

BAB II

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI

2.1 Investasi

2.1.1 Pengertian Investasi

Pada dasarnya investasi adalah mengeluarkan uang untuk menghasilkan uang. Maksudnya, mengeluarkan uang untuk ditanam dalam objek yang dapat memberikan hasil berupa keuntungan. Aset investasi ini dapat berwujud tenaga, waktu, emas, tanah, mesin, peralatan, saham, reksadana dan sebagainya. Pengertian investasi yaitu setiap pengeluaran modal atau dana yang ditanamkan ke berbagai aktiva dengan harapan dana tersebut akan diterima kembali baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang (Nino,2016).

Investasi adalah salah satu bagian perencanaan keuangan dalam pengambilan keputusan jangka panjang yang bertujuan untuk memperoleh berbagai manfaat bagi perusahaan di waktu yang akan datang baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Mulyadi (2001) mendefinisikan bahwa investasi adalah pengkaitan sumber-sumber dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba di masa yang akan datang. Investasi pada hakekatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat sekarang dengan harapan untuk memperoleh keuntungan pada masa mendatang (Halim, 2005).

2.1.2 Jenis-Jenis Investasi

Jenis-jenis investasi menurut Mulyadi (2001), investasi dibagi menjadi empat yaitu:

1. Investasi tidak menghasilkan laba (*non-profit investment*). Investasi ini timbul karena peraturan pemerintah atau karena syarat kontrak yang telah disetujui, yang mewajibkan perusahaan untuk melaksanakannya tanpa mempertimbangkan laba atau rugi.
2. Investasi yang tidak dapat diukur labanya (*non-measurable profit investment*). Investasi ini bertujuan untuk menaikkan laba, namun laba yang diharapkan akan diperoleh perusahaan dengan investasi ini sulit dihitung secara teliti. Contohnya biaya penelitian.
3. Investasi dalam penggantian peralatan (*replacement investment*). Investasi ini meliputi pengeluaran yang digunakan perusahaan untuk penggantian mesin atau peralatan yang ada.
4. Investasi dalam perluasan usaha (*expansion investment*). Investasi ini merupakan pengeluaran yang digunakan perusahaan untuk perluasan kapasitas produksi atau operasi.

2.1.3 Arus Kas

Menurut PSAK (2009:2), arus kas merupakan laporan keuangan yang berisikan pengaruh kas dari kegiatan operasi, transaksi investasi dan kegiatan transaksi pembiayaan/pendanaan serta kenaikan atau penurunan bersih dalam kas suatu perusahaan selama satu periode atau dapat juga disebut sebagai arus masuk dan arus keluar kas. Arus kas dari beberapa transaksi, misalnya penjualan peralatan diakui sebagai arus kas investasi. Arus kas dari keuntungan atau kerugian dari transaksi diakui sebagai arus kas operasi.

2.2 Analisis Kelayakan Investasi

2.2.1 Pengertian dan Kegunaan Analisis Kelayakan Investasi

Analisis kelayakan investasi adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh investor untuk mengetahui prospek dari suatu investasi yang mendasari pengambilan keputusan investasi tersebut menguntungkan atau tidak.

Menurut Haming & Basalamah (2010), kegunaan primer dari studi kelayakan adalah sebagai berikut:

1. Memandu pemilik dana (calon investor) untuk mengoptimalkan penggunaan dana yang dimilikinya.
2. Memperkecil risiko kegagalan investasi dan pada saat yang sama memperbesar peluang keberhasilan investasi yang bersangkutan.
3. Alternatif investasi teridentifikasi secara objektif dan teruji secara kuantitatif sehingga manajer mudah mengambil keputusan investasi yang objektif.
4. Aspek terkait terungkap secara keseluruhan dan lengkap, sehingga penerimaan dan/atau penolakan terhadap alternatif investasi didasarkan atas pertimbangan terhadap semua aspek.

Selain kegunaan primer, berikut beberapa manfaat sekunder dari studi kelayakan proyek, yaitu:

1. Dana investor tersalur ke proyek yang paling menguntungkan sehingga turut membantu meningkatkan efisiensi penggunaan sumber daya nasional.

2. Investasi berlangsung pada sektor yang keluarannya sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Keluaran investasi memiliki pasar yang efektif dan masyarakat menerima barang-barang kebutuhan yang diperlukannya dari dunia usaha.
3. Dana akan tersalur ke sektor yang hemat devisa karena proyek memakai bahan baku yang disediakan di dalam negeri, dan untuk proyek yang berorientasi ekspor akan mendorong peningkatan penerimaan devisa.

2.2.2 Aspek Analisis Kelayakan Investasi

Dalam bukunya, Haming & Basalamah (2010) menjelaskan beberapa aspek yang dicakup oleh studi kelayakan, antara lain:

1. Aspek Finansial

Aspek finansial merupakan aspek kunci dari suatu studi kelayakan. Jika aspek lain tergolong layak namun aspek finansial memberikan hasil tidak layak, maka usulan perusahaan akan ditolak karena tidak memberikan manfaat ekonomi. Studi aspek finansial paling tidak mencakup hal berikut ini, yaitu:

- a. Kajian terhadap jumlah dana yang diperlukan, baik untuk keperluan investasi awal maupun untuk kebutuhan modal kerja.
- b. Kajian terhadap sumber dana yang dipertimbangkan dan perhitungan biaya modal.
- c. Proyeksi arus kas yang merinci antara arus kas masuk dan arus kas keluar. Proyeksi arus kas berguna sebagai landasan untuk melakukan analisis kelayakan finansial dengan metode yang lazim, seperti

Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), dan Internal Rate of Return (IRR).

d. Penyusunan laporan keuangan performa, dilengkapi dengan analisis sumber dan penggunaan dana serta analisis titik impas (*break event point*, BEP).

2. Aspek Ekonomi dan Sosial

Studi aspek ekonomi dan sosial bertujuan untuk mengemukakan pengaruh positif terhadap perekonomian dan masyarakat sekitar perusahaan. Pengaruh terhadap perekonomian dilihat dari sisi local, regional, dan nasional.

3. Aspek Pasar dan Pemasaran

Dalam studi aspek pasar dan pemasaran, perusahaan merinci dan meneliti potensi penerimaan (arus kas masuk) selama usia perusahaan.

4. Aspek Teknik dan Produksi

Aspek teknik dan produksi ini bersifat strategis karena berkaitan dengan kapasitas perusahaan, desain, lokasi, bentuk bangunan, dan lainnya.

5. Aspek Hukum

Studi ini harus mampu menjelaskan berbagai hal yang berkaitan dengan masalah legalitas, kesepakatan-kesepakatan, hubungan industrial, perizinan, status perusahaan, dan sebagainya.

6. Aspek Organisasi dan Manajemen

Aspek organisasi dan manajemen berkaitan dengan perumusan organisasi, uraian tugas, tata kerja perusahaan, dan lainnya.

2.3 Metode Analisis Kelayakan Investasi

Penilaian suatu investasi dapat dilakukan dengan berbagai metode yang masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Ada empat metode umum yang digunakan untuk menilai kelayakan sebuah investasi (Nino, 2016), yaitu *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Profitability Index* (PI).

Metode-metode untuk menilai kelayakan suatu investasi dikelompokkan menjadi dua, yaitu metode yang tidak mempertimbangkan faktor nilai waktu uang (*time value of money*) atau disebut metode non-diskonto dan metode yang mempertimbangkan faktor nilai waktu uang atau disebut metode diskonto. Metode non-diskonto terdiri dari periode pengembalian (*payback period*) dan tingkat pengembalian akuntansi (*accounting rate of return*). Sedangkan metode diskonto terdiri dari *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Profitability Index* (Rosyida, 2000).

2.3.1 Metode Non-Diskonto

Metode non-diskonto merupakan metode penilaian kelayakan investasi yang mengabaikan nilai waktu uang. Berikut adalah metode non-diskonto:

1. Periode Pengembalian (*Payback Period*)

Metode periode pengembalian adalah metode penilaian investasi yang sederhana. Periode Pengembalian (*payback period*) dipergunakan untuk menghitung berapa lama investasi awal akan kembali. Semakin pendek periode waktu pengembalian (*payback*) maka investasi tersebut layak dilakukan.

Rumus yang digunakan periode pengembalian adalah:

$$\text{Payback period} = \frac{\text{Nilai investasi}}{\text{Kas Masuk Bersih}} \times 1 \text{ tahun}$$

Berdasarkan rumus tersebut, diketahui bahwa metode ini cukup sederhana dan mengutamakan investasi yang menghasilkan aliran kas cepat (Nino, 2016). Metode periode pengembalian ini mempunyai kelebihan dan kekurangan. Kelebihan dari metode ini adalah sederhana, mudah dalam perhitungan dan mempertimbangkan risiko. Adapun kelemahan dari metode periode pengembalian adalah mengabaikan nilai waktu uang dan mengabaikan kinerja investasi yang melewati periode pengembalian.

2. Tingkat Pengembalian Akuntansi (*Accounting Rate of Return*)

Tingkat pengembalian akuntansi adalah metode penilaian investasi untuk mengukur besarnya keuntungan bersih rata-rata tahunan dari sebuah investasi. Hal ini dilakukan untuk memberikan gambaran kepada investor tentang potensi pendapatan yang diterima selama masa investasi.

Rumus dari metode tingkat pengembalian akuntansi adalah:

$$ARR = \frac{\text{laba rata - rata}}{\text{investasi awal atau investasi rata - rata}}$$

Jika tingkat pengembalian lebih besar, maka investasi tersebut menguntungkan. Metode ini mempunyai kelebihan yaitu sederhana dan memperhitungkan profitabilitas selama periode pengembalian. Kekurangan dari metode pengembalian akuntansi ini adalah mengabaikan nilai waktu uang dan ketergantungan pada laba neto.

2.3.2 Metode Diskonto

Metode diskonto merupakan metode kelayakan investasi yang mempertimbangkan nilai waktu uang. Berikut ini merupakan metode-metode diskonto:

1. *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value (NPV) atau nilai sekarang bersih mengukur profitabilitas suatu investasi. NPV adalah metode kelayakan investasi dengan mengukur selisih nilai investasiasaat ini (*present value*) dari arus kas yang masuk dengan nilai arus kas yang keluar di masa mendatang selama periode tertentu.

Rumus yang digunakan untuk menentukan NPV adalah:

$$NPV = \left(\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} \right) - I_0$$

Dimana:

NPV = *Net Present Value*

CF_t = aliran kas pertahun pada periode t

I = investasi awal

t = periode waktu

i = tingkat bunga (*discount rate*)

Kriteria pengambilan keputusan menggunakan metode NPV (Hansen & Mowen, 2007) adalah sebagai berikut:

- a. Apabila $NPV > 0$, maka investasi tersebut layak diterima dan menguntungkan karena menggambarkan investasi awal tertutupi, biaya

modal tertutupi, serta pengembalian di atas investasi mula-mula dan biaya modal diterima.

- b. Apabila $NPV = 0$, maka investasi tersebut dapat diterima ataupun ditolak karena akan memberikan dampak yang sama bagi perusahaan. Hal ini berarti investasi tersebut akan menutup investasi mula – mula dan biaya modal.
- c. Apabila $NPV < 0$, maka usulan investasi ditolak karena investasi tersebut tidak menguntungkan bagi perusahaan.

Net Present Value (NPV) mempunyai kelebihan dan kelemahan. Salah satu kelebihan dari NPV adalah metode penilaian yang tepat dan secara eksplisit memperhitungkan laba investasi yang dikehendaki. Sedangkan kelemahan dari NPV yaitu perhitungan yang lebih rumit dan adanya kesulitan dalam menentukan besarnya tingkat bunga yang dianggap layak.

2. *Internal Rate of Return* (IRR)

Tingkat pengembalian internal (*internal rate of return*) adalah metode dengan suku bunga yang mengatur nilai sekarang dari arus kas masuk investasi sama dengan nilai sekarang dari biaya investasi tersebut, yang artinya IRR adalah suku bunga yang mengatur NPV proyek sama dengan nol.

Rumus yang digunakan untuk menentukan IRR, yaitu:

$$I = \frac{\sum CF_t}{(1 + i)^t}$$

Di mana:

I = investasi awal (nilai sekarang obyek)

CF_t = arus kas yang di terima dalam periode t (dengan t-1...n)
 i = return atau tingkat diskonto
 t = periode waktu

Metode IRR menggunakan asumsi:

- a. Jika $IRR >$ tingkat bunga, maka investasi layak karena menguntungkan
- b. Jika $IRR <$ tingkat bunga, maka investasi tidak layak karena merugikan

Kelebihan yang didapat dengan menggunakan metode ini yaitu, dapat mempertimbangkan arus kas selama umur proyek dan tingkat pengembalian internal dapat lebih mudah diinterpretasikan dibandingkan dengan NPV.

3. *Profitability Index (PI)*

Metode ini dilakukan dengan membandingkan antara nilai arus kas masa mendatang dengan nilai pengeluaran investasi masa sekarang. Dengan kata lain, *Profitability Index (PI)* adalah perbandingan *present value (PV)* kas masuk dengan PV kas keluar.

Rumus dari *Profitability Index (PI)* adalah:

$$PI = \frac{PV \text{ of cashflow}}{\text{investasi}}$$

Metode ini menggunakan asumsi jika nilai $PI > 1$ berarti investasi tersebut menguntungkan dan jika $PI < 1$ berarti investasi tersebut tidak layak.

2.3.3 *Return On Investment (ROI)*

Menurut Sutrisno (2012), *Return On Investment (ROI)* merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan yang akan digunakan untuk menutup investasi yang dikeluarkan. Rasio profitabilitas yang menggunakan ROI menurut Rudianto (2013):

$$\text{ROI} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Total Aset}} \times 100\%$$

ROI dapat dimodifikasi agar sesuai dengan keadaan dan pada dasarnya adalah tergantung pada apa yang dimasukkan sebagai pengembalian (*return*) dan biaya (*cost*). Perhitungan ROI dapat sangat fleksibel tergantung pada apa yang ingin diukur atau apa yang ingin ditunjukkan ke penggunaannya.

