

## KELAYAKAN PENDIRIAN KANTOR KAS BPR MITRA BALI MANDIRI DALUNG DARI ASPEK FINANSIAL

**Putu Sincia Dewi<sup>1</sup>**

**I Putu Yadnya<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Fakultas Ekonomi Universitas Udayana (Unud), Bali, Indonesia

Email: [chianali@yahoo.com](mailto:chianali@yahoo.com) / telp: +62 81 93 60 60 77 8

<sup>2</sup>Fakultas Ekonomi Universitas Udayana (Unud), Bali, Indonesia

### ABSTRAK

Penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis kelayakan investasi pendirian Kantor Kas PT BPR Mitra Bali Mandiri Dalung ditinjau dari aspek finansial. Untuk memecahkan masalah kelayakan investasi dari aspek finansial digunakan kriteria penilaian *Payback Period*, *Net Present Value*, *Profitability Index*, dan *Internal Rate of Return*. Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa investasi pendirian Kantor Kas PT BPR Mitra Bali Mandiri ini dari aspek finansial diperoleh *Payback Period* (PP) selama 2 tahun 2,67 bulan. *Net Present Value* (NPV) yang bernilai positif sebesar Rp93.656.202,-. *Profitability Index* (PI) sebesar 1,53. *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 47,53 persen lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan sebesar 26 persen. Dengan demikian, ditinjau aspek finansial, proyek investasi pendirian Kantor Kas PT, BPR Mitra Bali Mandiri Dalung ini layak untuk dilaksanakan atau dapat menguntungkan.

**Kata kunci:** *Internal Rate of Return*, *Investasi*, *Net Present Value*, *Payback Period*, dan *Profitability Index*

### ABSTRACT

This research is intended to analyse the investment feasibility of the establishment of Cash Office of PT BPR Mitra Bali Mandiri Dalung examined from the financial aspect. To resolve the problem of the investment feasibility from the financial aspect, the assessment criteria used cover the *Payback Period*, *Net Present Value*, *Profitability Index*, and *Internal Rate of Return*. Based on the result of the analysis on the investment on the establishment of Cash Office of PT BPR Mitra Bali Mandiri examined from the financial aspect, it is found that the *Payback Period* (PP) for 2 years and 2,67 month. The *Net Present Value* (NPV) is positive which amounts to Rp93.656.202,-, The *Profitability Index* (PI) of 1,53. The *Internal Rate of Return* (IRR) is 47,14 percent greater than the required interest rate by 26 percent. In conclusion, examined from the financial aspect, this investment project on the establishment of Cash Office of PT BPR Mitra Bali Mandiri Dalung is feasible to be executed and can be profitable.

**Key words:** *Internal Rate of Return*, *Investment*, *Net Present Value*, *Payback Period*, and *Profitability Index*

## **PENDAHULUAN**

Salah satu tujuan utama berdirinya suatu badan usaha adalah memperoleh keuntungan. Keuntungan yang diperoleh tidak saja digunakan untuk membiayai operasi perusahaan, seperti membayar gaji, sewa, membeli mesin-mesin serta biaya-biaya lainnya, akan tetapi juga digunakan untuk ekspansi perusahaan melalui berbagai kegiatan di masa yang akan datang. Investasi merupakan penanaman dana yang dilakukan oleh suatu perusahaan ke dalam suatu aset (aktiva) dengan harapan memperoleh pendapatan di masa yang akan datang (Martono dan Harjito 2010, p.138).

Ada banyak faktor yang mengakibatkan suatu proyek tidak menguntungkan (gagal). Diantaranya karena kesalahan perencanaan, kesalahan dalam menaksir pasar yang tersedia, kesalahan dalam memperkirakan teknologi yang tepat dipakai, kesalahan dalam memperkirakan kontinuitas bahan baku, kesalahan dalam memperkirakan kebutuhan tenaga kerja, faktor lingkungan yang berubah, baik lingkungan ekonomi, sosial, bahkan politik dan juga faktor yang tidak bisa diduga, seperti bencana alam pada lokasi proyek. Untuk itulah maka studi tentang kelayakan suatu proyek menjadi sangat penting dilakukan sebelum proyek tersebut diputuskan untuk dijalankan. Studi kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil (Husnan dan Muhammad 2008, p.4).

Beberapa kajian empiris yang mengkaji tentang studi kelayakan investasi dilihat dari aspek finansial dilakukan oleh: Pridayanti (2004), Afandi (2009), dan Dharma Warsika (2009) dimana hasilnya adalah proyek yang diteliti layak untuk dilaksanakan.

Namun lain halnya Yonniesa Ika Putranti (2010) menunjukkan bahwa studi kelayakan investasi yang diteliti tidak layak untuk dilaksanakan.

PT. BPR Mitra Bali Mandiri adalah sebuah perusahaan yang bergerak di bidang jasa perbankan. Melihat pertumbuhan PT. BPR Mitra Bali Mandiri dari tahun ketahun mengalami peningkatan dibandingkan tahun sebelumnya, maka pada tahun 2012 Dewan Direksi PT. BPR Mitra Bali Mandiri mempunyai rencana untuk mendirikan Kantor Kas di daerah Dalung. Dipilihnya Dalung sebagai tempat Kantor Kas, karena nasabah PT. BPR Mitra Bali Mandiri sudah banyak yang berada di seputaran Dalung dan Denpasar. Disamping juga karena perkembangan ekonomi di daerah Dalung terus mengalami peningkatan yang cukup pesat.

Pendirian Kantor Kas PT BPR Mitra Bali Mandiri di daerah Dalung membutuhkan dana investasi sebesar Rp 177.590.000,-. Dengan melihat rencana investasi pendirian Kantor Kas PT. BPR Mitra Bali Mandiri membutuhkan dana yang cukup besar, maka timbullah masalah apakah dari aspek finansial rencana investasi ini dapat dilaksanakan atautkah tidak. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah “Apakah proyek investasi pendirian Kantor Kas PT. BPR Mitra Bali Mandiri layak atau tidak untuk dilaksanakan ditinjau aspek finansial?”

## **KAJIAN PUSTAKA**

Menurut Husnan dan Muhammad (2008:6) tujuan dilakukannya studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Pengambilan keputusan proyek investasi terutama

didasarkan pada pertimbangan ekonomis. Secara ekonomis apakah suatu investasi layak atau tidak dilaksanakan dapat dihitung dengan beberapa metode penilaian atau kriteria proyek investasi, (Martono dan Harjito, 2010:141) yaitu:

1) *Payback Period* (PP)

Merupakan suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan aliran kas masuk neto (*proceeds*) yang diperoleh.

Rumusnya:

$$PP = \frac{\text{Capital Outlays}}{\text{Proceeds}} \times 1 \text{ tahun} \dots\dots\dots (1)$$

Kriteria penilaian adalah apabila *payback period* lebih pendek dari umur ekonomis, maka investasi tersebut menguntungkan dan dapat diterima atau layak dilaksanakan, sebaliknya apabila *payback period* lebih panjang dari umur ekonomis investasi, maka investasi tersebut tidak menguntungkan atau tidak layak untuk dilaksanakan.

2) *Profitability Index* (PI)

Merupakan metode yang memiliki hasil keputusan sama dengan metode NPV. Artinya apabila suatu proyek investasi diterima dengan menggunakan metode NPV maka akan diterima pula jika dihitung menggunakan metode *Profitability Index* ini.

Rumusnya:

$$PI = \frac{\text{Total PV dari Proceeds}}{\text{Investasi}} \dots\dots\dots (2)$$

Kriteria penilaian *Profitability Index* (PI) adalah apabila PI lebih besar dari 1 maka usulan investasi akan diterima dan dilaksanakan, tetapi apabila PI kurang dari 1, maka usulan investasi itu akan ditolak.

### 3) *Net Present Value* (NPV)

Merupakan metode untuk mencari selisih antara nilai sekarang aliran kas neto (*proceeds*) dengan nilai sekarang dari suatu investasi (*outlays*).

Rumusnya:

$$NPV = -I_0 + \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+r)^t} \dots\dots\dots (3)$$

Dimana:

$I_0$  = Nilai investasi atau *Outlays*

$A_t$  = Aliran kas neto pada periode t

r = *Discount rate*

t = Jangka waktu proyek investasi (umur proyek investasi)

Kriteria yang digunakan adalah jika NPV yang dihasilkan adalah positif, maka investasi tersebut dapat dilaksanakan atau menguntungkan, sedangkan apabila NPV yang dihasilkan adalah negatif, maka investasi tersebut tidak dapat dilaksanakan atau rugi.

### 4) *Internal Rate of Return* (IRR)

Merupakan metode penilaian investasi untuk mencari tingkat bunga (*discount rate*) yang menyamakan nilai sekarang dari aliran kas neto (*Present Value of Proceeds*) dan investasi (*Initial Outlays*). Pada saat IRR tercapai, maka besarnya NPV sama dengan nol. Oleh karena itu, untuk menghitung IRR diperlukan data NPV dari kutub (daerah) positif dan kutub negative kemudian dilakukan interpolasi (pencarian nilai

selisih) sehingga diperoleh NPV sama dengan nol. *Internal Rate of Return* dapat dicari dengan menggunakan sistem coba-coba (*trial and error*) sampai diperoleh salah satu dari kedua perkiraan NPV yang tidak terlalu jauh dari 0 (nol).

Rumus:

$$IRR = rk + \frac{NPV_{rk}}{TPV_{rk} - TPV_{rb}} \times (rb - rk) \dots\dots\dots (4)$$

Dimana:

IRR = *Internal Rate of Return*

rk = tingkat bunga yang kecil (rendah)

rb = tingkat bunga yang besar (tinggi)

NPV<sub>rk</sub> = *Net Present Value* pada tingkat bunga yang kecil

PV<sub>rk</sub> = *Present Value of Preceeds* pada tingkat bunga yang kecil

PV<sub>rb</sub> = *Present Value of Preceeds* pada tingkat bunga yang besar

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di PT. BPR Mitra Bali Mandiri yang beralamat di Jl. Raya Kapal, Br. Muncan, Kel. Kapal, Kec. Mengwi, Kab. Badung, dengan menggunakan variabel berupa aliran kas yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bagian yaitu:

- 1) Aliran Kas Permulaan (*Initial Cash Flow*) merupakan pengeluaran-pengeluaran untuk investasi (*outlays*) pada awal periode.
- 2) Aliran Kas Operasional (*Operasional Cash Flow*) merupakan aliran kas yang timbul selama operasi proyek investasi.
- 3) Aliran Kas Terminal (*Terminal Cash Flow*) merupakan aliran kas yang diperoleh pada waktu proyek tersebut berakhir. Umumnya terdiri dari *cash flow* nilai sisa (residu) investasi tersebut dan pengembalian modal kerja.

Metode penilaian atau kriteria proyek investasi menggunakan metode *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI), dan *Internal Rate of Return* (IRR) dari Investasi Kantor Kas PT. BPR Mitra Bali Mandiri Dalung. Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Data primer meliputi jumlah pengeluaran untuk pembelian peralatan dan tarif jasa dari Kantor Kas PT. BPR Mitra Bali Mandiri Dalung.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

PT. BPR Mitra Bali Mandiri bermaksud mendirikan sebuah Kantor Kas baru yang akan diberi nama Kantor Kas PT. BPR Mitra Bali Mandiri. Dengan adanya rencana ini, Dewan Direksi terlebih dahulu melakukan perjanjian dengan pemilik gedung/toko untuk menyewa bangunan ini dalam kurun waktu 5 tahun yang disertai dengan tanda tangan perjanjian kontrak antara Dewan Direksi dengan pemilik gedung/toko. Sampai saat ini direncanakan akan berlokasi di daerah Dalung, tepatnya Jalan Raya Padang Luwih Dalung. Sesuai dengan namanya, usaha ini akan bergerak di bidang penyediaan jasa perbankan bagi masyarakat di daerah Dalung dan sekitarnya.

Untuk merealisasikan rencana pembuatan Kantor Kas ini dibutuhkan modal investasi sebesar Rp 177.590.000,- yang terdiri dari

- Invesatsi Aktiva Tetap : Rp 30.240.000,-
- Sewa bangunan selama 5 tahun : Rp 75.000.000,-
- Modal Kerja : Rp 72.350.000.-

Untuk menghitung biaya penyusutan pertahunnya dipergunakan metode garis lurus sehingga biaya penyusutan aktiva tetap tiap tahun sama besarnya. Adapun biaya penyusutan aktiva yang dimiliki pada Tabel 1.

**Tabel 1. Biaya Penyusutan Aktiva Tetap Kantor Kas PT. BPR Mitra Bali Mandiri Dalung (dalam Rupiah)**

No	Jenis Aktiva	Jml (buah)	Penyusutan	Harga Perolehan	By.Penyusutan Per tahun
	Mesin & Peralatan :				
1	*Komputer BenQ	2	25%	10.000.000,-	2.500.000,-
2	*Printer HP Lesser Jet	1	25%	1.240.000,-	310.000,-
3	*UPS ICA 600 Va	2	25%	1.000.000,-	250.000,-
4	*Pesawat Telepon	1	25%	500.000,-	125.000,-
5	*Meja	3	25%	1.500.000,-	375.000,-
6	*Kursi	3	25%	1.000.000,-	250.000,-
7	*Filling Cabinet	1	25%	3.000.000,-	750.000,-
8	*Kursi Tunggu	2	25%	2.000.000,-	500.000,-
9	*TV	1	25%	2.000.000,-	500.000,-
10	*AC Panasonic	2	12,50%	8.000.000,-	1.000.000,-
Total Harga Perolehan dan Penyusutan Per Tahun				30.240.000,-	6.560.000,-

*Sumber : PT. BPR Mitra Bali Mandiri Tahun 2013*

Sedangkan modal kerja yang dibutuhkan untuk menjalankan proyek investasi terdiri dari kebutuhan biaya administrasi dan umum :

- Biaya listrik : Rp 500.000,-
- Biaya telepon : Rp 500.000,-
- Biaya air : Rp 50.000,-
- Biaya bensin : Rp 700.000,-
- Biaya promosi : Rp 200.000,-
- Biaya kebutuhan kantor lainnya : Rp 400.000,-
- Kebutuhan kas nominal sebesar : RP 70.000.000,-



Beberapa asumsi yang dipergunakan dalam mengevaluasi kelayakan proyek ini adalah :

- 1) Umur proyek Kantor Kas ini diperkirakan selama 5 tahun, ini disesuaikan dengan lamanya penyewaan gedung/toko yang dipakai untuk proyek investasi ini.
- 2) Modal dipergunakan sepenuhnya adalah modal sendiri sehingga biaya modalnya sama dengan bunga kredit yang dilemparkan pada nasabah sebesar 26%.
- 3) Tidak ada penambahan tenaga kerja karena karyawan yang akan ada di Kantor Kas berasal dari Kantor Pusat.
- 4) Ada 50 (lima puluh) orang yang akan memilih untuk meminjam kredit membuka tabungan, dan deposito di Kantor Kas PT BPR Mitra Bali Mandiri antara lain:
  - a) Kredit, diasumsikan ada 15 orang yang meminjam kredit dengan rata-rata pinjaman sebesar Rp20.000.000,- dan bunga sebesar 26% pertahun sehingga total kredit untuk tahun pertama sebesar Rp300.000.000,-. Dari mengeluarkan kredit tersebut penghasilan bersih yang diterima sebesar 2,5% dari bunga pinjaman yaitu Rp7.500.000,-. Sedangkan untuk bulan berikutnya diasumsikan kredit naik 15% dari total kredit sebelumnya yaitu sebesar Rp45.000.000,- sehingga total pendapatan



sebesar Rp20.000.000,-. Untuk tahun berikutnya total komisi funding diasumsikan naik sebesar 5%.

- 7) Biaya operasional yang terdiri biaya listrik, biaya telepon, biaya air, biaya bensin, biaya promosi, dan biaya kebutuhan kantor lainnya diperlukan sama setiap tahunnya sebesar Rp30.550.000,-

Dari asumsi diatas, maka diperoleh proyeksi Laba Rugi dan *Preceeds* Kantor Kas PT BPR Mitra Bali Mandiri Dalung sebagai berikut:

**Tabel 2. Proyeksi Laba Rugi dan *Preceeds* Tahun 2013 – 2017 Kantor Kas PT. BPR Mitra Bali Mandiri Dalung**

	Tahun-1	Tahun-2	Tahun-3	Tahun-4	Tahun-5
<b>I. PENDAPATAN</b>					
- Bunga pinjaman	177.750.000,-	195.525.000,-	215.077.500,-	236.585.250,-	260.243.775,-
- Adm&Prov	21.750.000,-	21.750.000,-	21.750.000,-	21.750.000,-	21.750.000,-
	<b>199.500.000,-</b>	<b>217.275.000,-</b>	<b>236.872.500,-</b>	<b>258.335.250,-</b>	<b>281.993.775,-</b>
<b>II. BIAYA</b>					
- Bunga tabungan	10.606.078,-	11.136.382,-	11.693.201,-	12.277.861,-	12.891.754,-
- Bunga deposito	63.000.000,-	66.150.000,-	69.457.500,-	78.930.375,-	76.576.894,-
- By.komisi funding	9.458.400,-	9.931.320,-	10.427.886,-	10.949.280,-	11.496.744,-
- By. sewa gedung	15.000.000,-	15.000.000,-	15.000.000,-	15.000.000,-	15.000.000,-
- By. penyusutan	6.559.992,-	6.559.992,-	6.559.992,-	6.559.992,-	6.559.992,-
- By. operasional	30.550.000,-	30.550.000,-	30.550.000,-	30.550.000,-	30.550.000,-
	<b>135.174.470,-</b>	<b>139.327.694,-</b>	<b>143.668.579,-</b>	<b>148.267.509,-</b>	<b>153.075.384,-</b>
<b>III. EBIT</b>	64.325.530,-	77.947.306,-	93.138.921,-	110.067.741,-	128.918.391,-
Bunga	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-
<b>IV. EBT</b>	64.325.530,-	77.947.306,-	93.138.921,-	110.067.741,-	128.918.391,-
Pajak	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-
<b>V. EAT</b>	<b>64.325.530,-</b>	<b>77.947.306,-</b>	<b>93.138.921,-</b>	<b>110.067.741,-</b>	<b>128.918.391,-</b>
<b>VI. Depresiasi</b>	6.560.000,-	6.560.000,-	6.560.000,-	6.560.000,-	6.560.000,-
<b>VII. Terminal Cash Flow:</b>					
- Nilai Sisa	0,-	0,-	0,-	0,-	3.000.000,-
- Modal Kerja	0,-	0,-	0,-	0,-	70.000.000,-
<b>VIII. Preceeds</b>	<b>70.885.530,-</b>	<b>84.507.306,-</b>	<b>99.698.921,-</b>	<b>116.627.741,-</b>	<b>208.478.391,-</b>

Sumber: PT. BPR Mitra Bali Mandiri Tahun 2013

Berdasarkan Tabel 2 di atas diketahui *proceed* tahun pertama sebesar Rp70.885.530,- dan *proceed* tahun kelima sebesar Rp208.478.391,-, sehingga untuk menilai proyek investasi dapat dihitung sebagai berikut:

1) *Payback Period* (PP)

Perhitungan *Payback Period*

<i>Initial Cash Flow</i>	Rp177.590.000,-	
<i>Proceed Tahun Pertama</i>	Rp 70.885.530,-	—
	<hr/>	
	Rp106.704.470,-	
<i>Proceed Tahun Kedua</i>	Rp 84.507.306,-	—
	<hr/>	
	Rp 22.197.164,-	

$$\textit{Payback Period} = 2 \text{ tahun } \frac{\text{Rp}22.197.164,-}{\text{Rp}99.698.921,-} \times 12 \text{ bulan}$$

$$= 2 \text{ tahun } 2,67 \text{ bulan}$$

Berdasarkan perhitungan *Payback Period* diatas diperoleh umur proyek investasi 2 tahun 2,67 bulan. Ini berarti proyek investasi pendirian Kantor Kas PT. BPR Mitra Bali Mandiri menguntungkan dan layak untuk dilaksanakan karena *Payback Period* lebih kecil dari umur ekonomis yaitu 5 tahun.

2) *Net Present Value* (NPV)**Tabel 4. Perhitungan Net Present Value (dalam Rp)**

<b>Tahun</b>	<b>Proceed</b>	<b>PV DF 26%</b>	<b>PV Proceed</b>
1	70.885.530	0,794	56.258.537
2	84.507.306	0,630	53.229.596
3	99.698.921	0,500	49.840.090
4	116.627.741	0,397	46.272.151
5	208.478.391	0,315	65.646.008
PV Proceed			271.246.202
Initial Cash flow			177.590.000
NPV			<b>93.656.202</b>

Sumber: Tabel 3

Pada Tabel 4 terlihat bahwa *Net Present Value* proyek investasi Kantor Kas PT. BPR Mitra Bali Mandiri sebesar Rp 93.656.202,-. *Net Present Value* bernilai positif atau  $NPV > 0$  menandakan bahwa proyek investasi ini layak untuk dilaksanakan.

3) *Profitability Index* (PI)

Perhitungan *Profitability Index*

$$PI = \frac{\text{Total PV dari Proceeds}}{\text{Investasi}}$$

$$PI = \frac{271.246.202}{177.590.000}$$

$$PI = 1,53$$

Berdasarkan perhitungan di atas terlihat bahwa hasil *Profitability Index* sebesar 1,53. Ini berarti  $PI 1,53 > 1$  menunjukkan bahwa proyek investasi ini layak untuk dilaksanakan.

4) *Internal Rate of Return (IRR)***Tabel 5. Perhitungan *Internal Rate of Return* (dalam Rp)**

<b>Tahun</b>	<b><i>Proceed</i></b>	<b>PV DF 26%</b>	<b>PV <i>Proceed</i></b>	<b>PV DF 50%</b>	<b>PV <i>Proceed</i></b>
1	70.885.530	0,794	56.258.537	0,667	47.280.648
2	84.507.306	0,630	53.229.596	0,444	37.521.244
3	99.698.921	0,500	49.840.090	0,296	29.510.821
4	116.627.741	0,397	46.272.151	0,198	23.092.293
5	208.478.391	0,315	65.646.008	0,132	27.519.148
		PV <i>Proceed</i> 1	271.246.202	PV <i>Proceed</i> 2	164.924.213
		<i>Initial Cash flow</i>	177.590.000	<i>Initial Cash flow</i>	177.590.000
		<b>NPV 1</b>	<b>93.656.202</b>	<b>NPV 2</b>	<b>(12.665.787)</b>

Sumber: Tabel 4

$$\begin{aligned}
 \text{IRR} &= r_k + \frac{\text{NPV}_{r_k}}{\text{TPV}_{r_k} - \text{TPV}_{r_b}} \times (r_b - r_k) \\
 \text{IRR} &= 26 \% + \frac{93.656.202}{271.246.202 - 164.924.148} \times (50 \% - 26 \%) \\
 &= 26 \% + 0,88 \times 24 \% \\
 &= 26 \% + 21,14 \% \\
 &= 47,14 \%
 \end{aligned}$$

Berdasarkan Tabel 5, *Internal Rate of Return* dari proyek Kantor Kas PT. BPR Mitra Bali Mandiri adalah 47,14 persen. IRR yang lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan sebesar 26 persen sehingga proyek investasi ini dapat dilaksanakan.

**SIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan pembahasan yang telah disampaikan sebelumnya, maka diperoleh simpulan bahwa rencana investasi Kantor Kas BPR Mitra Bali Mandiri ini dilihat dari

aspek finansial layak untuk dilaksanakan atau investasi ini menguntungkan, karena dari perhitungan yang telah dilakukan sebelumnya yaitu *Payback Period* (PP) selama 2 tahun 2,67 bulan. *Net Present Value* (NPV) yang bernilai positif sebesar Rp93.656.202,-. *Profitability Index* (PI) bernilai lebih besar dari 1 yaitu 1,53 dan *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 47,14 persen. IRR lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan sebesar 26 persen.

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan, maka saran yang dapat diberikan kepada Dewan Direksi yaitu untuk menjalankan atau mengambil proyek investasi pendirian Kantor Kas PT. BPR Mitra Bali Mandiri Dalung ini, karena perhitungan-perhitungan yang telah dilakukan menunjukkan proyek ini layak untuk dilaksanakan atau proyek ini menguntungkan.

## REFERENSI

- Afandi. 2009. Analisis Studi Kelayakan Investasi Pengembangan Usaha Distribusi PT. Aneka Andalan Karya. Fakultas Ekonomi Universitas Gunadarma.
- Anonym. 2009. *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, Skripsi dan Mekanisme Pengujian*. Denpasar: Fakultas Ekonomi Universitas Udayana.
- Dharma Warsika. 2009. Studi Kelayakan Investasi Bisnis Properti (Studi Kasus: Ciater Riung Rangga). *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*, Vol.13,No.1,32-38.
- Martono dan Agus Harjito. 2010. *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: EKONISIA.
- Pridayanti, Ida Ayu. 2004. Studi Kelayakan Investasi Penambahan Angkutan Bus Trayek Denpasar-Surabaya pada PERUM DAMRI Stasiun Denpasar. *Skripsi Sarjana Jurusan Manajemen pada Fakultas Ekonomi Universitas Udayana*, Denpasar.

Suad Husnan dan Suwarsono Muhammad. 2008. *Studi Kelayakan Proyek. Edisi ke 4*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.

Yonniesa Ika Putranti. 2010. Studi Kelayakan Investasi Pendirian Fresh Laundry Singaraja. *Skripsi* Sarjana Jurusan Manajemen pada Fakultas Ekonomi Universitas Udayana, Denpasar.