta arahan dalam penulisan skripsi dengan penuh kesabaran dan ketulusan;
5. Drs. Sriono M.M. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama penulis menjadi mahasiswa;
6. Segenap Dosen di Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi atas bekal ilmu pengetahuan yang telah diberikan dan seluruh karyawan/karyawati Fakultas Ekonomi, terima kasih atas segalan bantuannya;
7. Almarhum Ayah dan almarhumah Ibu yang selalu membimbingku dari kecil dan mengajariku arti sebuah kerja keras;

8. Keluarga Besarku yang aku cintai, ketiga kakak perempuanku beserta suaminya dan keponakanku Riyan, Hilda dan Heki yang selalu memberikan doa terbaiknya dan rela mengorbankan semuanya demi keberhasilanku;
9. Keluarga ayah dan ibuku, Lek Kasim, Lek Co, Pakde Suri, Mama Ani, Bik Har, yang sudah menjadi bagian keluarga yang baik untukku;
10. Sahabat-sahabatku Lucas, Akbar, Adit, Oki fras , Oki fatra, widad, Kawa , Rizal Rizki, Davi dan all MGT'10 yang selalu memberikan motivasi dan menemaniku saat suka dan duka;
11. Teman baikku Arip, Ilman, Nasir, Agus, Alfi, Rifan, Muslim, Ali dan Nos yang selalu mengisi hari-hariku dengan keceriaan;
12. Keluarga besar Kos Jl. Karimata Gang Renggali no 62 dan Keluarga KKN 108 Desa Kemiri Dedi, Dani, Sandi, Yuda, Osi, Aldita, Lely, Hella, dan Laras yang telah menjadi keluarga seperjuangan;
13. Teman-teman Jurusan Manajemen Keuangan dan Manajemen 2010 serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
14. Keluarga Besar BUMDES di Desa Kemiri, Bapak Suryono dan Bu Luluk serta Pak Ashari dan seluruh Staff Kantor Desa Kemiri dan Masyarakat Desa Kemiri yang sudah membantu jalannya penelitian ini.

Penulis menyadari masih banyak kelemahan baik dari segi isi maupun tata bahasa. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Jember, 3 Nopember 2014

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL LUAR	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
HALAMAN MOTTO	vii
RINGKASAN	viii
SUMMARY	ix
PRAKATA.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1 Tinjauan Teori	6
2.1.1 Studi Kelayakan Bisnis	6
2.1.2 Pengertian Investasi	7
2.1.3 Pengertian Penganggaran Modal	8
2.1.4 Estimasi Kondisi Ekonomi	10
2.1.5 Metode Peramalan	10
2.1.6 Metode Penilaian Invetasi.....	11
2.1.7 Rata-Rata Tertimbang Biaya Modal (WACC)	13
2.1.5 Kriteria Penilaian Investasi	14

2.2 Penelitian Terdahulu	18
2.3 Kerangka Konseptual.....	21
BAB 3. METODE PENELITIAN	22
3.1 Rancangan Penelitian	22
3.2 Jenis dan Sumber Data.....	22
3.3 Definisi Operasional Variabel.....	23
3.4 Metode Analisis Data.....	24
3.4.1 Analisis Trend Penjualan	24
3.4.2 Analisis Biaya	25
3.4.3 Rata-Rata Tertimbang Biaya Modal (WACC)	27
3.4.4 Analisis Aliran Kas Masuk (<i>Proceeds</i>)	27
3.4.5 Analisis Kelayakan Investasi	28
3.6 Kerangka Pemecahan Masalah	31
BAB 4. PEMBAHASAN	33
4.1 Gambaran Umum Perusahaan.....	33
4.2 Struktur Organisasi Perusahaan.....	34
4.3 Analisis dan Hasil.....	35
4.3.1 Nilai Investasi	35
4.3.2 Analisis Penjualan dan Harga Jual.....	35
4.3.3 Analisis Biaya	37
4.3.4 Penghitungan Rata Rata Tertimbang Biaya Modal (WACC)....	41
4.3.5 Analisis <i>Proceeds</i>	42
4.3.6 Analisis Kelayakan Investasi	43
4.4 Pembahasan	49
4.5 Keterbatasan Penelitian	54
BAB 5. Kesimpulan dan Saran	55
5.1 Kesimpulan.....	55
5.2 Saran	57
Daftar Pustaka.....	58
Lampiran- lampiran	60

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Kerangka Konseptual Penelitian	21
Gambar 3.2. Kerangka Pemecahan Masalah	31
Gambar 4.1. Struktur Organisasi BUMDES Desa Kemiri.....	34

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1. Penghitungan estimasi proceeds	18
Tabel 2.2. Ringkasan Penelitian Terdahulu	20
Tabel 3.1. Tarif Pajak Penghasilan	26
Tabel 3.2. Penghitungan Fluktuasi Penjualan	28
Tabel 3.3. Estimasi Kondisi Ekonomi Berdasarkan <i>Proceeds</i>	28
Tabel 4.1. Nilai Investasi	35
Tabel 4.2. Volume penjualan, harga jual, biaya beban dan nilai penjualan tahun 2009-2013	36
Tabel 4.3. Proyeksi Nilai Penjualan tahun 2014-2023.....	37
Tabel 4.4. Biaya Tenaga Kerja tahun 2009-2013	38
Tabel 4.5. Proyeksi Biaya Tenaga Kerja tahun 2014-2023	39
Tabel 4.6. Biaya Perbaikan.....	40
Tabel 4.7. Proyeksi Biaya Perbaikan Tahun 2014-2023	40
Tabel 4.8. <i>Proceeds</i> pada Kondisi Normal,Optimis dan Pesimis tahun 2009-2023.....	42
Tabel 4.9. Hasil Penghitungan <i>Payback Periode</i>	44
Tabel 4.10. Hasil Penghitungan <i>Discounted Payback Period</i>	45
Tabel 4.11. Hasil Penghitungan <i>Net Present Value</i>	46
Tabel 4.12. Hasil Penghitungan <i>Internal Rate of Return</i>	46
Tabel 4.13. Hasil Penghitungan <i>Modified Internal Rate of Return</i> (MIRR)	47
Tabel 4.14. Hasil Penghitungan <i>Profitability Index</i> (PI)	48

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Data Penjualan Usaha Pengadaan Air Bersih oleh BUMDES dan Tahun 2009-2013 dan Data Fluktuasi Penjualan Tahun 2009-2013
- Lampiran 2. Penghitungan Ramalan Penjualan
- Lampiran 3. Penghitungan Proyeksi Harga/ M^3 , Beban Pemakaian Air dan Jumlah Pelanggan
- Lampiran 4. Penghitungan Proyeksi Nilai Penjualan Tahun 2014-2023
- Lampiran 5. Penghitungan Proyeksi Biaya
- Lampiran 6. Penghitungan Pajak Perusahaan dan EAT
- Lampiran 7. Penghitungan Penyusutan dan *Proceeds*
- Lampiran 8. Penghitungan *Discounted Proceeds*
- Lampiran 9. Analisis kelayakan investasi

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Manusia sangat bergantung terhadap ketersediaan air untuk keberlangsungan hidupnya, mengingat adanya hal tersebut air digunakan sebagai keperluan bagi manusia diantaranya untuk keperluan minum, kebutuhan sehari-hari seperti mandi, mencuci baju, kebutuhan untuk bidang pertanian dan kebutuhan lainnya, maka air yang digunakan tersebut harus memenuhi baik dari segi kualitas, kuantitas maupun kontinuitas. Sejalan dengan pertumbuhan dan perkembangan jumlah penduduk disertai pembangunan dan perkembangan perekonomian maka kebutuhan terhadap penyediaan air bersih meningkat pula. Pembangunan sarana dan prasarana air bersih yang merupakan salah satu sektor penunjang kesejahteraan masyarakat harus dibangun secara terprogram dan berkesinambungan agar terwujudnya pemerataan pembangunan. Dengan meningkatnya kebutuhan air bersih saat ini termasuk pada masyarakat di Desa Kemiri Kecamatan Panti Kabupaten Jember maka Desa Kemiri membangun sarana saluran air bersih yang dikelola oleh Badan Usaha Milik Desa untuk mencukupi kebutuhan air bersih bagi masyarakatnya.

Desa Kemiri Kecamatan Panti Kabupaten Jember mempunyai Badan Usaha Milik Desa (BUMDES) yang mengelola berbagai usaha diantaranya adalah penyediaan pupuk bagi petani, pelayanan pembayaran rekening listrik, dan penyedia air bersih yang memanfaatkan sumberdaya alam yang ada di Desa Kemiri. Badan Usaha Milik Desa (BUMDES) merupakan badan usaha milik desa yang bertujuan untuk meningkatkan pendapatan desa. Pendirian badan usaha milik desa sendiri menurut PP no 72 tahun 2005 pasal 78 haruslah didasarkan atau disesuaikan dengan kebutuhan dan potensi yang ada di desa. Semakin besar potensi yang dimiliki oleh suatu desa maka semakin besar pula peluang badan usaha milik desa untuk mengelolanya. Badan usaha milik desa di Desa Kemiri merupakan pengelola usaha penyediaan air bersih bagi seluruh masyarakat di Desa Kemiri, dari usaha

yang dilakukan oleh badan usaha milik desa maka peneliti ingin meneliti kelayakan usaha dari usaha yang dilakukan oleh badan usaha milik desa tersebut tentang pengadaan sarana saluran air bersih.

Untuk mendapatkan suatu aturan keputusan yang secara operasional konsisten dengan tujuan badan usaha atau perusahaan, perlu dipertimbangkan dua kondisi. Yang pertama adalah memaksimalkan keuntungan perusahaan dalam kondisi penuh dengan kepastian dan yang kedua adalah memaksimalkan keuntungan perusahaan dalam kondisi ketidakpastian. Dalam kondisi yang penuh dengan ketidakpastian yaitu kondisi ekonomi normal, pesimis dan optimis manajemen perusahaan harus dapat memaksimalkan keuntungannya, sehingga suatu prospek laba jangka panjang yang diimbangi dengan keadaan lain seperti pertumbuhan perusahaan, stabilitas dan pengurangan risiko merupakan faktor yang diperhitungkan untuk mencapai tujuan suatu badan usaha dan investasi. Adanya keadaan ekonomi normal, pesimis dan optimis yang merupakan kondisi ketidakpastian yang ada di desa seperti pendapatan masyarakat yang tidak tentu karena sebagian masyarakat desa yang tidak mempunyai pekerjaan tetap dapat menjadi ketidakpastian dari usaha yang dijalankan oleh badan usaha milik desa karena dapat mempengaruhi kemampuan masyarakat untuk membayar biaya seperti biaya air bersih yang berpengaruh pula terhadap pendapatan dari usaha pengadaan air bersih tersebut.

Investasi pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan dimasa mendatang (Halim, 2005: 4). Pengertian investasi yaitu kegiatan yang dilangsungkan dengan memanfaatkan kas pada masa sekarang ini, dengan tujuan menghasilkan barang atau jasa di masa yang akan datang. Barang modal tersebut akan menghasilkan produk baru di masa yang akan datang. Umumnya investasi dibagi menjadi dua yaitu inventasi pada aset-aset finansial dan investasi pada aset-aset riil. Investasi pada aset riil dapat berbentuk pembelian aset produktif, pembangunan pabrik, perluasan usaha dan lainnya. Perusahaan yang berinvestasi dan mempunyai rencana memperluas daerah usaha pada nantinya, seperti penambahan daerah distribusi atau penambahan pelanggan perlu melakukan analisis kelayakan investasi.

Kelayakan Investasi adalah masalah yang harus dipertimbangkan oleh suatu badan usaha untuk mengembangkan usahanya, karena badan usaha menanamkan modal atau dananya dengan harapan memperoleh kembali dana yang telah diinvestasikan atau bisa disebut dengan balik modal. Investasi yang akan dilakukan khususnya pada aktiva tetap, perlu dilakukan penghitungan dengan cermat yaitu dengan menggunakan analisis kelayakan, karena investasi berdampak langsung pada keuntungan perusahaan atau suatu badan usaha. Analisis kelayakan tersebut diharapkan dapat menghindari kesalahan dalam berinvestasi yang terlalu besar yang ternyata investasi tersebut tidak terlalu menguntungkan. Dana yang tertanam dalam masing masing unsur aktiva tersebut diharapkan tidak terlalu kecil jumlahnya, sehingga dapat mengganggu likuiditas dan kontinuitas usaha, dan di pihak lain tidak terlalu besar jumlahnya sehingga dapat menyebabkan pengangguran dana, maka perlulah pengalokasian dana tersebut didasarkan pada perencanaan yang tepat sehingga penggunaan dana dapat dilakukan secara optimal (Riyanto, 2001: 4). Dengan adanya analisis ini maka usaha yang dilakukan oleh Badan Usaha Milik Desa di Desa Kemiri yaitu pengadaan sarana saluran air bersih dapat diketahui layak dan tidaknya.

Faktor faktor yang perlu dinilai dalam kelayakan investasi adalah menyangkut dengan beberapa aspek antara lain aspek marketing, aspek teknis produksi, aspek manajemen, aspek lingkungan, dan aspek keuangan (*financial*). Aspek keuangan merupakan aspek inti karena aspek ini menentukan kelayakan usaha dilihat dari segi ekonomi dan keuangan (Ibrahim, 2003: 7). Pembahasan yang dilakukan dalam bidang keuangan menyangkut dengan biaya investasi, modal kerja, biaya operasi dan pemeliharaan, serta perhitungan pendapatan yang mungkin diterima.

Badan usaha yang melakukan investasi terutama investasi jangka panjang seperti yang dilakukan oleh badan usaha milik desa tentang pengadaan sarana saluran air bersih sangat dianjurkan untuk melakukan analisis investasi terutama pada aspek keuangan mengingat pentingnya hasil analisis yang akan memberikan gambaran dari investasi yang dilakukan. Kelayakan investasi suatu usaha dari aspek

keuangan dapat diketahui dengan menggunakan beberapa macam alat analisis seperti *payback Period* (PP), *discounted payback period* (DPB), *net present value* (NPV), *internal rate of return* (IRR), *modified internal rate of return* (MIRR) dan *profitability Index* (PI). Dari uraian diatas, maka penulis ingin meneliti tentang kelayakan investasi berdasarkan aspek keuangan dalam pengadaan sarana saluran air bersih di Desa Kemiri pada kondisi ekonomi normal, pesimis, dan optimis dengan menggunakan alat analisis yang disebutkan diatas.

1.2 Rumusan Masalah

Meningkatnya kebutuhan air bersih saat ini termasuk pada masyarakat di Desa Kemiri Kecamatan Panti Kabupaten Jember maka Desa Kemiri membangun sarana saluran air bersih yang dikelola oleh Badan Usaha Milik Desa (BUMDES) untuk mencukupi kebutuhan air bersih bagi masyarakatnya. Badan Usaha Milik Desa (BUMDES) yang mempunyai tujuan untuk meningkatkan pendapatan desa dengan memanfaatkan potensi yang ada di desa yang ingin memaksimalkan keuntungan dari usaha yang dijalankan harus memiliki manajemen yang baik supaya tujuan dari badan usaha dapat tercapai. Selain manajemen yang baik juga harus memperhatikan adanya kondisi ekonomi yang tidak tentu yaitu kondisi ekonomi pesimis, optimis dan normal yang dapat mempengaruhi pendapatan dari usaha yang dijalankan badan usaha milik desa tentang pengadaan sarana saluran air bersih. Berdasarkan uraian tersebut, rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

- a. Apakah usaha yang dilakukan Badan Usaha Milik Desa di Desa Kemiri tentang pengadaan sarana saluran bersih pada kondisi ekonomi normal, layak dilihat dari aspek keuangan?
- b. Apakah usaha yang dilakukan Badan Usaha Milik Desa di Desa Kemiri tentang pengadaan sarana saluran bersih pada kondisi ekonomi optimis, layak dilihat dari aspek keuangan?
- c. Apakah usaha yang dilakukan Badan Usaha Milik Desa di Desa Kemiri tentang pengadaan sarana saluran bersih pada kondisi ekonomi pesimis, layak dilihat dari aspek keuangan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas, tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk menganalisis kelayakan Badan Usaha Milik Desa di Desa Kemiri melakukan investasi pengadaan sarana saluran air bersih berdasarkan aspek keuangan pada kondisi ekonomi normal.
- b. Untuk menganalisis kelayakan Badan Usaha Milik Desa di Desa Kemiri melakukan investasi pengadaan sarana saluran air bersih berdasarkan aspek keuangan pada kondisi ekonomi optimis.
- c. Untuk menganalisis kelayakan Badan Usaha Milik Desa di Desa Kemiri melakukan investasi pengadaan sarana saluran air bersih berdasarkan aspek keuangan pada kondisi ekonomi pesimis.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi beberapa pihak, diantaranya:

- a. Bagi akademisi dan peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat digunakan sebagai implementasi dari ilmu manajemen keuangan yang telah didapatkan selama kuliah.
- b. Bagi Perusahaan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan bahan masukan untuk mengambil keputusan yang tepat dalam berinvestasi khususnya pada pengadaan sarana saluran air.