

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan mengumpulkan data kuantitatif. Dalam penelitian ini akan menghasilkan data deskriptif yang membahas mengenai kelayakan dari rencana investasi pembelian lahan rumah produksi dengan menggunakan analisa *capital budgeting*. Dikarenakan keberadaan dari masing-masing variable mandiri atau berdiri sendiri, sehingga dalam penelitian ini tidak membuat perbandingan atau mengetahui hubungan dari masing-masing variable tersebut.

Menurut Sugiono (2014:8-9) bahwa yang dimaksud penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah instrument kunci, pengambilan sample sumber dan data dilakukan secara *purposive* dan *snowball*. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan kepada makna daripada generalisasi.

Penelitian yang dilakukan yaitu dengan cara mengumpulkan, mengklasifikasi, menganalisa serta menginterpretasikan data yang berhubungan dengan masalah yang dihadapi dan membandingkan pengetahuan teknis (data primer) dengan keadaan yang sebenarnya pada perusahaan untuk kemudian diambil kesimpulan.

3.2. Obyek Penelitian

Obyek pada penelitian ini adalah investasi aktiva tetap pada UKM UD. Rayahu yang berlokasi di Jln. Simo Gunung Kramat Timur II/7 Surabaya yang bergerak di bidang industry pangan.

UKM ini berencana untuk membeli lahan untuk rumah produksi tempe. Karena saat ini tempat untuk produksi tempe adalah satu atap dengan rumah tangga. Dengan banyaknya permintaan dari konsumen akan tempe murni ini, maka UD. Rahayu berencana untuk berinvestasi dengan menambah lahan baru untuk rumah produksi.

3.3. Jenis, Sumber dan Metode Pengumpulan Data

Jenis, sumber dan teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian kali ini adalah sebagai berikut:

3.3.1. Jenis Data

Jenis data yang digunakan pada penelitian ini adalah data kuantitatif. Data kuantitatif adalah data yang berbentuk angka bukan kalimat verbal. Informasi data didapat dalam bentuk angka dan hasil menganalisis data menggunakan angka dan di deskriptifkan tentang hasil analisis angka tersebut.

3.3.2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder. Sumber data sekunder ini diperoleh data yang sudah ada di UKM UD. Rahayu seperti laporan keuangan setiap bulannya.

3.3.3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian kali ini, yaitu dengan menggunakan Teknik berikut :

1. Dokumentasi, yaitu sebuah cara yang dilakukan untuk menyediakan dokumen-dokumen dengan menggunakan bukti yang akurat dari pencatatan sumber-sumber informasi khusus dari karangan/tulisan, wasiat, buku, undang-undang, dan sebagainya.
2. Observasi, yaitu teknik penelitian mengamati segala masalah yang terjadi di suatu obyek atau masalah-masalah yang terjadi dalam suatu obyek dan hasil pengamatan di pahami, dicatat dan di deskripsikan masalah-masalah yang terjadi dan penyelesaiannya yang disarankan oleh pengamat.
3. Penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan jalan mengadakan kunjungan secara langsung kepada obyek penelitian yang ditetapkan.

3.4. Satuan Kajian

Hal-hal yang perlu diperhatikan untuk mengidentifikasi variabel *capital budgeting*, yaitu:

1. *Capital Budgeting*

Penganggaran modal atau biasa disebut *capital budgeting* adalah proses menyeluruh menganalisa proyek-proyek dan menentukan mana saja yang dimasukkan ke dalam anggaran modal. Keputusan penganggaran modal akan berpengaruh pada jangka waktu yang lama sehingga perusahaan kehilangan fleksibilitasnya.

2. Arus Kas

Jumlah kas yang mengalir masuk dan keluar dari suatu periode tertentu.

a. Arus Kas Masuk (Cash In Flow)

Sumber sumber darimana kas diperoleh. Bersifat rutin, misalnya : penerimaan dari hasil penjualan secara tunai, penerimaan piutang yang telah dijadwalkan sesuai dengan penjualan kredit yang dilakukan, dan lain-lain.

b. Arus Kas Keluar (Cash Out Flow)

Kebutuhan kas untuk pembayaran. Bersifat rutin, misalnya : pembelian bahan baku dan bahan pembantu, membayar upah dan gaji, membeli peralatan kantor habis pakai, dan lain-lain.

3. Kriteria Penelitian

- a. *Payback Period* (PBP) : Suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan proceeds atau aliran kas netto (net cash flow). Manfaat dari *payback period* adalah untuk menghitung kemampuan perusahaan untuk mengembalikan modal awal pada waktu yang sudah ditentukan.
- b. *Net Present Value* (NPV) : Penilaian keuangan bersih yang ada diperusahaan setelah dikurangi oleh biaya lainnya sehingga nilai pertambahan atau kekurangan uang perusahaan yang ada ini dapat dijadikan acuan untuk menilai layak tidaknya keuangan perusahaan. Jadi *net present value* adalah perbedaan antara nilai sekarang dari arus kas yang masuk dan nilai sekarang dari arus kas keluar pada sebuah waktu periode.
- c. *Profitability Index* (PI) : Teknik penganggaran modal untuk mengevaluasi proyek proyek investasi untuk kelangsungan hidup atau profitabilitas mereka. Rasio antara PV penerimaan kas masuk dan PV pengeluaran kas keluar.
- d. *Internal Rate of Return* (IRR) : Indikator tingkat efisiensi dari suatu investasi. Suatu proyek atau investasi dapat dilakukan apabila laju pengembaliannya lebih besar daripada laju pengembalian apabila melakukan investasi di tempat lain. Kegunaan IRR adalah untuk menghitung batas maksimal tingkat bunga.

4. *Cost of Capital*

Biaya modal atau sering disebut dengan *cost of capital* adalah biaya riil yang harus dikeluarkan oleh perusahaan untuk memperoleh dana baik yang berasal dari hutang, saham preferen, saham biasa, dan laba ditahan untuk mendanai suatu investasi atau operasi perusahaan. Penentuan besarnya biaya modal ini dimaksudkan untuk mengetahui berapa besarnya biaya riil yang harus dikeluarkan perusahaan untuk memperoleh dana yang diperlukan.

3.5. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan metode untuk mengolah data dengan pemahaman aktivitas masalah menjadi informasi yang dideskriptifkan dengan jelas bagaimana aktifitas masalah yang diteliti agar bisa menjadi solusi dari permasalahan dan dapat sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan. Dan hasil yang telah dilakukan dari analisis data peneliti mengambil arti dari setiap variable terhadap obyek yang diteliti kemudian disusun secara sistematis atau secara naratif (rangkaian untuk menguraikan atau menjelaskan suatu kejadian) dan memberikan kesimpulan.

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan *capital budgeting* dengan analisis kelayakan financial yang meliputi :

1. Mengetahui kebijakan *capital expenditure* (pengeluaran untuk belanja modal di aktiva tetap yang diharapkan menghasilkan manfaat di masa yang akan datang)
2. Menentukan initial cost (total pengeluaran investasi awal yang di bebaskan untuk membiayai investasi dari awal, proses, dan sampai dapat dijalankan).
3. Menentukan *cashflow* (arus kas) dengan cara melihat histori arus kas usaha dan memproyeksikan dengan pengukuran *cashflow*.
4. Menentukan *discount rate*, yaitu resiko perubahan nilai mata uang yang disebabkan oleh inflasi.
5. Mengukur kelayakan bisnis dari aspek keuangan menggunakan teknik *capital budgeting*, yaitu:
 - a. *Payback Period* (PBP): Menghitung antara modal yang dikeluarkan pada awal investasi dan kemampuan perusahaan menghasilkan arus kas setiap tahunnya selama waktu yang ditentukan perusahaan.
 - b. *Net Present Value* (NPV): Menghitung modal yang dikeluarkan awal dikurangi dengan hasil bagi antara *cashflow* pada waktu yang ditentukan terhadap biaya modal proyek.
 - c. *Profitability Index* (PI): Menghitung rasio perbandingan penerimaan kas masuk dan keluar.
 - d. *Internal Rate of Return* (IRR): Menghitung batas maksimal tingkat bunga.
6. Interpretasi kelayakan investasi yang dihasilkan oleh pengukuran *capital budgeting*.