JEMSI: Jurnal Ekonomi Manajemen Sistem Informasi
E-ISSN: 2686-5238
P-ISSN: 2686-4916
https://dinastirev.org/JEMSI dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455
DOI: https://doi.org/10.38035/jemsi.v7i5
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 16 Maret 2026 | **Revised:** 1 Mei 2026 | **Accepted:** 8 Mei 2026

Analisis Investasi Dalam Bisnis *Cold Storage* Perikanan (Studi Kasus di PT. Ocean Bahari Indonesia)

Nur Angga Adhitya Pratamaputra[1], Tantri Yanuar Rahmat Syah[2], Edi Hamdi[3], Nofi Erni[4]
[1]Universitas Esa Unggul, Jakarta, Indonesia, n.angga.adhitya@student.esaunggul.ac.id
[2]Universitas Esa Unggul, Jakarta, Indonesia, tantry.syah@esaunggul.ac.id
[3]Universitas Esa Unggul, Jakarta, Indonesia, edi.hamdi@esaunggul.ac.id
[4]Universitas Esa Unggul, Jakarta, Indonesia, nofi.erni@esaunggul.ac.id

Corresponding Author: n.angga.adhitya@student.esaunggul.ac.id[1]

Abstract: *Due to the expansion of the city's HORECA (hotel, restaurant, and café) sector, Jakarta's rising fish consumption has greatly increased the demand for fish supply. An industrial fish cold storage company is looking to determine its competitive advantages in light of this growing possibility. This study employs a descriptive qualitative approach by utilizing literature sources, data analysis, and interview data, as well as conducting evaluations using the Payback Period, NPV, IRR, and ROI matrices. The findings indicate that the business operations of PT Ocean Bahari Indonesia (PT OBI), when assessed through NPV and IRR, fall within a positive and feasible range. The Return on Investment (ROI) also records favorable results, averaging above 29%, while the Payback Period (PP) shows a positive capital recovery period of 2 years and 8 months. Overall, this analysis provides valuable insights for potential investors considering investing in PT Ocean Bahari Indonesia. For future studies, it is recommended to include additional supporting data such as financial performance ratios and to expand the research scope beyond the Special Capital Region of Jakarta. Therefore, continuing this research by incorporating other variables that may influence the company's competitive advantage is highly encouraged.*

Keywords: *Net Present Value, Internal Rate of Return, Payback Period, Return on Investment, Cold Storage.*

Abstrak: Seiring dengan perluasan sektor HORECA (hotel, restoran, dan kafe) di Daerah Khusus Jakarta, peningkatan konsumsi ikan di Daerah Khusus Jakarta secara signifikan meningkatkan permintaan akan pasokan ikan. Sebuah perusahaan pada industri penyimpanan ikan dingin sedang berusaha untuk mengidentifikasi keunggulan kompetitifnya di tengah peluang yang terus berkembang ini. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, melalui pemanfaatan sumber literatur, analisis data dan data wawancara, serta melakukan evaluasi dengan penggunaan matrik Payback Period, NPV, IRR, dan ROI. Temuan menunjukkan bahwa operasi bisnis PT Ocean Bahari Indoneisa (PT OBI), ketika dievaluasi melalui NPV dan IRR, berada dalam rentang positif dan layak. Return on Investment (ROI)

juga mencatat hasil yang menguntungkan, dengan rata-rata di atas 29%, dan Payback Period (PP) menunjukkan waktu pengembalian modal yang positif selama 2 tahun dan 8 bulan. Secara keseluruhan, analisis ini memberikan wawasan yang berguna bagi calon investor yang mempertimbangkan investasi di PT Ocean Bahari Indonesia. Untuk studi selanjutnya, disarankan untuk menyertakan data pendukung tambahan seperti rasio kinerja keuangan dan memperluas cakupan penelitian di luar Wilayah Daerah Khusus Jakarta. Oleh karena itu, melanjutkan penelitian ini dengan memasukkan variabel lain yang dapat mempengaruhi keunggulan kompetitif perusahaan sangat dianjurkan.

Kata Kunci: *Net Present Value, Internal Rate of Return, Payback Period, Return on Investment, Cold Storage.*

PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara maritim, dengan hampir dua pertiga wilayahnya terdiri dari perairan laut. Sektor maritim memiliki potensi sumber daya alam yang besar, terutama di bidang perikanan. Industri perikanan telah mengalami pertumbuhan pesat, didorong oleh dukungan pemerintah melalui inisiatif Blue Economy yang diperkenalkan pada tahun 2022. Selain itu, masyarakat semakin menyadari bahwa ikan merupakan sumber protein hewani yang excellent dan terjangkau, pergeseran ini semakin didorong oleh Kementerian Kelautan dan Perikanan melalui program "Gemar Makan Ikan (Gemari)", yang bertujuan untuk meningkatkan konsumsi ikan (Sujud et al., 2025).

Perkembangan sektor perikanan juga terkait dengan industri Horeca (hotel, restoran, dan kafe) yang terus berkembang, dengan Daerah Khusus Jakarta menjadi salah satu wilayah yang menunjukkan pertumbuhan signifikan. Berdasarkan data yang disajikan dalam Tabel 1 oleh Kementerian Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia, konsumsi nasional produk tangkapan laut secara konsisten meningkat dari tahun 2019 hingga 2023. Di Daerah Khusus Jakarta, konsumsi mengalami fluktuasi pada 2020 akibat pandemi COVID-19, namun mulai pulih pada 2022 dan mencapai titik tertinggi pada 2023, dengan konsumsi ikan per kapita tercatat sebesar 50,3 (Kementerian Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia, 2025).

Tabel 1. Data Perbandingan Konsumsi Ikan dari Tahun 2019 hingga 2023

Keterangan	2019	2020	2021	2022	2023
Penduduk Jakarta	10.557.810	10.562.088	10.605.437	10.640.007	10.672.100
Produksi Ikan Jakarta (Kg)	100.087.000	107.841.000	135.827.000	198.196.000	210.526.000
Angka Konsumsi Ikan Jakarta Per Kapita/Kg	50,08	48,19	47,98	48,61	50,3
Kebutuhan Konsumsi Ikan Jakarta (Kg)	528.735.124	508.987.020	508.848.867	517.210.740	536.806.630
GAP	**(428.648.124)**	**(401.146.020)**	**(373.021.867)**	**(319.014.740)**	**(326.280.630)**

Sumber: Kementerian Kelautan dan Perikanan RI (2025)

Berdasarkan data yang dianalisis dari (Kementerian Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia, 2025)dapat disimpulkan bahwa kesenjangan konsumsi (GAP) atau kekurangan pasokan ikan terus terjadi setiap tahun di kalangan penduduk wilayah Daerah Khusus Jakarta. Pada tahun 2019, GAP mencapai 428.648.124 kg dan secara bertahap berkurang pada tahun-tahun berikutnya; namun, pada tahun 2023, kekurangan yang signifikan sebesar 326.280.630 kg masih tetap ada. Hal ini menunjukkan bahwa Daerah Khusus Jakarta terus menghadapi kekurangan pasokan ikan, menyoroti industri perikanan sebagai sektor yang sangat menjanjikan untuk membantu menutup GAP yang ada.

Perkembangan bisnis *cold storage* memerlukan modal kerja yang signifikan, sehingga PT Ocean Bahari Indonesia perlu melakukan Analisis Investasi untuk memastikan bahwa

operasional sejalan dengan visi dan misi perusahaan. Mencapai tujuan ini memerlukan pemahaman yang kuat tentang kebutuhan dan preferensi konsumen, serta kemampuan untuk memberikan tingkat kepuasan yang diharapkan secara lebih efisien dan efektif dibandingkan pesaing(Firdaus et al., 2024). Untuk mengevaluasi kinerja investasi, studi ini menerapkan empat metode analitis: *Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), Return on Investment (ROI),* dan *Internal Rate of Return (IRR)* yang membantu menentukan tingkat pengembalian (Hakim & Erliza, 2019). Bagi investor, memperoleh wawasan tentang potensi bisnis pada perusahaan yang baru merintis sangat penting agar dapat memberikan nilai tambah (Nesti et al., 2022).

Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk melakukan penilaian menyeluruh terhadap kelayakan investasi menggunakan metode *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR), Return on Investment (ROI), dan Payback Period (PP),* keempat pendekatan ini membantu menentukan apakah suatu investasi secara finansial layak dan layak untuk dilanjutkan (Prihambodo et al., 2020). Selain itu, untuk mendorong inovasi dalam produk, proses, struktur organisasi, dan model bisnis, perusahaan harus siap beradaptasi dengan pergeseran pasar di masa depan. Hal ini memerlukan identifikasi, analisis, dan pemahaman terhadap semua aktivitas dan aspek organisasi (Utami et al., 2024). Berlandaskan perkembangan ini, peneliti mengkaji elemen-elemen tersebut dengan harapan analisis ini dapat menjadi acuan yang berguna bagi investor yang mengevaluasi prospek investasi PT Ocean Bahari Indonesia.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, dengan data dikumpulkan melalui observasi, analisis dokumen, dan catatan tertulis atau laporan (Kusuma et al., 2021). Tujuannya adalah menggunakan informasi kualitatif untuk memberikan penjelasan dan menggeneralisasi temuan yang mendukung teori yang ada (Eriyanto et al., 2021). Studi ini bertujuan untuk mengeksplorasi dan memperoleh wawasan mendalam mengenai analisis kelayakan investasi bisnis PT Ocean Bahari Indonesia. Di Indonesia, investasi bisnis dievaluasi menggunakan berbagai metode analisis kelayakan. Salah satu alat utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah Net Present Value (NPV), yang dihitung selama periode lima tahun. NPV mencerminkan kinerja keuangan perusahaan berdasarkan pengeluaran investasi yang dilakukan. Penelitian ini juga menggunakan Internal Rate of Return (IRR), yang berfungsi sebagai ukuran efisiensi investasi, menunjukkan nilai atau pengembalian keuangan yang dihasilkan. IRR mewakili tingkat pengembalian tahunan efektif yang dapat dihasilkan oleh investasi. Selain itu, Payback Period dan Return on Investment (ROI) digunakan untuk mengevaluasi kinerja investasi selama periode lima tahun yang sama. Payback Period mengukur waktu yang diperlukan untuk mengembalikan pengeluaran awal melalui arus kas masuk, dihitung menggunakan arus kas diskonto berdasarkan tingkat pengembalian yang diperlukan atau biaya kesempatan. ROI mengevaluasi sejauh mana investasi menghasilkan keuntungan atau kerugian dalam jangka waktu lima tahun (Marsiwi et al., 2019).

Fokus penelitian ini adalah PT Ocean Bahari Indonesia, yang berfungsi sebagai objek utama studi. Indikator NPV, IRR, Payback Period, dan Return on Investment selama lima tahun digunakan sebagai variabel analitis berdasarkan laporan keuangan perusahaan. Pengumpulan data dilakukan melalui observasi semi-terstruktur dan wawancara. Untuk memastikan validitas data, triangulasi sumber diterapkan dengan mewawancarai beberapa responden. Dalam proses ini, informasi yang dikumpulkan langsung oleh peneliti di lapangan dibandingkan dengan data yang diperoleh dari perusahaan untuk memverifikasi keakuratan. Untuk analisis data, semua informasi dari berbagai sumber ditinjau, dan setiap rasio keuangan selama periode lima tahun dievaluasi untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang paling berpengaruh terhadap kinerja investasi. Hasil wawancara dianalisis secara konten untuk mendukung evaluasi NPV, IRR,

Payback Period, dan ROI. Akhirnya, strategi investasi untuk perusahaan dirumuskan, dan kesimpulan ditarik dari temuan tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Kelayakan Investasi

Penilaian kelayakan investasi sangat penting bagi perusahaan untuk menunjukkan kepada investor potensi keuntungan yang dapat mereka peroleh sebagai imbalan atas modal yang mereka investasikan. Analisis ini juga memberikan investor wawasan atau proyeksi yang mendukung pengambilan keputusan mereka apakah akan melanjutkan atau menolak suatu investasi. Beberapa metrik keuangan yang umum digunakan dalam mengevaluasi kelayakan investasi meliputi Return on Investment (ROI), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Payback Period.

Return on Investment (ROI)

ROI adalah rasio keuangan yang membandingkan laba bersih setelah pajak suatu perusahaan dengan total asetnya. Perhitungan ini membantu menggambarkan seberapa efektif perusahaan menggunakan asetnya untuk menghasilkan laba bersih. Tabel di atas menampilkan Return on Investment untuk PT Ocean Bahari Indonesia.

Tabel 2. Return on Investment

Tahun	Laba Bersih Setelah Pajak	Total Aset	ROI	
Tahun 0	(8,091,801,849)	3,908,198,151	**-2.07**	**-207.05%**
Tahun 1	(727,934,948)	8,180,263,203	**-0.09**	**-8.90%**
Tahun 2	3,079,457,895	12,128,286,145	**0.25**	**25.39%**
Tahun 3	9,769,967,285	23,785,320,181	**0.41**	**41.08%**
Tahun 4	22,837,955,224	49,906,149,319	**0.46**	**45.76%**
Tahun 5	38,459,930,422	90,125,810,397	**0.43**	**42.67%**

Sumber: Pengolahan data oleh peneliti (2025)

Hasil menunjukkan bahwa PT Ocean Bahari Indonesia mencatat ROI rata-rata sebesar 29% dari tahun pertama hingga tahun kelima. ROI PT Ocean Bahari Indonesia di atas 5% menunjukkan kinerja yang kuat, menunjukkan bahwa perusahaan mampu memanfaatkan asetnya secara efisien untuk menghasilkan laba.

Net Present Value (NPV) dan *Internal Rate of Return (IRR)*

PT Ocean Bahari Indonesia mengevaluasi kelayakan investasinya menggunakan metode seperti NPV dan IRR. NPV mengukur selisih antara nilai sekarang dari suatu investasi dan arus kas bersih yang diproyeksikan oleh perusahaan selama periode tertentu. NPV yang lebih besar dari nol menunjukkan bahwa investasi tersebut akan menghasilkan keuntungan dan oleh karena itu layak. NPV nol menunjukkan bahwa investasi tidak akan mengalami kenaikan atau penurunan nilai (titik impas), artinya perlu pertimbangan lebih lanjut sebelum melanjutkan. NPV di bawah nol menandakan kerugian, sehingga investasi tersebut tidak disarankan.

Perhitungan IRR juga membantu menentukan apakah suatu investasi layak. Ketika IRR melebihi suku bunga yang berlaku, investasi tersebut dianggap layak untuk dilanjutkan. Bagian berikut menyajikan hasil NPV dan IRR untuk PT Ocean Bahari Indonesia.

Tabel 3. *Net Present Value (NPV)*

Th	Arus Kas	Discount Factor (12%)	PV
0	(8,054,082,117)	1.00	(8,054,082,117.07)
1	(4,405,426,866)	0.89	(3,933,416,844.59)
2	4,577,582,922	0.80	3,649,221,079.16
3	11,704,721,269	0.71	8,331,189,405.32
4	24,308,119,921	0.64	15,448,249,662.01

5	43,000,563,899	0.57		24,399,674,767.11
			NPV	**39,840,835,951.95**

Sumber: Pengolahan data oleh peneliti (2025)

Nilai NPV PT OBI dapat dikatakan positif sebesar Rp 39,840,835,951.95 yang menunjukkan PT OBI dapat memberikan pengembalian lebih tinggi dibandingkan tingkat diskonto 12%. Setelah tahun 2, PT OBI menghasilkan manfaat ekonomi bersih dan memperkuat posisi keuangannya. Dengan NPV yang terus meningkat hingga akhir periode tahun 5 investasi PT OBI tergolong layak dan prospektif untuk jangka panjang.

Tabel 4. ***Internal Rate of Return (IRR)***

Th	Arus Kas
0	(8,054,082,117)
1	(4,405,426,866)
2	4,577,582,922
3	11,704,721,269
4	24,308,119,921
5	43,000,563,899
IRR	**66.55%**

Sumber: Pengolahan data oleh peneliti (2025)

Hasil perhitungan IRR juga menunjukkan nilai 66.55% menunjukkan bahwa PT OBI mampu menghasilkan pengembalian diatas biaya modal/diskon rate 12%. Peningkatan arus kas positif dari tahun 2 sampai tahun 5 menunjukkan efisiensi operasional PT OBI yang semakin baik. Oleh sebab itu, proyek investasi pada PT OBI ini layak untuk dijalankan dengan potensi imbal hasil yang baik.

Payback Period (PP)

Metode *Payback Period (PP)* mengevaluasi kelayakan investasi dengan mengukur seberapa cepat modal awal dapat dikembalikan, dengan hasilnya dinyatakan dalam satuan waktu seperti tahun, bulan, atau hari. Periode Pengembalian Modal yang lebih singkat menunjukkan pengembalian yang lebih cepat dan investasi yang lebih layak. Periode Pengembalian Modal PT OBI dihitung sebesar 2 tahun, 8 bulan, dan 1 hari, yang dianggap sebagai jangka waktu pengembalian yang relatif cepat untuk bisnis yang baru didirikan.

Tabel 5. ***Payback Period***

Th	Arus Kas	Arus Kas Kumulatif
0	(8,054,082,117)	(8,054,082,117)
1	(4,405,426,866)	(12,459,508,983)
2	4,577,582,922	(7,881,926,061)
3	11,704,721,269	3,822,795,208
4	24,308,119,921	28,130,915,129
5	43,000,563,899	71,131,479,027

Sumber: Pengolahan data oleh peneliti (2025)

$$\textbf{Payback Period} = \frac{\text{Tahun sebelum arus kas kumulatif positif} + \text{Arus kas kumulatif negatif akhir}}{\text{Arus kas tahun berikutnya}}$$

$$\textbf{Payback Period} = \frac{2 + (7{,}881{,}926{,}061)}{11{,}704{,}721{,}269} = 2.67\ tahun$$

2 tahun + (0.67 tahun x 12 bulan) = 2 tahun 8.04 bulan
2 tahun 5 bulan + (0.04 bulan x 30 hari) = 2 tahun 8 bulan 1 hari.

KESIMPULAN

Hasil keseluruhan studi ini menunjukkan bahwa bisnis PT Ocean Bahari Indonesia secara finansial layak berdasarkan perencanaan dan implementasinya, sebagaimana tercermin dari Nilai Sekarang Bersih (NPV) yang positif. Tingkat Pengembalian Internal (IRR) juga menunjukkan hasil yang menguntungkan, Tingkat Pengembalian Investasi (ROI) rata-rata lebih dari 29%, dan Masa Pengembalian (PP) menunjukkan waktu pemulihan yang relatif singkat, yaitu 2 tahun, 8 bulan, dan 1 hari. Secara keseluruhan, indikator-indikator ini menunjukkan bahwa PT Ocean Bahari Indonesia menawarkan peluang investasi yang menarik.

Untuk studi di masa depan, penting untuk mengeksplorasi faktor-faktor fundamental tambahan yang dapat mempengaruhi minat investor terhadap perusahaan. Setelah mengevaluasi dan mengonfirmasi kelayakan investasi PT Ocean Bahari Indonesia, proposal investasi dianggap dapat diterima. Namun, jika perusahaan berencana untuk berkembang, baik dengan menambahkan produk baru atau memasuki pasar baru, inisiatif-inisiatif tersebut harus didukung oleh penilaian kelayakan yang solid dan kemampuan manajerial yang kuat untuk memastikan implementasi yang sukses dan daya saing terhadap pemain industri yang sudah ada.

Studi ini masih memiliki beberapa keterbatasan yang perlu diatasi dalam penelitian selanjutnya. Pertama, analisis ini terbatas pada keunggulan kompetitif saja. Selain itu, proses pengumpulan data dan informasi terhambat oleh hambatan teknologi, karena banyak pemasok belum mengadopsi alat modern akibat keterbatasan geografis dan kurangnya pemahaman terhadap teknologi baru.

Untuk penelitian selanjutnya, disarankan untuk memasukkan data pendukung tambahan, seperti rasio kinerja keuangan, dan memperluas cakupan penelitian di luar Wilayah Daerah Khusus Jakarta. Oleh karena itu, penelitian lebih lanjut harus mencakup variabel tambahan yang dapat mempengaruhi keunggulan kompetitif perusahaan. Studi ini juga diharapkan dapat menjadi landasan untuk penelitian di berbagai industri dan wilayah di masa depan. Selain itu, perencanaan strategis yang komprehensif diperlukan, yang meliputi pengembangan pernyataan visi dan misi, pelaksanaan audit eksternal dan internal, penetapan tujuan jangka panjang, serta evaluasi strategi yang lebih canggih.

REFERENSI

Eriyanto, Y., Lestariani, R. I., Syah, T. Y. R., & Indradewa, R. (2021). Human Capital Implementation Strategy in the Kamala Fertility Clinic. *Journal of Multidisciplinary Academic*, *05*(01).

Firdaus, N., Suharno, & Buono, A. (2024). Pengelolaan Cold Storage 1.000 Ton Di Muara Baru Jakarta: Perspektif Ekonomi Kelembagaan Baru. *Forum Agribisnis*, *14*(2), 1–15. https://doi.org/10.29244/fagb.14.2.1-15

Hakim, A. R., & Erliza, A. (2019). Analisa Kelayakan Finansial Pembangunan Industri Cold Storage di Kabupaten Lingga. *Jurnal INTECH Teknik Industri Universitas Serang Raya*, *5*(2), 51–59. https://doi.org/10.30656/intech.v5i2.1614

Kementerian Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia. (2025, December). *Statistik Data Perikanan Konsumsi di Indonesia 2022*. Kementerian Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia. https://portaldata.kkp.go.id/portals/data-statistik/layer1

Kusuma, A., Syah, T. Y., Indradewa, R., & Fajarwati, D. (2021). IMPLEMENTATION OF FINANCIAL STRATEGY BUSINESS PLAN ARENA CORNER. *American International Journal of Business Management (AIJBM)*, *4*(07), 86–89.

Marsiwi, C. K. K., Syah, T. Y. R., Pusaka, S., & Indradewa, R. (2019). Investment Feasibility Analysis in Financial Aspects of Startup Business in Lifestyle Combining Barbershop and Coffee shop Over PT. Jeeva Work Corporation. *Journal of Multidisciplinary Academic*, *3*(4).

Nesti, L., Viarani, S. O., & Mufti, W. F. (2022). SIMULASI DINAMIK PEMANFAATAN COLD STORAGE DI PELABUHAN PERIKANAN SAMUDERA BUNGUS. *Jurnal*

Teknologi Industri Pertanian, *32*(3), 257–263. https://doi.org/10.24961/j.tek.ind.pert.2022.32.3.257

Prihambodo, F. P., Syah, T. Y. R., Indradewa, R., & Fajarwati, D. (2020). Investment Feasibility Analysis in Financial Aspects of Noor Halal Minimarket Business Development Over Islamic Schools. *Journal of Multidisciplinary Academic*, *4*(3).

Sujud, A. J., Suryo, I. B., & Triadi, A. A. A. (2025). MANAJEMEN PROYEK COLD STORAGE MANGGIS DI LINGSAR. *Energy, Materials and Product Design*, *4*(1), 247–251. https://doi.org/10.29303/empd.v4i1.6247

Utami, T. M., Amiruddin, & Husni, S. (2024). ANALISIS PROFITABILITAS USAHA PEMBEKUAN IKAN (COLD STORAGE) DI KOTA MATARAM. *Agroteksos, 34*(1).