

**COMPARATIVE FEASIBILITY STUDY ANALYSIS OF ISLAMIC AND  
CONVENTIONAL  
(CASE STUDY QUAIL FARM IN PEKANBARU )**

**Hamdi Agustin, SE.MM, Ph.D**  
(Fakultas Ekonomi Universitas Islam Riau)

**Abstract**

*The purpose this studies to compare the calculation of financial analysis on the feasibility of investments between the Islamic concepts of the conventional concept. In this study try to do research as the implications of this concept and examples of cases in the cattle business quail to enrich financial research that will find a new concept in the field of Islamic financial analysis business feasibility study. The result of reseach of the financial aspects of the show that a comparative analysis of the feasibility study that takes Islamic and conventional business case studies quail farm in Pekanbaru showed no difference in the decision to accept or reject by using both of these methods. This analysis shows the calculation method of syariah could be used in assessing the feasibility of investing can be used in the feasible study anayisis. The method of syariah are calculation Gold Value Method (GVM), Methods Gold Index (GI) and methods Investible Surplus Analysis Method.*

**Keywords :** Feasible study, syariah method and Gold Value Method

**A. Pendahuluan**

Dalam ekonomi konvensional, teori investasi tidak terlepas dan sangat bergantung dengan peran bunga. Bunga tersebut merupakan indikator fluktuasi yang terjadi pada investasi dan tabungan. Ketika bunga (bunga simpanan dan bunga pinjaman bank) tinggi maka kecenderungan menyimpan uang dalam bentuk tabungan akan meningkat, sementara jumlah investasi akan relatif turun. Begitu sebaliknya, ketika bunga rendah, maka jumlah tabungan akan menurun dan investasi akan meningkat. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa motivasi dalam aktivitas tabungan dan investasi dalam konvensional didominasi oleh motif keuntungan material (*returns*) yang bisa didapatkan dari keduanya.

Sedangkan dalam perspektif ekonomi Islam, investasi tidak hanya bertujuan mencari keuntungan bersifat material (*profit*) semata. Tujuan utama adalah adanya dorongan untuk melakukan kegiatan mengembangkan uang untuk mendapatkan pahala dengan berkewajiban membayar zakat dari perolehan keuntungan usaha. Dalam kegiatan bisnis, semangat ini dapat dicapai dengan investasi yang berpegang pada prinsip syariah Islam. Investasi merupakan bentuk aktif dari ekonomi syariah Islam, sebab setiap harta ada zakatnya. Jika harta tersebut didiamkan, maka harta tersebut akan termakan oleh zakatnya. Sedangkan harta yang diinvestasikan tidak akan termakan oleh zakat, kecuali keuntungannya saja. Keuntungan merupakan kompensasi dari imbalan tenaga dan waktu yang dikorbankan,

risiko bisnis dan ancaman keselamatan diri pengusaha. Sehingga sangat wajar seseorang memperoleh keuntungan yang merupakan kompensasi dari risiko yang ditanggungnya.

Penelitian yang dilakukan oleh Thirawat, et.al (2013), Suzan Abdelmajeed dan Aboul-Nasr (2013), Rika Arianti dan Susie Suryani (2013), Jusuf O. Panekenan, J. C. Loing, B. Rorimpandey, dan P. O.V Waleleng (2013), Victor Platona, Andreea Constantinescu. (2014), Rizal Fathurohman, Abu Bakar dan Lisye Fitria (2014) hanya menggunakan metode konvensional sedangkan ada satu artikel oleh Serajul Islam (2013) menjelaskan konsep syariah dalam bidang keuangan. Berdasarkan konsep syariah yang dikemukakan oleh Serajul Islam (2013), maka dalam penelitian ini mencoba melakukan penelitian sebagai implikasi konsep syariah dan contoh kasus dalam usaha ternak burung puyuh untuk memperkaya penelitian keuangan sehingga akan ditemukan konsep baru keuangan syariah pada bidang analisis studi kelayakan bisnis.

Hasil penelitian ini diharapkan mendapatkan suatu temuan baru mengenai perhitungan studi kelayakan bisnis dengan menggunakan konsep syariah yang selama ini belum terdapat dalam literature dan penelitian yang telah dilakukan. Selanjutnya dalam penelitian mencoba untuk membandingkan perhitungan analisis keuangan mengenai kelayakan investasi antara konsep syariah dengan konsep konvensional.

## B. Telaah Pustaka

Studi kelayakan bisnis Syariah (SKBS) atau juga disebut *feasible study* adalah laporan sistematis penelitian dengan menggunakan analisis ilmiah mengenai layak (diterima) atau tidak layak (ditolak) usulan suatu usaha bisnis yang halal menurut pandangan syariah Islam dalam rangka rencana investasi perusahaan. Laporan SKB dibuat sebagai salah satu ikhtiar kepada Allah SWT yang mengharapkan bantuan dan kasih sayang Allah agar usaha yang akan dijalankan nantinya memperoleh keuntungan secara material berupa uang dan non material seperti peningkatan kualitas produk, peningkatan jumlah produksi dan peningkatan kualitas sumber daya manusia (hamdi, 2015).

Analisis aspek Keuangan Syariah adalah kegiatan manajerial keuangan untuk mencapai tujuan usaha dengan menjalankan dan memperhatikan kesesuaian antara perhitungan keuangan dengan prinsip-prinsip syariah.

Prinsip syariah pada aspek keuangan meliputi :

1. Setiap perbuatan akan dimintakan pertanggungjawabannya.

*“Dan sekali-kali bukanlah harta dan bukan (pula) anak-anak kamu yang mendekatkan kamu kepada Kami sedikitpun; tetapi orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal-amal (saleh, mereka itulah yang memperoleh balasan yang berlipat ganda disebabkan apa yang telah mereka kerjakan; dan mereka aman sentosa di tempat-tempat yang tinggi (dalam syurga)”. (QS. As Saba’ 34; 31)*

2. Setiap harta yang diperoleh terdapat hak orang lain.

*“Dan pada harta-harta mereka ada hak untuk orang miskin yang meminta dan orang miskin yang tidak mendapat bagian” (QS. Adz-Dzariyaat 51; 19).*

*“Hai orang-orang yang beriman, belanjakanlah (di jalan Allah) sebagian dari rezki yang telah Kami berikan kepadamu sebelum datang hari yang pada hari itu tidak ada lagi jual beli dan tidak ada lagi syafa’at. Dan orang-orang kafir itulah orang-orang yang zalim”. (QS. Al Baqarah 2; 254)*

*“Perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh) orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah [166] adalah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh bulir, pada tiap-tiap bulir seratus biji. Allah melipat gandakan (ganjaran) bagi siapa yang Dia kehendaki. Dan Allah Maha Luas (karunia-Nya) lagi Maha Mengetahui”. (QS. Al Baqarah 2; 261)*

3. Uang sebagai alat tukar bukan sebagai komoditi yang diperdagangkan.

*“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba),*

*maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (QS. Al Baqarah 2; 275)*

*“Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya)”. (Qs. Ar Ruum 30; 39)*

## **1. Metode Penilaian Investasi Syariah**

### **a. Gold Value Method (GVM)**

Penilaian kelayakan investasi dengan menggunakan NPV, yang mengedepankan analisis kelayakan finansial, tentu akan menolak usaha investasi dengan nilai *cash flow* bersih yang lebih kecil dari modal. Karena pihak investor akan mengalami kerugian. Akan tetapi, dalam prinsip Islam, investasi seharusnya tidak dengan menentukan keuntungan dimuka, tapi dilakukan melalui bagi hasil baik dalam keadaan untung maupun situasi rugi (*profit and loss sharing*). Prinsip ini lebih menjunjung keadilan, karena hasil akhir suatu kegiatan bisnis sebenarnya tidak bisa dipastikan. Bila penentuan keuntungan dimuka, maka kemungkinan besar salah satu pihak akan mengalami kerugian. Sedangkan Islam menghendaki dilakukannya perhitungan bagi hasil

secara adil dengan melibatkan penyedia dana maupun pelaku aktivitas usaha.

Penggunaan standar emas dalam perhitungan GVM didasarkan pada pendapat yang dikemukakan oleh Ibn Khaldun, menyatakan dua logam yaitu emas dan perak, adalah ukuran nilai. Logam-logam ini diterima secara alamiah sebagai uang dimana nilainya tidak dipengaruhi oleh fluktuasi subjektif. Sesuai firman Allah dalam surat At Taubah ; 34 : *"Hai orang-orang yang beriman, Sesungguhnya sebahagian besar dari orang-orang alim Yahudi dan rahib-rahib Nasrani benar-benar memakan harta orang dengan jalan batil dan mereka menghalang-halangi (manusia) dari jalan Allah. dan orang-orang yang menyimpan emas dan perak dan tidak menafkahkannya pada jalan Allah, Maka beritahukanlah kepada mereka, (bahwa mereka akan mendapat) siksa yang pedih"*

Karena itu, Ibn Khaldun mendukung penggunaan emas dan perak sebagai standar moneter.

Baginya, pembuatan uang logam hanyalah merupakan sebuah jaminan yang diberikan oleh penguasa bahwa sekeping uang logam mengandung sejumlah kandungan emas dan perak tertentu. Percetakannya adalah sebuah kantor religius, dan karenanya tidak tunduk kepada aturan-aturan temporal. Jumlah emas dan perak yang dikandung dalam sekeping koin tidak dapat diubah begitu koin tersebut sudah diterbitkan.

Selain itu ada pendapat beberapa ulama seperti Imam Ghazali yang menyatakan bahwa Allah *Ta'ala* menciptakan Dinar dan dirham sebagai hakim (pemutus) dan penengah atau mediator terhadap harta-harta yang lain untuk mengukur nilai atau harganya. Sarkhasi berpendapat emas dan perak seperti apapun bentuknya diciptakan Allah *Ta'ala* sebagai substansi harga. Al Magrizi menegaskan bahwa tidak pernah diperoleh suatu berita dari umat manapun yang menyatakan bahwa mereka telah membuat mata uang dari selain emas dan perak, baik pada masa terdahulu maupun pada masa sekarang.

Rumus metode GVM ini dapat ditulis sebagai berikut:

$$GV_n = \sum_{t=1}^n (LB_t \times N_t) : (HE_t) - INV$$

$IS_n$  = surplus investasi selama n tahun  
 $LB_t$  = Laba Bersih (aliran kas masuk)  
 $N_t$  = Nisbah bagi Hasil  
 $HE_t$  = Laba Bersih (aliran kas masuk)  
 $INV$  = Investasi Awal  
 $n$  = umur proyek  
 $t$  = suatu periode waktu

### b. Metode Gold Indeks (GI)

*Gold Index* atau GI adalah rasio antara *Present Value* emas dan *Present Value* emas dari pengeluaran aliran kas.

Metode ini memberikan hasil yang konsisten dengan Gold Value Method

$$GI = \frac{PV \text{ Emas}}{Investasi \text{ Emas}} \times 100\%$$

### c. *Investible Surplus Method (ISM)*.

Akram Khan (1992) telah melakukan suatu terobosan penting dalam perkembangan system keuangan islam. Bukan hanya mengkritisi system ribawi yang sudah mendarah daging, Akram Khan menawarkan metode analisa keuangan yang bebas dari belenggu riba. Hal ini merupakan sumbangan besar ditengah minimnya alat analisa keuangan yang benar-benar bebas dari sistem ribawi dan sudah sedemikian canggihnya alat analisis ribawi.

*Investible Surplus Method* adalah seberapa besar surplus investasi usaha yang dilaksanakan selama waktu berjalan, dengan menghitung sejumlah tahun untuk surplus investasi (setelah balik modal) yang terus dicapai perusahaan dengan peningkatan (surplus) keuangan.

Khan menawarkan *Investible Surplus Method (ISM)*. Metode ini diharapkan menjadi alternatif untuk alat analisa yang mengandung unsur

uang dalam waktu, yang menurut Khan dilarang oleh Islam. Metode ini pada dasarnya mengkalkulasikan selama masanya. Cara penghitungannya dengan mengkalkulasi jumlah tahun yang mana surplus investasi masih terjadi untuk perusahaan, yang kemudian dikalikan quantum dari surplus tersebut.

Agustin Hamdi (2015:104) tujuan penting metode *Investible Surplus Method* atau ISM ini adalah membuat alternatif untuk mengganti metode NPV yang ada unsur bunga. Hasil metode ini mungkin dapat digunakan dalam ekonomi islam. Ketika ide dasar bahwa waktu mempunyai nilai dan dianggap berharga sebaiknya pemberian pada pengaturan waktu arus kas cenderung dapat diterima, padahal teknik analisis biaya modal yang menggunakan konsep biaya tetap dari modal adalah tidak islami. Sedangkan kebutuhan muncul untuk difikirkan formula alternatif yang mempunyai karakteristik sederhana dan rasional juga sesuai nilai uang dari waktu.

Formula dari metode ini dapat ditulis sebagai berikut:

$$IS_n = \sum_{t=1}^n (B_t - C_t)(N - t) \text{ for all; } (B_t - C_t) > 0$$

$IS_n$  = surplus investasi selama n tahun

$B_t$  = aliran kas masuk

$C_t$  = aliran kas keluar

n = umur proyek

t = suatu periode waktu

$B_t - C_t > 0$  = hanya selisih positif yang dianggap, hal ini diasumsikan bahwa semua aliran kas masuk dihasilkan diakhir periode.

Selain menghitung surplus investasi selama proyek, dapat dihitung pula laju atau tingkat

suku surplus investasi (*Investible Surplus Rate*) dengan formula berikut:

$$ISR = \frac{ISn}{\sum_{(t=0)}^n (Ct)(n - t1)} \times 100$$

## 2. Metode Penilaian Investasi Konvensional

### a. Metode Payback Period (PP)

Metode *Payback Period* merupakan metode penghitungan investasi dalam

jangka waktu tertentu yang menunjukkan terjadinya arus penerimaan kas (*cash in flows*) secara kumulatif sama dengan jumlah investasi dalam bentuk present value.

$$\text{Rumus Payback Period} = \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{Net Cash In flow}}$$

Keterangan :

PP	= Payback Period
CI	= Arus Kas Pertahun
$L_0$	= Biaya Investasi Awal

### b. Metode Net Present Value (NPV)

*Net Present Value* (NPV) atau nilai sekarang bersih adalah analisis keuangan yang digunakan untuk

mengukur layak tidaknya suatu usaha dilaksanakan dilihat dari nilai sekarang arus kas bersih yang akan diterima dibandingkan dengan nilai sekarang dari jumlah investasi yang dikeluarkan.

$$NPV = \frac{\sum CF_t}{(1+k)} - I_0 \text{ atau } NPV = \text{present cash flow} - \text{Present value investasi}$$

Keterangan:

NPV	= Nilai sekarang net
K	= Tingkat diskonto
$I_0$	= Pengeluaran investasi awal
$CF_t$	= Arus kas pada tahun ke t

### c. Metode Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) adalah suatu tingkat diskonto (*discount rate*) yang menyamakan *present value cash*

*inflows* dengan *present value cash outflows*. IRR juga diartikan sebagai "tingkat keuntungan yang diperkirakan akan dihasilkan oleh proyek "atau" *expected rate or return*"

$$IRR = Dr_1 - \left[ \frac{Dr_2 - Dr_1}{NPV_2 - NPV_1} \right] NPV_2$$

Keterangan :

$Dr_1$	= <i>Discount Rate</i> yang menghasilkan NPV positif
--------	--

$Dr_2$	=	<i>Discount Rate</i> yang menghasilkan NPV negatif
$NPV_1$	=	NPV yang bernilai positif
$NPV_2$	=	NPV yang bernilai negatif

Kreteria kelayakan IRR:

Jika IRR lebih besar (>) dari bunga pinjaman, maka diterima.

Jika IRR lebih kecil (<) dari bunga pinjaman, maka ditolak

#### d. Metode *Profitability Indeks (PI)*

*Profitability Index* atau PI adalah rasio antara *Present Value* Penerimaan arus kas dan *Present Value* pengeluaran aliran kas.

Metode ini memberikan hasil yang konsisten dengan *Net Present Value*

$$PI = \frac{PV \text{ arus kas}}{Investasi} \times 100\%$$

#### C. Metode Penelitian

##### 1. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data Primer. Data sekunder ini diperoleh dari data-data pendukung usaha ternak Puyuh dan data primer ini adalah data yang diperoleh dari data-data hasil wawancara mengenai peternakan ini.

##### 2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan pada penelitian ini yaitu :

- Observasi, yaitu pengambilan data yang dilakukan melalui pengamatan langsung terhadap objek yang akan diteliti.
- Wawancara, yaitu melakukan wawancara langsung dengan pemilik usaha mengenai objek yang diteliti.
- Studi Kepustakaan yaitu berdasarkan beberapa buku sebagai literatur dan landasan teori yang berhubungan dengan penelitian ini.

#### D. Hasil dan Pembahasan

##### 1. Analisis Arus Kas (Cashflow)

Analisis cashflow sangat penting bagi perusahaan karena untuk mengetahui keadaan keuangan usaha dan dapat dijadikan salah satu dasar membuat kebijakan usaha. Analisis cashflow terbagi menjadi dua yaitu pertama cash outflow (kas keluar) yang biasa digunakan diawal suatu usaha. Kedua cash inflow (kas masuk) merupakan dana masuk selama usaha berjalan dan merupakan sumber keuntungan perusahaan. Jadi cashflow merupakan aliran kas yang ada diperusahaan dalam suatu periode tertentu yang menggambarkan berapa uang yang masuk (cash in) keperusahaan dan jenis-jenis pemasukan tersebut juga menggambarkan uang yang keluar (cash out) serta jenis - jenis biaya yang dikeluarkan (Hamdi, 2015:94&96)

KETERANGAN	2016	2017	2018	2019	2020
Pendapatan:					
Penjualan telur puyuh	89,163,000	150,321,600	223,143,360	264,943,536	411,027,042
Penjualan daging puyuh	7,700,000	12,309,000	17,762,800	24,184,270	31,712,406
Penjualan Kotoran	3,660,000	6,022,500	8,833,000	12,145,375	16,075,818
<b>Total Penerimaan Tunai</b>	<b>100,523,000</b>	<b>168,653,100</b>	<b>249,739,160</b>	<b>301,273,181</b>	<b>458,815,266</b>
HPP:					
Pembelian pakan	34,200,000	58,738,500	89,676,000	128,340,000	176,337,000
Listrik	300,000	330,000	348,000	365,550	383,843
Vaksin, Vitamin & Obat	2,736,000	3,009,600	3,310,560	3,641,616	4,005,778
Pemeliharaan Kandang	400,000	440,000	484,000	532,400	585,640
<b>Total HPP</b>	<b>37,636,000</b>	<b>62,518,100</b>	<b>93,818,560</b>	<b>132,879,566</b>	<b>181,312,261</b>
<b>Laba Kotor</b>	<b>62,887,000</b>	<b>106,135,000</b>	<b>155,920,600</b>	<b>168,393,615</b>	<b>277,503,005</b>
<b>Biaya-biaya:</b>					
Transportasi	2,628,000	2,890,800	3,179,880	3,497,868	3,847,655
Pembelian karung	360,000	540,100	792,110	1,089,121	1,437,613
Penyusutan	8,425,471	8,425,471	8,425,471	8,425,471	8,425,471
<b>Total Biaya-biaya</b>	<b>11,413,471</b>	<b>11,856,371</b>	<b>12,397,461</b>	<b>13,012,460</b>	<b>13,710,739</b>
Laba Sebelum Pajak	51,473,529	94,278,629	143,523,139	155,381,155	263,792,266
Pajak Penghasilan	7,721,029	14,141,794	21,528,471	23,307,173	39,568,840
Laba Bersih	43,752,500	80,136,835	121,994,668	132,073,982	224,223,426
<b>Cash flow</b>	<b>52,177,971</b>	<b>88,562,306</b>	<b>130,420,139</b>	<b>140,499,453</b>	<b>232,648,897</b>



Analisis *Cash flow* ( arus kas) di peternakan burung puyuh adalah:

1. Analisis *cash flow* pada tahun 2016  
 $CF = NI + \text{Depresiasi}$   
 $= 43.752.500 + 8.425.471$   
 $= 52.177.971$
2. Analisis *cash flow* pada tahun 2017  
 $CF = NI + \text{Depresiasi}$   
 $= 80.136.835 + 8.425.471$   
 $= 88.562.306$
3. Analisis *cash flow* pada tahun 2018  
 $CF = NI + \text{Depresiasi}$   
 $= 121.994.668 + 8.425.471$   
 $= 130.420.139$
4. Analisis *cash flow* pada tahun 2019  
 $CF = NI + \text{Depresiasi}$   
 $= 132.073.982 + 8.425.471$   
 $= 140.499.453$
5. Analisis *cash flow* pada tahun 2020  
 $CF = NI + \text{Depresiasi}$   
 $= 224.223.426 + 8.425.471$   
 $= 232.648.897$

**Keterangan:**

**Contoh :**

Investasi Awal	Rp153.060.500,-
<i>Cash flow</i> Tahun 2016 (1)	<u>Rp52.177.971,-</u>
	Rp100.882.529,-
<i>Cash flow</i> Tahun 2017 (2)	<u>Rp88.562.306,-</u>
	Rp12.320.224,-
<i>Cash flow</i> Tahun 2018 (3)	<u>Rp12.320.224,-</u> Rp130.420.139,-
	0,094 x 12 = 1,13
	1,13 x 30 = 34

CF : *Cash Flow*

NI : Laba bersih

Penjelasan :

Biaya Penyusutan = Rp. 44.000.000,-

*Cash Inflow* = Laba Bersih +  
Biaya Penyusutan

## 2. Analisis *Payback Period*

Analisis *payback period* adalah waktu yang diperlukan untuk menutupi kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan *Proceeds* atau *Net Cash Inflow*. Sesuai dengan namanya, metode ini berarti dalam beberapa waktu biaya investasi sudah kembali.

Pertanyaannya adalah berapa banyak waktu yang dihabiskan untuk mengembalikan biaya investasi tersebut. Jawabannya adalah biasanya dalam beberapa tahun, meskipun periodenya pendek tetap diambil sebagai ukuran. Investasi yang dapat mengembalikan biaya awal dengan tercepat dianggap yang terbaik.

Jadi *Payback Period* (PP) dari usaha peternakan burung puyuh adalah 2 tahun 2 bulan 4 hari.

perkiraan arus kas (*cash flow*) pertahunnya sebagai berikut:

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

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+k)^t}$$

Rumus :

Tahun	Arus Kas	DF (6,48%)	Present Value (PV)
2016	Rp 52.177.971	0,9391	Rp49.002.602
2017	Rp88.562.306	0,8820	Rp78.111.113
2018	Rp130.420.139	0,8283	Rp108.029.043
2019	Rp140.499.453	0,7779	Rp109.295.545
2020	Rp232.648.897	0,7306	Rp169.965.503
	Jumlah PV arus kas		Rp514.403.809
	Jumlah Investasi		Rp 153.060.500
	NPV		Rp 361.343.309

**Penjelasan :**

Nilai *Net Present Value* (NPV) positif (+) yaitu Rp361.343.309,- jadi usaha peternakan burung puyuh layak untuk dilanjutkan.

**4. Profitability Index (PI)**

*Profitability Index* merupakan *present value* arus kas dibandingkan dengan nilai investasi. Apabila nilai *Profitability Index* di atas 100%, maka investasi layak untuk diterima.

Rumus :

$$\text{Profitability Index} = \frac{PV \text{ Arus Kas}}{\text{Investasi}} \times 100\%$$

$$\begin{aligned} \text{Profitability Index (PI)} &= \frac{514.403.809}{153.060.500} \times 100\% \\ &= 3,3608 \times 100\% \\ &= 336,08\% \end{aligned}$$

Nilai *Profitability Index* (PI) diatas 1 (PI>1 atau 100%) yaitu 3,3608 atau

336,08% maka investasi ini layak dilakukan.

**5. InternalRate of Return (IRR)**

*InternalRate of Return* (IRR) adalah tingkat bunga yang akan menjadikan jumlah nilai sekarang dari *proceeds* yang diharapkan akan diterima sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal. Pada dasarnya untuk menghitung IRR harus dicari *discount factor* sehingga menghasilkan NPV negatif mendekati nilai nol apabila NPV yang pertama bernilai positif. Untuk mencari *discount factor* tersebut dengan cara *try and error* (coba-coba).

Rumus :

$$IRR = PI - CI + \left[ \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1} \right] \times 1\%$$

- Ket: P<sub>1</sub> = Tingkat bunga ke-1**
- P<sub>2</sub> = Tingkat bunga ke-2**
- C<sub>1</sub> = NPV ke-1**
- C<sub>2</sub> = NPV ke-2**

Tahun	Arus Kas	DF (6,48%)	Present Value (PV)	DF (47%)	Present Value (PV)
2016	52,177,971	0.9391	49,002,602.0536	0.6803	33,335,103.4378
2017	88,562,306	0.8820	78,111,113.6473	0.4628	36,147,491.1599
2018	130,420,139	0.8283	108,029,043.766 4	0.3148	34,008,582.2663
2019	140,499,453	0.7779	109,295,545.710 2	0.2142	23,406,319.2262
2020	232,648,897	0.7306	169,965,503.860 3	0.1457	24,761,338.2206
	Jumlah PV arus kas		514,403,809.037 8		151,658,834.310 8
	Jumlah Investasi		153,060,500		153,060,500
	NPV		361,343,309.04		(1,401,665.69)

$$IRR = PI - CI + \left[ \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1} \right] \times 1\%$$

$$IRR = 6,48\% - 361.343.309,04 + \left[ \frac{47\% - 6,48\%}{-1.401.665,69 - 361.343.309,04} \right] \times 1\%$$

$$IRR = 6,48\% + \left[ \frac{40,52\% (361.343.309,04)}{-362.744.974,73} \right] \times 1\%$$

$$IRR = 6,48\% + 40,3\%$$

$$IRR = 46,78\%$$

Artinya, modal yang diinvestasikan sebesar Rp153.060.500,- apabila dibandingkan dengan biaya modal atau bunga yang disyaratkan sebesar 6,48% diperoleh IRR lebih tinggi yaitu 46,78%, maka investasi ini layak untuk dilakukan atau dilanjutkan.

## 6. Evaluasi Investasi dalam Perspektif Islam

### a. Gold Value Method (GVM)

Rumus metode GVM ini dapat ditulis sebagai berikut:

$$GV_n = \sum_{t=1}^n (LB_t \times N_t) : (HE_t) - INV$$

$$GV_n = \text{surplus investasi selama } n \text{ tahun}$$

$$LB_t = \text{Laba Bersih (aliran kas masuk)}$$

$$N_t = \text{Nisbah bagi Hasil}$$

$$HE_t = \text{Laba Bersih (aliran kas masuk)}$$

$$INV = \text{Investasi Awal}$$

$n$  = umur proyek  $t$  = suatu periode waktu  
perhitungan Gold Value Method (GVM) sebagai berikut :

<b>Tahun (1)</b>	<b>Laba Bersih (2)</b>	<b>Nisbah Bagi Hasil (3)</b>	<b>Pendapatan (4)=(2)x(3)</b>	<b>harga emas (per gram) (5)</b>	<b>Nilai pendapatan setelah dijadikan gram emas (6)=(4)/(5)</b>
2016	43,752,500	0.6	26,251,500	480,000	54.69
2017	80,136,835	0.6	48,082,101	552,000	87.11
2018	121,994,668	0.6	73,196,801	634,800	115.31
2019	132,073,982	0.6	79,244,389	730,020	108.55
2020	224,223,426	0.6	134,534,056	839,523	160.25
Total Pendapatan Emas (gram)					525.90
Jumlah Investasi			153,060,500	480,000	318.88
Nilai Pendapatan Emas (gram)					207.03

Namun, dalam penentuan besar kecilnya nisbah bagi hasil dapat ditetapkan secara bersama dengan berlandaskan prinsip keadilan. Misalnya, berdasarkan kesepakatan antara pihak pemberi dana dan pengelola dana terjadi kesepakatan nisbah bagi hasil 40:60.

Berdasarkan analisis *profit sharing* dengan nisbah 40:60, jumlah nilai pendapatan emas adalah 207,03 gram. Artinya, jika usaha investasi ini terjadi maka pengelola dana mendapatkan keuntungan sebesar 207,03 gram emas. Maka sebaiknya investasi ini diterima.

*Gold Index* atau GI adalah rasio antara *Present Value* emas dan *Present Value* emas dari pengeluaran aliran kas. Metode ini memberikan hasil yang konsisten dengan Gold Value Method

$$GI = \frac{PV \text{ Emas}}{\text{Investasi Emas}} \times 100\%$$

$$GI = \frac{525,90}{318,88} \times 100\%$$

$$GI = 1,65$$

Karena nilai GI lebih dari satu maka usaha tersebut layak untuk dijalankan.

## b. Metode Gold Indeks (GI)

**c. Metode Investible Surplus Method**

Periode	Bt	Ct	(Bt-Ct=IS)	n-t	IS x (n-t)	ISn
0		Rp153.060.500	Rp153.060.500			
2016	Rp52.177.971		Rp100.882.529			
2017	Rp88.562.306		Rp12.320.224			
2018	Rp130.420.139		Rp118.099.916	2	Rp118.099.916 x 2	Rp236.199.831
2019	Rp140.499.453		Rp140.499.453	1	Rp140.499.453 x 1	Rp140.499.453
2020	Rp232.648.897		Rp232.648.897	0	Rp232.648.897 x 0	
						Rp376.699.284

$$\text{Isn} = \text{Rp } 376.699.284,-$$

$$\text{Ct} = \text{Rp } 153.060.500,-$$

$$n-t_1 = (5-0) = 5$$

$$(\text{Ct}) (n-t_1) = \text{Rp } 153.060.500 \times 5 = \text{Rp } 765.302.500$$

$$\text{ISR} = \frac{\text{Rp } 376.699.284,-}{\text{Rp } 765.302.500,-} \times 100 = 49,22\%$$

Hasil ini menunjukkan bahwa surplus investasi selama lima tahun sebesar 49,22%

**E. Kesimpulan**

Dari hasil perhitungan aspek keuangan menunjukkan bahwa analisis perbandingan studi kelayakan bisnis syariah dan konvensional yang mengambil studi kasus usaha peternakan burung puyuh di Pekanbaru menunjukkan tidak ada perbedaan keputusan menerima atau menolak

dengan menggunakan kedua metode ini. Ini menunjukkan analisis perhitungan dengan metode syariah dapat digunakan dalam menilai kelayakan investasi dapat digunakan dalam SKB. Metode itu adalah perhitungan Gold Value Method (GVM), Metode Gold Indeks (GI) dan metode Analisis Investible Surplus Method.

## DAFTAR PUSTAKA

Al Quran Nur Karim

Agustin, Hamdi. 2003. *Manajemen Keuangan Lanjutan Dilengkapi Soal dan Pembahasan*. UIR PRESS. Pekanbaru

Agustin, Hamdi. 2004. *Diktat Studi Kelayakan Bisnis*. UIR PRESS. Pekanbaru

Agustin, Hamdi. 2015. *Studi Kelayakan Bisnis Syariah*. Pekanbaru

Alex S Nitisemito dan M Umar Burhan.2004. *Wawasan Studi Kelayakan dan Evaluasi Proyek*. Bumi Aksara. Jakarta

Anwar, Andi Arham. 2012. *Persepsi Masyarakat Terhadap Keberadaan Peternakan Burung Puyuh Di Kecamatan Palangga Kabupaten Gowa*. Skripsi. Universitas Hasanuddin Makassar

Djamin, Zulkarnain. 1984. *Perencanaan & Analisis Proyek Edisi Satu*. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Jakarta

Hanafiah, M Ali. 2013. *Analisis Agribisnis Ternak Puyuh*. Tugas Makalah. Magister Agribisnis Universitas Bengkulu

Jusuf O. Panekenan, J.C. Loing, B. Rorimpandey dan P.O.V Waleleng. 2013. *Analisis Keuntungan Usaha Beternak Puyuh Di Kecamatan Sonder Kabupaten Minahasa*. Jurnal Zootek ("Zootek"Journal), Vol.32 No.5. ISSN 0852-2626

Kasmir dan Jakfar. 2003. *Studi Kelayakan Bisnis Edisi Kedua*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta

Khan, M. Akram. 1992a. Time Value of Money, dalam An Introduction to Islamic Finance Ch. 7 (Abod, Agil, dan Ghazali). Kuala Lumpur: Quill Publishers.

———.1992b. Capital Expenditure Analysis in an Islamic Framework, dalam An Introduction to Islamic Finance Ch. 8 (Abod, Agil, dan Ghazali). Kuala Lumpur: Quill Publishers.

Khoirul Umam. 2013. Menelisik Konsep Ribawi Dalam Teori Time Value Of Money Studi Komparasi Antara M. Anas Al Zarqa dan M. Akram Khan. Volume 7 Nomor 2, Sya'ban 1434/2013.

Rahmat,Dedi&Wiradimadja,Rachmat.2011.*Pendugaan Kadar Kolesterol Daging dan Telur Berdasarkan Kadar Kolesterol Darah pada Puyuh Jepang(Estimated Cholesterol Levels Meat and Egg Based on BloodCholesterol on the Japanese Quail)*. Jurnal Ilmu Ternak, VOL. 11, NO.1

Rasyaf, Muhammad M S. 1983. *Memelihara Burung Puyuh*. Penerbit Kanisius. Yogyakarta

- Rika Arianti dan Susie Suryani. 2013. *Analisis Kelayakan Pengembangan Peternakan Puyuh Dikecamatan Tenayan Pekanbaru Raya-Riau*. Jurnal Ekonomi, Manajemen dan Akutansi I Vol 20No.1
- Rizal Fathurohman, Abu Bakar dan Lisye Fitria.2014. *Analisis Kelayakan Usaha Peternakan Burung Puyuh Di Daerah Pasir Kawung Cileunyi Kabupaten Bandung*. Jurnal Online Institut Teknologi Nasional. No.03. Vol. 02.ISSN: 2338-5081
- Serajul Islam (2013). An Overview of Islamic Managerial Finance: Comparative study with the Conventional Version. *EJBM-Special Issue: Islamic Management and Business* ISSN 2222-1719. Vol.5 No.11 , 182-193.
- Sugiharti Mulya Handayani, Rr. Aulia Qonita, dan Ayu Intan Sari.2013. *Peningkatan Produktivitas Peternak Puyuh Menghasilkan DOQ dengan Mesin Tetas Semi Otomatis Di Kabupaten Ngawi*. Jurnal Fakultas Pertanian UNS .Vol.I No.2 Mei 2013.
- Suzan Abdelmajeed A., and M. H. Aboul-Nasr (2013) Financial Feasibility Study of Bananas Tissue Culture Commercial Production in Egypt. *Journal of Finance, Accounting and Management*, 4 (2), 87-96.
- Sutojo, Siswanto.2000. *Studi Kelayakan Proyek, Konsep, Teknik & Kasus*.PT Damar Mulia Pustaka. Jakarta
- Thirawat Chantuk, Teera Kulsawat, Nawalak Klangburam (2013). Feasibility Analysis of Investment Project on Housing Development in Thailand with Valuation Technique based on Economy Factor. *The Asian Conference on Society, Education, and Technology Official Conference Proceedings*, Japan
- Umar, Husein. 2003. *Teknik Menganalisis Kelayakan Rencana Bisnis Secara Komprehensif Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi Revisi 3. Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta
- Victor Platona, Andreea Constantinescu. (2014), Monte Carlo Method in risk analysis for investment projects *Procedia Economics and Finance* 15, 393 – 400
- <http://zakwaan-priaji.blogspot.co.id/2013/07/pengertian-produksi-luas-menurut-para.html>