

## STRATEGI PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI AKTIVA TETAP PADA TOKO MULYA JAYA TAHUN 2019

Wagiyo<sup>1</sup>, Vira Estika<sup>2</sup>,

<sup>1,2</sup>Program Studi Manajemen, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Muhammadiyah Pringsewu

Jl. Makam K.H Gholib no.112 Pringsewu Lampung 35373

Email : [wagiyo61@yahoo.com](mailto:wagiyo61@yahoo.com), [viraestika123@gmail.com](mailto:viraestika123@gmail.com)

### Abstrak

Keputusan untuk investasi pada aktiva tetap memerlukan perencanaan yang seksama, ini disebabkan investasi tersebut akan memerlukan dana yang cukup besar jumlahnya dan dana tersebut akan terikat untuk jangka waktu panjang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dan pengumpulan datanya menggunakan metode wawancara dan studi dokumen. Dengan instrumen pengumpul data berupa panduan dokumentasi laporan keuangan Toko Mulya Jaya. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini laporan keuangan Toko Mulya Jaya dalam bentuk laporan laba rugi pada tahun 2016 sampai 2019. Dan sampelnya yaitu data laporan keuangan Toko Mulya Jaya selama 4 tahun. Berdasarkan hasil analisis data bahwa usulan investasi yang dipilih adalah membeli gudang dengan hasil perhitungan *payback period* untuk menutup kembali pengeluaran investasi pembelian gudang baru adalah 3 tahun 1 bulan 22 hari dan perhitungan dengan metode *Net Present Value (NPV)* menghasilkan PV (*present value*) dari *proceeds* sebesar Rp993.925.028 lebih besar daripada PV (*present value*) dari *outlays* sebesar Rp 975.000.000, dan NPV adalah  $(993.925.028/975.000.000)$  sama dengan sebesar 1.019410, positif > 1. Sehingga usulan membeli gudang diterima.

Kata Kunci: Aktiva tetap, Keputusan Investasi

### I. PENDAHULUAN

Aktiva merupakan harta yang menjadi sumber ekonomi perusahaan yang digunakan untuk kegiatan operasional perusahaan. Aktiva itu sendiri dapat berupa aktiva berwujud dan aktiva tidak berwujud, dan aktiva lancar maupun aktiva tetap. Dimana aktiva tetap ini memiliki peranan penting dalam operasional perusahaan karena fungsinya dapat membantu proses menghasilkan produk baik berupa mesin, kendaraan operasional, tanah, bangunan maupun aktiva tetap lainnya.

Aktiva tetap adalah aset berwujud yang digunakan dalam operasi perusahaan dan tidak dimaksudkan untuk dijual dalam rangka kegiatan normal perusahaan. Dikarenakan memiliki nilai yang tinggi, penggunaan yang relatif lama dan menjadi alat utama perusahaan maka investasi aktiva tetap harus diperhitungkan dengan matang. Oleh karena itu perlunya untuk memahami secara rinci tentang aktiva tetap.

Investasi aktiva tetap merupakan suatu proses yang lebih mengarah pada sebuah penganggaran modal. Sedangkan penganggaran modal merupakan keseluruhan proses dalam menganalisa proyek-proyek tersebut yang nantinya akan di masukan ke dalam anggaran modal (*capital budget*). Perusahaan harus benar-benar memikirkan secara matang dalam mengambil suatu keputusan untuk menerima atau menolak suatu proyek yang akan berdampak pada kelangsungan perusahaan. Suatu proyek harus dinilai apakah akan memberikan pengaruh yang baik terhadap arus kas perusahaan. Keputusan untuk menerima atau menolak suatu proposal investasi proyek harus mengacu pada penganggaran modal. Suatu investasi pastinya akan mengeluarkan kas yang besar dan perusahaan menjadi terikat pada tindakan tertentu dalam

periode yang cukup lama, oleh sebab itu penganggaran modal harus dilakukan dengan teliti supaya tidak menimbulkan biaya yang mahal

Peranan aktiva tetap ini sangat besar dalam perusahaan baik ditinjau dari segi fungsinya, dari segi jumlah danannya yang diinvestasikan, dari segi pengelolaannya yang melibatkan banyak orang, dari segi pembuatannya yang sering jangka panjang, maupun dari segi pembuatannya yang agak rumit.

Investasi aktiva tetap mempunyai dampak atau konsekuensi yang mungkin dapat ditemukan dalam pengeluaran kas sehari-hari dari perusahaan. Apabila dana yang telah dipergunakan untuk pembelian aktiva tetap, untuk mengembalikan dana tersebut membutuhkan waktu yang lama. Pengeluaran yang tidak tetap pada aktiva tetap akan sulit untuk ditarik kembali tanpa menimbulkan kerugian besar bagi investor. Dalam hal ini perusahaan harus memperhatikan masalah pada biaya reparansi dan pemeliharaan apakah relatif konstan sepanjang umur aktiva tetap atau meningkat.

Keputusan untuk investasi pada aktiva tetap memerlukan perencanaan yang seksama, ini disebabkan investasi tersebut akan memerlukan dana yang cukup besar jumlahnya dan dana tersebut akan terikat untuk jangka waktu panjang. Keputusan investasi merupakan keputusan yang sangat penting, karena itu harus dilakukan secara hati-hati. Mengingat investasi memerlukan dana yang besar, sedangkan pengembaliannya membutuhkan waktu yang cukup lama. Pengambilan keputusan dapat dilakukan melalui proses evaluasi atau penilaian atas investasi aktiva tetap, penilaian tersebut dapat memberikan informasi dan gambaran mengenai kegiatan usaha yang dilakukan serta keuntungan yang akan diterima perusahaan pada masa yang akan datang. Analisis yang dapat dilakukan untuk menilai investasi hendaknya dilakukan pendekatan interdisipliner, sehingga keputusan mengadakan investasi aktiva tetap didasarkan pada berbagai disiplin ilmu pengetahuan seperti statistik untuk membantu mengadakan peramalan ke depan, anggaran perusahaan dan ilmu manajemen umumnya.

Keputusan investasi memiliki efek yang sangat jelas terhadap tingkat kesehatan keuangan perusahaan untuk jangka panjang. Sebuah proyek yang didasarkan pada penilaian investasi yang berhasil, akan mendorong mengalirnya pemasukan *cashflow* dan *proceed* perusahaan untuk jangka panjang. Pertimbangan untuk berinvestasi juga harus mempertimbangkan risiko yang akan dihadapi. Risiko dalam investasi tidak dapat dihindari oleh setiap usaha yang dijalankan. Pemilik usaha hanya dapat mengurangi dampak risiko itu sendiri. Pemilik Toko Mulya Jaya merencanakan akan melakukan investasi aktiva tetap yang sampai saat ini belum terealisasi karena terdapat ketidakpastian dalam pengambilan keputusan investasi aktiva tetap antara menyewa atau membeli gudang. Berdasarkan latar belakang tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terkait strategi pengambilan keputusan investasi aktiva tetap yang akan dilakukan oleh Toko Mulya Jaya.

## II. LANDASAN TEORI DAN KERANGKA PIKIR

### 2.1. Strategi Investasi

#### 1. Pengertian Strategi Investasi

Menurut Lantip Diat (2018: 3) “Strategi adalah gagasan dan tindakan untuk memahami dan mengamankan masa depan”. Sedangkan menurut Ryan Filbert (2019: 22) “Investasi adalah sebuah upaya untuk membuat uang kita tumbuh”.

#### 2. Macam – Macam Strategi Investasi

##### a. Strategi Investasi Individual

Triton (2014: 56) mengemukakan “Perusahaan individual memungkinkan semua aset, laba yang diperoleh, dan berbagai konsekuensi atas keberadaan organisasi bisnis ini merupakan hak dan tanggung jawab pribadi ownernya, sehingga hal ini berimplikasi tidak hanya

- kepada hal-hal yang menguntungkan seperti laba, tetapi semua hutang perusahaan juga menjadi tanggung jawab peruh owner, demikian juga dengan risiko bisnis”.
- b. Strategi Investasi Partnership  
Triton (2014: 59) Menjelaskan bahwa “Investor pada organisasi proyek dapat memilih bentuk organisasi bisnis berupa perusahaan partnership untuk menghindari beberapa kelemahan pada alternatif organisasi bisnis berbentuk perusahaan individual. Sebuah perusahaan partnership sekilas memiliki kemiripan dengan perusahaan individual. Perbedaannya, kepemilikan yang dipegang pada perusahaan partnership adalah lebih satu individu”.
  - c. Strategi Investasi Korporasi  
Triton (2014: 62) Mengemukakan bahwa “Proyek – proyek di banyak negara lebih sering dijalankan atas dasar investasi yang diperoleh dari bentuk korporasi. Apabila proyek-proyek didanai dengan investasi dari suatu bentuk korporasi, maka proyek-proyek tersebut dapat memiliki aset-aset dan mendatangkan pasiva. Korporasi memiliki dasar legalitas yang sangat kuat karena bentuk organisasi bisnis korporasi nyata-nyata diciptakan oleh hukum”.
  - d. Strategi Perpajakan  
Triton (2014: 65) Menjelaskan “Proses –proses yang berkaitan dengan pengambilan keputusan (*decision making*) pada investasi proyek umumnya dipengaruhi oleh aspek pajak. Pajak dalam hal ini meliputi pajak langsung maupun pajak tidak langsung, aspek pajak ini bahwa pemerintah mempunyai pengaruh besar terhadap perilaku bisnis dan perilaku para ownernya melalui kekuasaan pajaknya”.
  - e. Strategi Nilai Penyusutan  
Pengeluaran atas pajak terhadap penghasilan kena pajak dalam operasionalisasi bisnis dan proyek investasi dapat diminimalkan salah satunya adalah dengan strategi yang tepat terhadap nilai penyusutan. Triton (Sabardi, 2014: 68) mengemukakan bahwa “Penyusutan adalah sistematika alokasi biaya modal aset selama umur ekonominya untuk tujuan laporan keuangan, tujuan pajak atau untuk keduanya, yang diperlukan sebagai pos biaya sehingga dapat mengurangi penghasilan kena pajak. Logika dalam strategi nilai penyusutan untuk meminimalisasi pajak penghasilan atas penghasilan kena pajak adalah bahwa semakin besar nilai penyusutan, maka akan semakin kecil nilai penghasilan sehingga nilai pajak akan mengecil sejalan dengan turunnya tingkatan penghasilan kena pajak”.
  - f. Strategi Bunga, Pembelanjaan, dan Keuntungan Pajak  
Triton (2014: 72) “Strategi pembayaran bunga atas hutang-hutang proyek antara lain adalah sebagai biaya. Strategi ini diprediksi cukup relatif dalam upaya mengurangi pajak. Strategi pembayaran bunga hutang yang tepat perlu dilakukan untuk tujuan yang menguntungkan dalam pembayaran pajak perusahaan. Perlu juga dicermati terkait strategi pembayaran bunga hutang yaitu, bahwa pembayaran deviden untuk pemegang saham preferen biasa tidak mengurangi pajak”.
  - g. Strategi Kredit Investasi  
Triton (201 :165) Menjelaskan bahwa “Permasalahan yang sering dijumpai adalah sebuah korporasi, partnership atau individu tidak cukup memiliki uang untuk pembiayaan proyek. Investasi itu dengan memanfaatkan uang pihak lain dapat dilakukan antara lain dengan cara meminjam uang. Perkiraan jumlah uang yang akan dipinjam untuk memperoleh dana uang pihak lain guna dengan segera melaksanakan investasi sangat penting untuk dilakukan agar diperoleh alokasi dana yang alternatif dan efisien”.
  - h. Strategi Penggantian Investasi  
Triton (2014:180) Mengungkapkan bahwa “Seringkali investor terdorong untuk mengeluarkan suatu keputusan mengenai penukaran dari investasi yang sudah ada berupa peralatan atau lainnya dengan investasi yang masih baru. Tujuannya adalah dalam rangka

menghasilkan produk yang selalu memenuhi selera konsumen sekaligus mengikuti perkembangan persaingan”.

i. Strategi Sewa dan Strategi Membeli Investasi

Triton (2014:186) “Keputusan untuk melakukan strategi investasi sewa dapat dilakukan apabila nilai sekarang dari pembelian termasuk biaya pemeliharaan ternyata lebih tinggi dibanding dengan nilai sekarang biaya-biaya akibat dari sewa maka akan lebih baik diputuskan untuk menyewa. Sebaliknya keputusan untuk melakukan strategi investasi dapat dilakukan apabila nilai sekarang dari pembelian termasuk biaya operasional ternyata lebih rendah dibanding dengan nilai sekarang biaya-biaya akibat dari sewa”.

## 2.2. Keputusan Investasi

a. Pengertian Keputusan Investasi

Menurut Hamidah (2019:7) Mengemukakan bahwa “Keputusan investasi berkaitan dengan keputusan pemilihan aset atau aset yang dimiliki oleh perusahaan. Keputusan investasi berkaitan dengan pertanyaan berapa sebaiknya komposisi jumlah setiap komponen aset, misalnya berupa jumlah kas, surat berharga, piutang, persediaan, surat berharga jangka panjang, mesin, gedung maupun aset lainnya. Keputusan komposisi aset harus dievaluasi secara berkesinambungan. Sehingga apabila ditemukan aset atau aset yang tidak ekonomis dapat segera dikurangi, dihilangkan, ataupun diganti dengan aset atau aset lainnya”.

Keputusan investasi merupakan keputusan dalam mengalokasikan atau menempatkan sejumlah dana tertentu kedalam jenis investasi tertentu untuk menghasilkan laba dimasa depan dengan periode waktu tertentu. Keputusan investasi melibatkan waktu jangka panjang, sehingga keputusan yang diambil harus dipertimbangkan dengan baik, karena memiliki konsekuensi juga.

b. Dasar Keputusan Investasi

- a. Return atau hasil investasi merupakan tingkat keuntungan yang didapatkan investor dalam berinvestasi. Alasan utama berinvestasi adalah untuk mendapatkan keuntungan.
- b. Risiko, potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu.
- c. Hubungan Antara Tingkat Risiko dan Return, Terdapat hubungan positif antara risiko dan tingkat imbal hasil. Semakin tinggi risiko, maka akan semakin tinggi profit yang didapatkan.

## 2.3. Investasi

1. Pengertian Investasi

Berdasarkan pendapat para ahli bahwa investasi adalah penanaman aset atau dana yang dilakukan oleh perusahaan atau perorangan untuk jangka waktu tertentu demi memperoleh imbal balik yang lebih dimasa depan.

2. Tujuan Investasi

Menurut Irham Fahmi (2014:8) “Untuk mencapai suatu efektifitas dan efisiensi dalam keputusan maka diperlukan ketegasan akan tujuan yang diharapkan”. Begitu pula halnya dalam bidang investasi kita perlu menetapkan tujuan yang hendak dicapai yaitu :

- a. Terciptanya keberlanjutan (*continuity*) dalam investasi tersebut.
- b. Terciptanya profit yang maksimum atau keuntungan yang diharapkan (*profit actual*).
- c. Terciptanya kemakmuran bagi pemegang saham.
- d. Turut memberikan andil bagi pembangunan bangsa.

### 3. Bentuk-Bentuk Investasi

- Real investment*, secara umum melibatkan aset berwujud, seperti tanah, mesin-mesin atau pabrik.
- Financial investment* Investasi keuangan melibatkan kontrak tertulis, seperti saham biasa (*common stok*) dan obligasi (*bond*).

## 2.4. Metode Penilaian Investasi

### 1. Metode *Payback period*

Menurut Danang Sunyoto (2014: 27) “Metode *payback period* merupakan metode perhitungan investasi dalam jangka waktu tertentu yang menunjukkan terjadinya arus penerimaan kas (*cash in flow*) secara kumulatif sama dengan jumlah investasi dalam bentuk *present value*. Atau metode *payback period* merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu pengembalian investasi suatu proyek atau usaha”.

Rumus umum metode *payback period* sebagai berikut :

$$\text{Payback period} = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas Bersih pertahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

### 2. Metode *Net Present Value (NPV)*

Menghitung nilai uang pada saat sekarang pada sejumlah uang yang akan kita terima beberapa waktu yang akan datang. Terdapat langkah-langka menghitung NPV, yaitu:

- Tentukan nilai sekarang dari setiap arus kas, termasuk arus kas masuk dan arus kas keluar, yang didiskontokan pada biaya modal proyek.
  - Jumlahkan arus kas yang yang didiskontokan ini, hasil ini didefinisikan sebagai NPV proyek.
- c. Jika NPV adalah positif, maka proyek haru diterima, sementara jika NPV negatif maka proyek itu harus ditolak. Jika dua proyek dengan NPV positif adalah mutually exclusive, maka salah satu dengan nilai NPV terbesar harus dipilih.

Rumus yangdigunakan adalah :

$$\text{NPV} = \left\{ \frac{CF_1}{(1+i)^1} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \frac{CF_3}{(1+i)^3} + \frac{CF_4}{(1+i)^4} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n} \right\} - OI$$

CF = Arus Kas

I = Biaya Modal/Tingkat Bunga

N = Umur Proyek Investasi

OI = Investasi Awal

### 3. Metode *Internal Rate Of Return*

Dengan kata lain IRR adalah *discount rate* yang membuat NPV investasi sama dengan nol. Adapun rumus untukmenghitung IRR adalah:

$$\sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+k)^t} = I_0$$

A = arus kas bersih

K = biaya modal (*cost of capital*) atau tingkatkeuntunganminimal yang diminta investor

I = investasi netto atau investasi bersih t = jangka waktu

n = umur manfaat

### 4. *Profitability Index (PI)*

Menurut Wiratna Sujarweni (2015: 92) “Metode ini menghitung perbandingan antara nilai arus kas bersih yang akan datang dengan nilai investasi yang sekarang. Profitability index harus lebih besar dari 1 baru dikatakan layak. Semakin besar PI, investasi semakin layak”.

$$PI = \frac{\text{Nilai aliran kas masuk}}{\text{nilai investasi}}$$

Kelayakan investasi menurut standar analisa ini adalah:

Jika  $PI > 1$ : maka investasi dapat dijalankan ( tidak layak)

Jika  $PI < 1$ : maka investasi tidak layak dijalankan ( layak )

#### 5. Metode *Average Rate Of Return*

Yaitu metode yang digunakan untuk mengukur tingkat keuntungan rata-rata yang diperoleh dari suatu investasi”, dengan Rumus :

$$ARR = \frac{\text{Rata - rata EAT}}{\text{Rata - rata investasi}}$$

Rumus EAT :

$$\text{Rata - rata EAT} = \frac{\text{Total EAT}}{\text{Umur Ekonomi}}$$

#### 6. Metode *Return On Investment*

Menurut Danang Sunyoto (2014:17) “*Return on investment* (ROI) adalah tingkat pengembalian total harta yang digunakan untuk menghasilkan laba. Semakin tinggi *return on investment*, kondisi usaha semakin baik, karena laba akan cenderung meningkat”. *Return on investment* (ROI) dirumuskan sebagai berikut:

$$ROI = \frac{\text{Laba.usaha}}{\text{Total.Harta}} \times 100\%$$

#### 7. Metode *Break Event Point*

Dengan menghitung *break event point*, kita dapat mengetahui berapa minimum unit produk yang seharusnya dijual agar tidak rugi. Adapun *break event point* (BEP) dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$BEP = \frac{FC}{\frac{P}{u} - \frac{VC}{u}}$$

Keterangan: FC = Biaya usaha yang dikeluarkan secara tetap per periode waktu, misal gaji karyawan/pegawai per bulan.

VC = Biaya usaha yang besar kecilnya dipengaruhi oleh kegiatan produksi, misal upah tenaga kerja langsung (borongan, satuan unit, harian, mingguan).  
Biaya bahan baku

P/u = Harga jual per unit produk

VC/u = Biaya variabel per unit produk

### 2.5. Investasi Aktiva Tetap

#### 1. Pengertian Investasi Aktiva Tetap

Aktiva tetap adalah aset berwujud yang dimiliki untuk dipergunakan dalam suatu penyedia barang atau jasa produksi, untuk tujuan administratif yang diharapkan untuk dipergunakan dalam jangka waktu lebih dari satu periode. Sedangkan Investasi aktiva tetap adalah suatu proses yang lebih mengarah pada sebuah penganggaran modal.

#### 2. Penggolongan Investasi Aktiva Tetap

- a. Investasi Penggantian, aktiva yang sudah aus (*wear-out*) atau usang (*obsolete*) harus diganti dengan aktiva baru bila produksi akan tetap dilanjutkan.
- b. Investasi Penambahan Kapasitas; Usulan penambahan jumlah mesin atau pembukaan pabrik baru, sering juga bersifat investasi penggantian.

- c. Investasi Penambahan Produk Baru, Investasi untuk menghasilkan produk baru disamping tetap menghasilkan produk yang telah diproduksi pada masa itu.
- d. Investasi lain-lain, usulan investasi yang tidak termasuk dalam ketiga golongan di atas, misal investasi untuk pemasangan alat pemanas, alat pendingin, dan lain-lain.

### 3. Metode Penyusutan Aktiva Tetap

#### a. Metode Aktivitas

Menurut J.P Sitanggang (2013:12) Pada metode aktivitas ini, besarnya penyusutan aktiva didasarkan pada penggunaan atau produktivitas aset itu sendiri dan bukan berdasarkan waktu penggunaan aset.

Rumus perhitungannya adalah:

$$\text{Penyusutan} = \frac{|(\text{Harga beli} - \text{nilai sisa}) (\text{jumlah produktivitas yang dipakai})|}{(\text{jumlah produktivitas selama masa manfaat})}$$

#### b. Metode Garis Lurus (*Straight Line Method*)

Aset yang mempunyai manfaat berdasarkan waktu penggunaan, maka nilai aktiva tersebut akan berkurang berdasarkan waktu penggunaan yang secara prarata selama umur ekonomisnya. Apabila pada akhir periode aset tersebut masih mempunyai nilai jual yang signifikan, maka diperlukan usaha untuk menghitung nilai wajar aset pada akhir periode sebagai nilai sisa (*salvage value*). Beban penyusutan dengan metode garis lurus dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Metode garis lurus} = \frac{\text{Nilai beli} - \text{nilai sisa}}{\text{Umur ekonomis}}$$

#### c. Metode Pembebanan Menurun

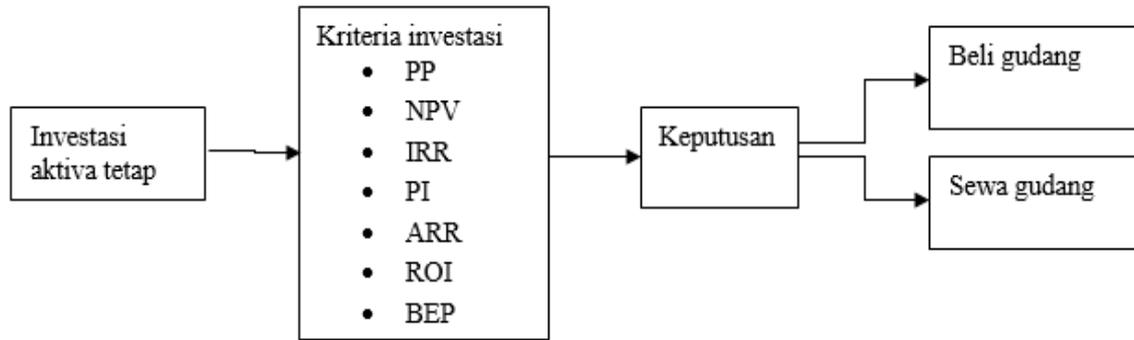
- 1) Metode Jumlah Angka Tahun, persamaan deret aljabar, JAT dapat dicari dengan rumus:

$$JAT = \frac{n(n+1)}{2}$$

- 2) Metode Saldo Menurun/ Saldo Menurun Ganda Beban penyusutan: 2 x tarif garis lurus x nilai buku awal tahun
- 3) Metode Percepatan Pemulihan Modal yang Dimodifikasi; adalah jumlah nilai yang dapat disusutkan yaitu harga beli dikurangi nilai sisa jika ada.

## 2.6. Kerangka Pikir

Kerangka pikir penelitian ini dibuat untuk memberikan gambaran penelitian yang akan dilakukan yaitu mengenai strategi pengambilan keputusan investasi aktiva tetap pada Toko Mulya Jaya. Berdasarkan teori yang sudah dijelaskan sebelumnya, membeli atau menyewa gudang adalah sebuah keputusan investasi yang bisa dianalisis dengan berbagai metode penilaian investasi. Suatu investasi baru yang menyangkut aktiva tetap harus diperhitungkan secara seksama. Dengan menilai ekonomis suatu investasi dapat digunakan beberapa metode yang dipakai diantaranya: *payback period*, *net present value*, *internal rate of return*, *profitability index*, *average rate of return*, *return on investment*, *break even point*, dapat digambarkan kerangka pikir sebagai berikut:



Gambar 1 Kerangka Pikir Penelitian

### III. METODE PENELITIAN

#### 3.1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Menurut Wiratna Sujarweni (2015: 49) Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel, baik satu variabel atau lebih bersifat independen tanpa membuat hubungan maupun perbandingan dengan variabel yang lain. Pada penelitian ini bertujuan untuk mengetahui strategi pengambilan keputusan investasi aktiva tetap. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan data kuantitatif yang berupa data catatan laporan keuangan Toko Mulya Jaya dari tahun 2016 sampai tahun 2019.

#### 3.2. Definisi operasional penelitian

Menurut Wiratna Sujarweni (2015:77) Definisi operasional adalah variabel penelitian dimaksudkan untuk memahami arti setiap variabel penelitian sebelum dilakukan analisis, instrumen, serta sumber pengukuran berasal dari mana. Sedangkan variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat dari objek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Dalam penelitian ini terdapat satu variabel yaitu "Keputusan investasi aktiva tetap". Keputusan investasi aktiva tetap merupakan Keputusan investasi yang berkaitan dengan keputusan pemilihan aset atau aset yang dimiliki oleh perusahaan. Keputusan investasi berkaitan dengan pertanyaan berapa sebaiknya komposisi jumlah setiap komponen aset, misalnya berupa jumlah kas, surat berharga, piutang, persediaan, surat berharga jangka panjang, mesin, gedung maupun aset lainnya. Keputusan komposisi aset harus dievaluasi secara berkesinambungan. Sehingga apabila ditemukan aset atau aset yang tidak ekonomis dapat segera dikurangi, dihilangkan, ataupun diganti dengan aset atau aset lainnya.

#### 3.3. Metode Pengumpulan Data

##### 1. Metode Wawancara

Wiratna Sujarweni (2015: 3) mengemukakan wawancara adalah proses memperoleh penjelasan untuk mengumpulkan informasi dengan menggunakan cara tanya jawab bisa sambil bertatap muka ataupun tanpa tatap muka yaitu melalui telekomunikasi antara pewawancara dengan orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman". Data yang diperoleh dalam wawancara ini adalah data informasi mengenai keuangan pemilik toko serta hal-hal yang lebih mendalam mengenai Toko Mulya Jaya.

##### 2. Studi Dokumen

Wiratna Sujarweni (2015: 32) mengemukakan “Studi dokumen merupakan metode pengumpulan data kuantitatif atau kualitatif sejumlah besar fakta dan data tersimpan dalam bahan yang berbentuk dokumentasi”. Sebagian besar data berbentuk surat, catatan harian, arsip foto, hasil rapat, cinderamata, jurnal kegiatan dan sebagainya.

Dokumentasi merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan peneliti kualitatif untuk mendapatkan gambaran sudut pandang subjek melalui suatu media tertulis dan dokumen lainnya yang tertulis atau dibuat langsung oleh subjek yang bersangkutan. Dengan metode ini peneliti mengumpulkan data dari dokumen yang sudah ada, sehingga penulis dapat memperoleh catatan-catatan yang berhubungan dengan penelitian seperti: laporan keuangan berupa laporan laba rugi dan catatan lainnya periode 31 Desember 2016 sampai dengan 31 Desember 2019.

### **3.4. Instrumen Penelitian**

Menurut Sujarweni (Suharsimi Arikunto, 2015: 97) Instrumen pengumpulan data adalah alat bantu yang dipilih dan digunakan oleh peneliti dalam kegiatannya mengumpulkan data agar kegiatan tersebut menjadi sistematis dan dipermudah olehnya. Penelitian ini menggunakan data dokumentasi. Data dokumentasi merupakan data primer. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Sumber data primer penelitian ini meliputi: Informasi mengenai strategi pengambilan keputusan investasi aktiva tetap berupa laporan laba rugi serta catatan laporan keuangan lainnya.

### **3.5. Populasi dan Sampel**

#### **1. Populasi**

Wiratna Sujarweni (2015: 80) Populasi adalah keseluruhan jumlah yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai karakteristik dan kualitas tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk diteliti dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi dalam penelitian ini adalah laporan keuangan Toko Mulya Jaya dalam bentuk laporan laba rugi pada tahun 2016 sampai 2019.

#### **2. Sampel**

Wiratna Sujarweni (2015: 81) Sampel adalah bagian dari sejumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi yang digunakan untuk penelitian. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah data laporan keuangan Toko Mulya Jaya selama 4 tahun.

### **3.6. Metode Analisis Data**

Menurut Wiratna Sujarweni (2015: 121) Analisis data diartikan sebagai upaya data yang sudah tersedia kemudian diolah dengan statistik dan dapat digunakan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian dengan demikian, teknik analisis data dapat diartikan sebagai cara melaksanakan analisis terhadap data, dengan tujuan mengolah data tersebut untuk menjawab rumusan masalah. Dengan melihat kerangka pemikiran teoritis, maka teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kuantitatif. Dalam penelitian ini analisis yang digunakan untuk mengetahui strategi apa yang digunakan dalam pengambilan keputusan investasi aktiva tetap. Dengan mengumpulkan data dan mengamati laporan keuangan Toko Mulya Jaya selama periode 4 tahun yang meliputi laporan laba rugi dan catatan keuangan lainnya.

Untuk menghitung dan mengetahui keputusan apa yang akan diambil dalam penelitian ini dapat menggunakan metode sebagai berikut:

#### **1. Metode Penyusutan Aktiva Tetap**

Beban penyusutan dengan metode garis lurus dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Metode garis lurus} = \frac{\text{Nilai beli} - \text{nilai sisa}}{\text{Umur ekonomis}}$$

## 2. Metode Penilaian Investasi

Metode yang saya gunakan adalah metode *Payback Period* dan metode *Net Present Value* (NPV).

a. Rumus metode *payback period*:

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{kas Bersih pertahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

b. Rumus metode *net present value* :

$$NPV = \left\{ \frac{CF_1}{(1+i)^1} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \frac{CF_3}{(1+i)^3} + \frac{CF_4}{(1+i)^4} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n} \right\} - OI$$

## IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 4.1. Situasi dan Kondisi Tempat Penelitian

Toko Mulya Jaya Keramik Podomoro adalah perusahaan yang bergerak di bidang perdagangan umum yang menjual bahan bangunan dan berbagai barang kebutuhan dapur dan kamar mandi seperti keramik dan batu alamnya, pintu kamar mandi, wastafel, pipa, tower dan lain-lain. Toko Mulya Jaya Keramik Podomoro yang didirikan pada tahun 2012 oleh Bapak Suyandi, telah terdaftar dan memiliki izin usaha pada tanggal 12 Agustus 2012 telah dilakukan perpanjangan izin usaha. Toko Mulya Jaya Keramik terletak di Jl. Pirngadi, Podomoro, kec. Pringsewu. Kabupaten Pringsewu, Lampung 35373, Indonesia. Yang memiliki 4 orang karyawan.

Toko Mulya Jaya adalah sebuah gudang seluas 18 x 20 meter. Yang terbuat dari besi baja sehingga dibuat berloteng untuk meletakkan persediaan barang dagangannya. Dan satu lagi dibuat ruangan untuk tempat melihat koleksi keramik.

### 4.2. Pengumpulan dan Penyajian Data

Pengumpulan data dilakukan melalui data dari dokumen yang sudah ada, dan disajikan dalam data yang berupa laporan laba rugi dan catatan lainnya periode 31 Desember 2016 sampai dengan 31 Desember 2019.

### 4.3. Analisis Data

#### 1) Metode Penyusutan Aktiva

Penyusutan adalah alokasi sistematis jumlah yang dapat disusutkan dari suatu asset selama umur manfaatnya. Dalam penelitian ini, aktiva tetap dengan membangun sebuah gudang toko dengan perkiraan biaya sebesar Rp 975.000.000,-. Sebagai investasi hingga didapat harga gudang sebesar Rp 975.000.000,- dengan umur ekonomis 15 tahun, jika dengan digunakan/pemakaian selama 14 tahun, maka pada tahun ke 15 masih memiliki nilai residu sebesar Rp. 65.000.000,- hal ini sejalan dengan yang dilakukan saat ini menyewa dengan harga sewa pertahun Rp 65.000.000,-. Beban penyusutan aktiva tetap dihitung dengan rumus metode garis lurus sebagai berikut:

$$\text{a. Penyusutan} = \frac{\text{Nilai beli}}{\text{Umur ekonomis}} \qquad \text{Penyusutan} = \frac{975.000.000,-}{15} = \text{Rp. } 65.000.000,-$$

$$\text{b. Penyusutan} = \frac{\text{Nilai beli} - \text{nilaisisa}}{\text{Umur ekonomis} (\text{lamanya pemakaian})} \qquad \text{Penyusutan} = \frac{975.000.000 - 65.000.000}{14} = \text{Rp. } 65.000.000,-$$

Berdasarkan hasil perhitungan di atas, diketahui bahwa nilai depresiasi/ penyusutan untuk pembelian gudang sebesar Rp 65.000.000,- pertahun dengan nilai ekonomis bangunan selama 15 tahun.

## 2) Penilaian Investasi

Sebelum melakukan analisis dengan metode *Payback Period* dan *Net Present Value* (NPV), dilakukan beberapa langkah dalam melakukan analisis data, yaitu sebagai berikut:

- Memperkirakan estimasi dari (*cash outlays*) untuk pembuatan gudang yaitu Rp 975.000.000,-
- Memperkirakan jumlah bersih pengeluaran (*cash outlays*) untuk sewa gudang selama 15 tahun yaitu Rp 975.000.000,- estimasi dari harga sewa sebesar Rp 65.000.000,- x 15 tahun.
- Menghitung besarnya estimasi *Cash Flow*

Tabel di bawah menunjukkan besarnya estimasi *Proceeds*. *Proceeds* dihasilkan dari penghitungan pendapatan bersih dan biaya-biaya yang dikeluarkan perusahaan.

- Pembelian Gudang, adapun nilai Estimasi *Proceeds* apabila Toko Mulya Jaya Keramik melakukan pembelian gudang sebagai berikut:

Tabel 1 Estimasi *Proceed* Toko Mulya Jaya Keramik Podomoro Apabila Membeli Gudang (Disajikan Dalam Rupiah)

Tahun	EAT	Depresiasi	<i>Proceeds</i>
2016	235,933,650	65,000,000	300,933,650
2017	243,987,930	65,000,000	308,987,930
2018	252,769,140	65,000,000	317,769,140
2019	266,271,840	65,000,000	331,271,840

- Sewa Gudang, dengan Nilai Estimasi *Earning After Tax* dan Estimasi *Proceed* apabila Toko Mulya Jaya Keramik melakukan sewa gudang sebagai berikut:

Tabel 2 Estimasi *Proceed* Toko Mulya Jaya Keramik Podomoro Apabila Menyewa Gudang (Disajikan Dalam Rupiah)

Tahun	EAT	Depresiasi	<i>Proceeds</i>
2016	235,933,650	0	235,933,650
2017	243,987,930	0	243,987,930
2018	252,769,140	0	252,769,140
2019	266,271,840	0	266,271,840

Selanjutnya untuk mengestimasi *cash flow* dari usulan investasi yang diteliti yaitu pembelian gudang atau sewa. Metode yang digunakan adalah metode *Payback Period* dan metode *Net Present Value* (NPV).

### (1) Metode *payback period*

- Pembelian Gudang; *Payback Period* untuk usulan membeli gudang baru sebagai berikut:

Tabel 3 Estimasi *Payback Period* Toko Mulya Jaya Keramik Podomoro Apabila Membeli Gudang (Disajikan Dalam Rupiah)

Tahun	Aliran Kas	Akumulasi Aliran Kas
0	975,000,000	975,000,000
ke 1 (2016)	300,933,650	674,066,350

ke 2 (2017)	308,987,930	365,078,420
Ke 3 (2018)	317,769,140	47,309,280
ke 4 (2019)	331,271,840	283,962,560

Nilai investasi untuk membeli gudang baru yaitu Rp 975.000.000,- dengan *Proceed / Aliran Kas Masuk* dari tahun 2016 dalam Tabel 4 Diatas, sehingga investasi yang ditanamkan untuk pembiayaan Gudang akan dapat dikembalikan dalam masa sebagai berikut :

(a) Pada tahun ke 3 (2018) masih negative Rp 47.309.289,- sedangkan di tahun ke 4(2019) telah positif Rp 331.271.840,-

(b) Pengembalian Investasi terjadi diantara tahun ke 3 dan ke 4

$$PP = \frac{47.309.289}{331.271.840} \times 365 \text{ hari} = 52,13 \text{ hari}$$

$$PP = \frac{52,13}{30} = 1,74 \text{ bulan}$$

$$PP = (1,74 - 1) \times 30 = 22,13 \text{ hari}$$

Dengan demikian maka *Payback Period* dari investasi pembelian gudang baru adalah:

3 tahun 1 bulan dan 22 hari.

b) Sewa Gudang ; *Payback Period* untuk usulan sewa gudang baru sebagai berikut: Nilai investasi untuk sewa gudang sebesar Rp 975.000.000,- dengan *Proceed* tahun 2016 s/d 2019 adalah:

Tabel 4 Estimasi *Payback Period* Toko Mulya Jaya Keramik Podomoro Apabila Menyewa Gudang (Disajikan Dalam Rupiah)

Tahun	Aliran Kas	Akumulasi Aliran Kas
0	-	975,000,000
	975,000,000	
ke 1 (2016)	235,933,650	739,066,350
ke 2 (2017)	243,987,930	495,078,420
Ke 3 (2018)	252,769,140	242,309,280
ke 4 (2019)	266,271,840	23,962,560

Nilai investasi untuk menyewa gudang baru yaitu Rp 975.000.000,- dengan *Proceed / Aliran Kas Masuk* dari tahun 2016 dalam Tabel 5 Diatas, sehingga investasi yang ditanamkan untuk pembiayaan Gudang akan dapat dikembalikan dalam masa sebagai berikut :

(a) Pada tahun ke 3 (2018) masih negative Rp 242.309.280- sedang di tahun ke 4(2019) telah positif Rp 266,271,840-.

(b) Pengembalian Investasi terjadi diantara tahun ke 3 dan ke 4

$$PP = \frac{242.309.289}{266.271.840} \times 365 \text{ hari} = 332,15 \text{ hari}$$

$$PP = \frac{297,88}{30} = 11,07 \text{ bulan}$$

$$PP = (11,07 - 11) \times 30 = 2,15 \text{ hari}$$

Dengan demikian maka *Payback Period* dari investasi sewa gudang baru adalah :

2 tahun 11 bulan dan 2 hari.

## (2) Metode *Net Present Value*

Dalam metode ini pertama-tama yang dihitung adalah nilai sekarang (*present value*) di *proceeds*, yang diharapkan atas dasar *discount rate* tertentu, kemudian dikurangi dengan *total outlays* dan selisih antara *present value of proceeds* dengan *present*

*value of outlays* ini disebut *net present value* yang hasilnya akan memberikan gambaran apakah usul investasi tersebut ditolak atau diterima. Pada Toko Mulya Jaya Keramik menggunakan *discount factor* (DF) sebesar 10%.

- a) Pembelian Gudang; *Net Present Value* atas dasar *discount factor* 10% untuk usulan beli gudang sebagai berikut:

Tabel 5 *Net Present Value* Toko Mulya Jaya Keramik Podomoro Apabila Membeli Gudang (Disajikan Dalam Rupiah)

Tahun	DF 10%	Proceeds	PV dari proceed
2016	0.9091	300,933,650	273,578,781
2017	0.8264	308,987,930	255,347,625
2018	0.7513	317,769,140	238,739,955
2019	0.6830	331,271,840	226,258,667
PV dari <i>proceeds</i>			993,925,028
PV dari <i>outlays</i>			975,000,000
NPV			18,925,028
NPV positif (993.925.028/975.000.000)			<b>1.019410</b>
Diterima			

Berdasarkan hasil perhitungan diatas diketahui bahwa dengan *rate of return* yang diinginkan sebesar 10%, usulan membeli gudang baru dapat menghasilkan PV (*present value*) dari *proceeds* sebesar Rp 993.925.028 lebih besardaripada PV (*present value*) dari *outlays* sebesar Rp 975.000.000, dan NPV adalah (993.925.028/975.000.000) =sebesar 1.019410, positif > 1, sehingga usul investasi untuk membeli gudang baru diterima.

- b) Sewa Gudang; *Net Present Value* atas dasar *discount factor* 10% untuk usulan sewa gudang sebagai berikut:

Tabel 6  
*Net Present Value* Toko Mulya Jaya Keramik Podomoro Apabila Menyewa Gudang (Disajikan Dalam Rupiah)

Tahun	DF 10%	Proceeds	PV dari proceed
2016	0.9091	235,933,650	214,487,281.22
2017	0.8264	243,987,930	201,631,625.35
2018	0.7513	252,769,140	189,905,454.88
2019	0.6830	266,271,840	181,863,666.72
PV dari <i>proceeds</i>			787,888,028.17
PV dari <i>outlays</i>			975,000,000.00
NPV			(187,111,971.83)
NPV Negatif (787.888.028/975.000.000)			<b>0.808090285</b>
Ditolak			

Berdasarkan hasil perhitungan diatas diketahui bahwa dengan *rate of return* yang diinginkan sebesar 10%, usulan menyewa gudang dapat menghasilkan PV (*present value*) dari *proceeds* sebesar Rp. 787.888.028 lebih kecil daripada PV (*present value*) dari *outlays* sebesar Rp. 975.000.000 dan NPV adalah (787.888.028/975.000.000) sama dengan sebesar 0.808090285 negative atau < 1 sehingga usul investasi untuk menyewa gudang di tolak

#### 4.4. Pembahasan

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui Strategi pengambilan keputusan investasi aktiva tetap pada Toko Mulya Jaya. Investasi aktiva tetap merupakan proses yang lebih mengarah pada sebuah penganggaran modal. Suatu investasi pastinya akan mengeluarkan kas yang besar dan perusahaan menjadi terikat pada tindakan tertentu dalam periode yang cukup lama, oleh sebab itu penganggaran modal harus dilakukan dengan teliti supaya tidak menimbulkan biaya yang mahal.

Dalam penelitian ini, usulan investasi adalah dengan membandingkan masing-masing hasil dari *Net Present Value*, dan *Payback Period*. Usulan investasi yang akan memberikan *Net Present Value (NPV)* terbesar dan *Payback Period* terkecil yang sebaiknya dipilih. Semakin besar *Net Present Value (NPV)* suatu usulan investasi berarti usulan investasi tersebut akan memberikan keuntungan semakin besar. Sedangkan usulan investasi yang akan memberikan *Payback Period (PP)* terkecil waktu pengembalian investasinya maka sebaiknya dipilih. Semakin cepat waktu pengembalian *Payback Period (PP)* suatu usulan investasi, maka semakin kecil pula resiko ketidakpastian yang mungkin timbul.

Hasil perhitungan *Payback Period* untuk menutup kembali pengeluaran investasi pembelian gudang baru adalah 3 tahun 1 bulan dan 22 hari. Sedangkan perhitungan *payback period* untuk menutup kembali pengeluaran investasi sewa gudang adalah 3 tahun 11 bulan dan 2 hari. Hasil perhitungan *Payback Period* diketahui bahwa pengembalian investasi pembelian gudang lebih cepat dibandingkan dengan sewa gudang.

Selanjutnya hasil perhitungan dengan metode *Net Present Value (NPV)* Berdasarkan hasil perhitungan diatas diketahui bahwa dengan *rate of return* yang diinginkan sebesar 10%, usulan membeli gudang baru dapat menghasilkan PV (*present value*) dari *proceeds* sebesar Rp 993.925.028 lebih besar daripada PV (*present value*) dari *outlays* sebesar Rp 975.000.000, dan NPV adalah  $(993.925.028/975.000.000) =$  sebesar 1.019410, positif  $> 1$ , sehingga usul investasi untuk membeli gudang baru diterima.

Sedangkan untuk usulan sewa gudang berdasarkan hasil perhitungan diatas diketahui bahwa dengan *rate of return* yang diinginkan sebesar 10% usulan menyewa gudang dapat menghasilkan PV (*present value*) dari *proceeds* sebesar Rp. 787.888.028 lebih kecil daripada PV (*present value*) dari *outlays* sebesar Rp 975.000.000 dan NPV adalah  $(787.888.028/975.000.000)$  sama dengan sebesar 0.808090285 negative atau  $< 1$  sehingga usul investasi untuk menyewa gudang di tolak.

## V. KESIMPULAN DAN SARAN

### 5.1. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis dengan mengumpulkan data dan menghitungnya dengan menggunakan metode *Payback Period (PP)* dan *Net Present Value (NPV)* dapat disimpulkan bahwa usulan investasi yang dipilih adalah membeli gudang dengan hasil perhitungan sebagai berikut :

#### 1) *Payback Period (PP)*

Hasil perhitungan *Payback Period* untuk menutup kembali pengeluaran investasi pembelian gudang baru adalah 3 tahun 1 bulan dan 22 hari. Perhitungan *Payback Period* diketahui bahwa pengembalian investasi pembelian gudang lebih cepat dibandingkan dengan sewa gudang.

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

Hasil perhitungan dengan metode *Net Present Value (NPV)* Berdasarkan hasil perhitungan diketahui bahwa dengan *rate of return* yang diinginkan sebesar 10%, usulan membeli gudang baru dapat menghasilkan PV (*present value*) dari *proceeds* sebesar Rp 993.925.028

lebih besar daripada PV (*present value*) dari *outlays* sebesar Rp 975.000.000, dan NPV adalah (993.925.028/975.000.000) sama dengan sebesar 1.019410, positif > 1, sehingga usul investasi untuk membeli gudang baru diterima.

## 5.2. Saran

- 1) Bagi pemilik usaha Toko Mulya Jaya dalam mengambil keputusan investasi aktiva tetap disarankan untuk memperhatikan informasi yang terdapat dalam laporan keuangan agar keputusan yang diambil dapat memberikan hasil yang terbaik. Dan pemilik usaha dapat menggunakan hasil penelitian sebagai dasar atau acuan dalam pengambilan keputusan investasi aktiva tetap yang akan dilakukan.
- 2) Dalam melakukan investasi aktiva tetap membutuhkan modal yang cukup besar, oleh karena itu pemilik usaha harus mempersiapkan modal cadangan yang berguna untuk mengantisipasi kemungkinan hal-hal yang tidak terduga.
- 3) Untuk mendukung terciptanya kelancaran pengembalian hutang (jika investasi didanai dengan hutang) maupun dengan dana sendiri, Pemilik harus mampu untuk meningkatkan atau mempertahankan volume penjualan, dengan menjalin kerjasama dengan pelanggan yang ada, serta meningkatkan pelayanan. Mengingat volume penjualan sangat sensitif terhadap perubahan NPV.

## DAFTAR PUSTAKA

- Diat, Lantip ( 2018 ) Manajemen Strategi. Yogyakarta : UNY Press
- Fahmi, Irham. (2014). Studi Kelayakan Bisnis dan Keputusan Investasi. Jakarta: Mitra Wacana Media
- Fatmawati, Riana ( 2019) Pengaruh Manajemen Keuangan Terhadap Laba CV. Kuto Arjo Gombang Tulang Bawang Barat tahun 2018. Pringsewu : Jurnal Ilmiah
- Filbert, Ryan. ( 2019). Investor Blueprint. Jakarta : Kompas Gramedia
- Hamidah (2019) Manajemen Keuangan. Jakarta : Mitra Wacana Media
- PB, Tritton ( 2014 ) Manajemen Investasi Analisis dan Strategi : Platinum
- Prayogi, Cornelius ( 2014) Analisis Kelayakan Investasi Penggantian Aktiva Tetap (studi kasus pada PT Windika Utama Semarang). Yogyakarta : Jurnal Ilmiah
- Riyanto, Bambang ( 2017 ) Manajemen Risiko Prinsip Penerapan dan Penelitian. Jakarta Selatan : Salemba Empat
- Sitanggang, JP. (2013). Manajemen Keuangan Perusahaan Lanjutan. Jakarta : Mitra Wacana Media
- Sunyoto, Danang. ( 2014). Studi Kelayakan Bisnis. Yogyakarta : CAPS
- Sujarweni, Wiratna V ( 2015). Akuntansi Manajemen Teori dan Aplikasi. Yogyakarta : Pustaka Baru Press
- \_\_\_\_\_ ( 2015) Metodologi Penelitian Bisnis dan Ekonomi. Yogyakarta : Pustaka Baru Press
- <http://e-jurnal@umpri.ac.id> jurnal-ilmiah-ekonomi-manajemen vol.10 no.2 desember 2019 hal 1-9
- [http://jurnal-sdm-blogspot.com/2010/03/strategi-investasi-strategi-pasif - dan.html?m=1](http://jurnal-sdm-blogspot.com/2010/03/strategi-investasi-strategi-pasif-dan.html?m=1)
- <http://mysunsetland.blogspot.com/2017/01/investasi-dalam-aktiva-tetap.html>
- <http://koinwork.com/blog/diversifikasi-strategi-investasi-yang-masih-direkomendasikan-para-pakar/.html>