

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. INVESTASI

Investasi dapat didefinisikan sebagai menempatkan sejumlah dana pada saat ini untuk memperoleh keuntungan di masa depan (Abdul Halim, 2003: 4). Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam jangka panjang investasi berkaitan dengan kepemilikan sumber daya dan bertujuan untuk menghasilkan keuntungan di masa yang akan datang. Dalam investasi, perusahaan mengharapkan pengembalian modal dari investasi tersebut. Investasi membutuhkan pertimbangan khusus karena menempatkan sejumlah dana yang cukup besar. Salah dalam mengambil keputusan investasi dapat menyebabkan kehancuran bagi perusahaan (Hansen dan Mowen, 2007: 564).

Proses pengambilan keputusan investasi dalam jangka panjang sering disebut penganggaran modal (*capital budgeting*). Hal ini berkaitan dengan proses perencanaan, penetapan tujuan dan prioritas, pengaturan pendanaan dan penggunaan kriteria tertentu untuk memilih aktiva jangka panjang. Untuk membuat keputusan investasi, seorang manajer harus mengestimasi jumlah dan waktu arus kas, menilai risiko investasi, dan mempertimbangkan dampak investasi terhadap laba perusahaan (Hansen dan mowen, 2007: 565). Salah satu tugas yang paling sulit adalah mengestimasi arus kas.

2.2. JENIS PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI

Menurut Garrison, dkk (2013:40) terdapat beberapa jenis pengambilan keputusan, yaitu:

1. Pengambilan keputusan penghematan biaya (*cost reduction*). Keputusan ini akan menyebabkan adanya penurunan biaya yang ditanggung perusahaan. Misalnya, keputusan apakah suatu mesin perlu digunakan untuk menurunkan atau menghemat biaya operasional perusahaan.
2. Pengambilan keputusan untuk perluasan kapasitas. Keputusan ini akan meningkatkan kapasitas perusahaan saat ini. Misalnya, keputusan apakah pabrik baru, gedung-gedung atau fasilitas produksi harus dibuat/dibeli untuk menghasilkan kapasitas produksi yang dimiliki saat ini.
3. Pengambilan keputusan pemilihan suatu jenis aktiva. Keputusan ini untuk memilih suatu aktiva dari berbagai pilihan yang ada. Contohnya, keputusan untuk memilih diantara berbagai merek mesin, merek mobil yang akan dibeli perusahaan, jenis manakah yang paling efisien dan efektif.
4. Menyewa atau membeli suatu peralatan. Keputusan ini merupakan keputusan yang berkaitan dengan penambahan kapasitas perusahaan yang saat ini dimiliki. Contohnya, apabila perusahaan membutuhkan tambahan kapasitas mesin produksi, apakah sebaiknya kebutuhan tersebut terpenuhi dengan membeli atau menyewa (*leasing*) saja dari pihak luar.
5. Mengganti / tidak suatu aktiva. Keputusan ini dapat terjadi pada perusahaan yang memiliki aktiva tetap yang telah habis, namun masih dapat berfungsi dengan baik. Contohnya apakah mesin lama yang telah habis masa umur

ekonomisnya perlu diganti dengan yang baru atau tetap dipertahankan hanya dengan diservis saja.

2.3. PROSES DALAM PENGAMBILAN KEPUTUSAN INVESTASI

Menurut Siregar, dkk (2013:358) proses dalam pengambilan keputusan investasi, yaitu:

1. Identifikasi usulan investasi yang potensial. Usulan investasi dapat berasal dari semua bagian atau unit-unit organisasi perusahaan, dengan mengingat sumber dana yang dimiliki perusahaan serta tujuan perusahaan secara keseluruhan.
2. Estimasi biaya dan manfaat setiap usulan proyek. Untuk memenuhi apakah suatu usulan investasi mungkin dilaksanakan atau tidak, perlu dibandingkan antara biaya dan manfaat setiap usulan investasi.
3. Penilaian usulan investasi. Penilaian dilakukan dengan mempertimbangkan unsur-unsur kuantitatif maupun kualitatif. Penilaian unsur kualitatif antara lain:
 - a) Semangat karyawan
 - b) Keselamatan karyawan
 - c) Tanggung jawab karyawan
 - d) Kepuasan konsumen
 - e) Citra perusahaan
 - f) Tanggung jawab sosial
 - g) Pangsa pasar
 - h) Pertumbuhan

- i) Perencanaan strategis

Lingkungan Penilaian unsur kuantitatif antara lain:

- a) *Accounting rate of return*
- b) *Payback Period*
- c) *Net Present Value*
- d) *Internal rate of return*

Berdasarkan penilaian tersebut dapat ditentukan usulan investasi yang terbaik bagi perusahaan.

4. Penyusunan anggaran kebutuhan dana untuk investasi. Penyusunan anggaran untuk usulan investasi yang dipilih, meliputi jumlah dana yang dibutuhkan serta kapan dana tersebut dibutuhkan. Dalam tahap ini ditentukan pula asal sumber-sumber dana yang akan digunakan untuk memenuhi kriteria tersebut.
5. Penilaian kembali proyek setelah kriteria (*post audit*). Tahap ini dilakukan setelah usulan investasi yang dipilih perusahaan dijalankan atau direalisasi. *Post audit* dapat dilakukan oleh pihak internal perusahaan maupun eksternal auditor. *Post audit* dilakukan dengan membandingkan biaya dan manfaat yang sesungguhnya dengan prediksi atau estimasi yang sebelumnya ditentukan saat investasi diusulkan.

2.4. METODE PENILAIAN KELAYAKAN INVESTASI

Terdapat beberapa metode kuantitatif yang dapat digunakan untuk mengevaluasi atau menilai kelayakan suatu usulan investasi. Metode tersebut adalah:

1. *Discounting Method* merupakan metode penilaian kelayakan usulan investasi yang mempertimbangkan nilai waktu uang. Metode yang masuk dalam kelompok ini adalah PV (*Net Present Value*) dan IRR (*Internal rate of Return*) (Hansen dan Mowen, 2007: 569).
2. *Non Discounting Method* merupakan metode penilaian kelayakan usulan investasi yang tidak mempertimbangkan nilai waktu uang. Metode yang termasuk dalam kelompok ini adalah *Payback period* dan ARR (*Accounting Rate of Return*) (Hansen dan Mowen, 2007: 566).

2.5. NET PRESENT VALUE (NPV)

Menurut Hansen dan Mowen (2007: 569) *Net Present Value* adalah selisih antara nilai awal investasi dengan arus kas masuk dan arus kas keluar. Nilai sekarang bersih (NPV) mengukur profitabilitas suatu investasi. Dalam menggunakan metode NPV, tingkat pengembalian yang diperlukan harus ditentukan. Tingkat pengembalian yang diperlukan (*required rate of return*) adalah tingkat pengembalian minimum yang dapat diterima. Hal ini dapat juga disebut sebagai tingkat diskonto, *hurdle rate*, dan biaya modal.

Apabila NPV positif, itu menandakan bahwa investasi awal telah tertutupi, tingkat pengembalian telah dipenuhi, dan pengembalian yang melebihi investasi awal yang tertutupi serta tingkat pengembalian yang terpenuhi. Menurut Hansen dan Mowen (2007:570) kriteria pengambilan keputusan dengan metode NPV, yaitu:

- a) $NPV > 0$, maka investasi adalah menguntungkan dan karena itu dapat diterima.

- b) $NPV = 0$, maka pengambil keputusan dapat menerima.
- c) $NPV < 0$ maka, investasi sebaiknya ditolak karena investasi awal biaya lebih besar dari pada selisih antara kas masuk dan kas keluar yang di *present value* kan.

Perhitungan NPV terdiri dari dua kegiatan, yaitu : (1) mengestimasi arus kas, dan (2) menentukan tingkat bunga yang dipandang relevan. Rumus NPV sebagai berikut :

$$NPV = PV \text{ Cash inflow} - PV \text{ Cash Outflow}$$

Aliran kas keluar suatu investasi berupa:

1. Biaya reparasi dan pemeliharaan
2. Tambahan investasi ditengah umur proyek
3. Investasi mula-mula
4. Modal kerja yang dibutuhkan
5. Biaya operasi/tambahan biaya operasi

Sedangkan aliran kas masuk suatu investasi berupa:

1. Penghasilan/tambahan penghasilan
2. Nilai residu di akhir umur ekonomis investasi
3. Pengurangan atau penghematan biaya
4. Pengurangan modal kerja

Ilustrasi perhitungan NPV, sebagai berikut:

Divisi produk khusus dari Honley Medical sedang mengembangkan instrumen tekanan darah (*Blood Pressure – BP*) baru yang lebih modern dari produk yang beredar di pasar. Setelah melakukan suatu penelitian pasar, pendapatan tahunan

dari produk ini diharapkan dapat mencapai \$300.000. Peralatan untuk memproduksi instrumen *Blood Pressure* tersebut diperkirakan akan membutuhkan biaya sebesar \$320.000. Setelah lima tahun, peralatan tersebut dapat dijual seharga \$40.000. Selain peralatan, modal kerja diharapkan akan mengalami peningkatan sebesar \$40.000, dimana hal ini disebabkan oleh peningkatan persediaan dan piutang. Perusahaan berharap dapat memperoleh kembali nilai investasi pada akhir umur proyek. Beban operasional kas tahunan diperkirakan sebesar \$180.000, dan tingkat pengembalian yang diharapkan sebesar 12%.

Tabel 2.1
Identifikasi Arus Kas Contoh Perhitungan NPV

Tahun	Uraian	Arus Kas
0	Peralatan	(\$320.000)
	Modal kerja	<u>(\$40.000)</u>
	Total	(\$360.000)
1-4	Pendapatan	\$300.000
	Beban operasional	<u>(\$180.000)</u>
	Total	\$120.000
5	Pendapatan	\$300.000
	Beban operasional	(\$180.000)
	Nilai sisa	\$40.000
	Perolehan modal kerja	<u>\$40.000</u>
	Total	\$200.000

Tabel 2.2
Analisis Contoh Perhitungan NPV

Tahun	Arus Kas	Faktor Diskonto	Nilai Sekarang
0	(\$360.000)	1	(\$360.000)
1	\$120.000	0,893	\$107.160
2	\$120.000	0,797	\$95.640
3	\$120.000	0,712	\$85.440
4	\$120.000	0,636	\$76.320
5	\$120.000	0,567	\$113.400
NPV			\$117.960

Dari hasil perhitungan NPV, dapat diketahui bahwa rencana investasi proyek *Blood Pressure* yang akan dikembangkan oleh Honley Medical menghasilkan *Net Present Value* positif yaitu sebesar \$117.960, sehingga rencana investasi proyek tersebut layak untuk dilaksanakan. Hasil tersebut menunjukkan bahwa setelah 5 tahun, investasi mula – mula akan tertutup, tingkat pengembalian sebesar 12% yang diharapkan Honley Medical akan terpenuhi, dan pengembalian yang melebihi dari investasi awal dan tingkat pengembalian yang diharapkan akan diterima, yaitu sebesar \$117.960 (Hansen & Mowen, 2007; 570).

