

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1. Pembelian**

##### **2.1.1. Pengertian Pembelian**

Pembelian merupakan serangkaian tindakan untuk mendapatkan barang atau jasa melalui pertukaran, dengan maksud untuk digunakan sendiri atau dijual kembali (Mulyadi, 2016). Sedangkan menurut Siahaya (2016), pembelian merupakan bagian dari kegiatan pengadaan yang lebih difokuskan kepada pembelian barang seperti bahan baku untuk proses produksi dan pembelian peralatan.

Kemudian menurut Assauri (2008), pembelian merupakan salah satu fungsi yang penting untuk menunjang keberhasilan operasi suatu perusahaan. Menurut Rahardjo (2009), kegiatan pembelian dalam sebuah perusahaan dagang adalah sebagai berikut:

1. Membeli barang dagangan secara tunai maupun kredit.
2. Membeli aset produktif yang akan digunakan untuk kepentingan atau kegiatan perusahaan seperti kendaraan, mesin, komputer, dan lain sebagainya.
3. Membeli barang atau jasa-jasa yang berhubungan dengan operasional perusahaan seperti biaya listrik, air, telepon, dan lain sebagainya.

Berdasarkan penjelasan mengenai pembelian diatas, maka dapat disimpulkan pembelian merupakan suatu kegiatan utama perusahaan untuk mendapatkan

barang atau jasa yang diperlukan yang berhubungan dengan produksi maupun operasional perusahaan dengan maksud digunakan sendiri atau untuk diperjualbelikan. Sebelum melakukan pembelian, perusahaan harus membuat keputusan pembelian dengan benar.

### 2.1.2. Keputusan Pembelian

Menurut Setiadi (2003) dalam (Sangadji & Sopiha, 2013), keputusan pembelian merupakan proses pengintegrasian yang mengkombinasi sikap pengetahuan untuk mengevaluasi dua atau lebih perilaku alternatif dan memilih salah satu diantaranya.

Sedangkan, menurut Tjiptono (2014) keputusan pembelian adalah sebagai berikut:

“Keputusan pembelian merupakan proses yang berawal dari permasalahan yang diketahui, mencari informasi terkait produk atau merek tertentu dan mengevaluasinya seberapa baik masing-masing alternatif yang dipilih dapat memecahkan masalah yang terjadi, kemudian serangkaian proses tersebut akan mengarah kepada keputusan pembelian.”

Menurut Kotler dan Keller (2016), keputusan pembelian melalui lima tingkatan yaitu:

#### 1) Pengenalan Masalah

Pengenalan masalah muncul ketika terdapat perbedaan antara keadaan yang diinginkan dan keadaan yang sebenarnya. Konsumen harus mengidentifikasi pemicu suatu kebutuhan dengan mengumpulkan informasi.

#### 2) Pencarian Informasi

Sebelum memutuskan untuk membeli barang atau jasa, konsumen harus mencari informasi terlebih dahulu agar keputusan yang diambil tepat.

### 3) Evaluasi Alternatif

Proses mengevaluasi dengan mencari manfaat dari barang atau jasa, kemudian konsumen membandingkan masing-masing manfaat dari barang atau jasa supaya dapat membeli barang yang tepat dan sesuai dengan yang diinginkan.

### 4) Keputusan Pembelian

Pada tahap ini konsumen sudah memilih diantara berbagai pilihan. Konsumen memutuskan untuk melakukan pembelian pada barang atau jasa yang disukai dan diinginkan.

### 5) Perilaku Pasca Pembelian

Setelah melakukan pembelian, konsumen akan mengalami tingkat kepuasan atau ketidakpuasan mengenai barang atau jasa yang dipilihnya.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan keputusan pembelian merupakan suatu keputusan dengan berbagai pertimbangan untuk membeli barang atau jasa karena kebutuhan maupun keinginan. Sebagai contoh keputusan pembelian adalah keputusan untuk membeli aset tetap.

## **2.2. Aset Tetap**

### **2.2.1. Pengertian Aset Tetap**

Pada umumnya setiap perusahaan pasti memiliki aset tetap untuk menunjang kegiatan operasionalnya. Aset tetap terdiri dari berbagai macam jenis

seperti bangunan, kendaraan, mesin, komputer, dan lain-lainnya. Aset tetap biasanya dibeli untuk digunakan dalam kegiatan operasional perusahaan atau untuk tujuan administratif dan tidak untuk di jual kembali. Menurut Rudianto (2009), aset tetap merupakan barang berwujud yang dimiliki perusahaan sifatnya relatif permanen yang digunakan dalam kegiatan normal perusahaan dan bukan untuk diperjualbelikan. Sedangkan menurut Kasmir (2008), aset tetap merupakan harta atau kekayaan milik perusahaan yang dapat digunakan dalam jangka panjang lebih dari satu tahun.

Kemudian menurut Manurung (2011), aset tetap merupakan suatu jenis aset yang akan dibeli atau diperoleh perusahaan untuk digunakan dalam kegiatan operasi/bisnisnya dalam waktu yang panjang. Berdasarkan pengertian yang sudah dijelaskan maka dapat disimpulkan aset tetap merupakan barang berwujud milik perusahaan yang digunakan untuk memudahkan dalam kegiatan operasional maupun administratif dan dapat digunakan lebih dari satu tahun. Aset tetap dapat dikelompokkan dalam berbagai sudut pandang, yaitu:

1. Berdasarkan Sudut Pandang Substansi

- a) Aset Berwujud (*Tangible Assets*)

Aset berwujud merupakan aset milik perusahaan yang memiliki wujud fisik seperti mesin, kendaraan, gedung, komputer, peralatan dan lain sebagainya.

- b) Aset Tidak Berwujud (*Intangible Assets*)

Aset tidak berwujud merupakan aset yang dimiliki perusahaan yang tidak terlihat atau tidak memiliki wujud fisik seperti goodwill, hak cipta, patent, dan lain sebagainya.

2. Berdasarkan Sudut Pandang Disusutkan atau Tidak

a) Depreciated Plant Assets

Merupakan aset tetap yang disusutkan seperti peralatan, bangunan, mesin, dan lain sebagainya.

b) Undepreciated Plant Assets

Merupakan aset yang tidak disusutkan seperti tanah.

### 2.2.2. Karakteristik Aset Tetap

Menurut Rudianto (2012), karakteristik aset tetap adalah sebagai berikut:

1. Aset Berwujud

Artinya aset tersebut berwujud atau berupa barang yang memiliki wujud fisik, bukan sesuatu yang tidak memiliki bentuk fisik seperti hak paten, goodwill, dan lain sebagainya.

2. Memiliki umur lebih dari satu tahun

Artinya aset tersebut dapat digunakan lebih dari satu tahun atau satu periode akuntansi. Walaupun memiliki bentuk fisik, namun jika memiliki manfaat kurang dari satu tahun seperti kertas, pulpen, dan lain

sebagainya maka hal tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai aset tetap.

3. Digunakan dalam operasi perusahaan

Barang tersebut dapat digunakan dalam operasi perusahaan sehingga dapat dikategorikan sebagai aset tetap.

4. Tidak diperjualbelikan

Aset berwujud milik perusahaan yang memiliki umur lebih dari satu tahun dan dimaksudkan untuk dijual lagi tidak dapat dikategorikan sebagai aset tetap. Hal tersebut dapat dikategorikan sebagai persediaan.

5. Dimiliki perusahaan

Aset berwujud yang memiliki nilai tinggi yang digunakan dalam operasi dan berumur lebih dari satu tahun, namun aset tersebut disewa perusahaan dari pihak lain. Hal tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai aset tetap.

Sedangkan menurut Firdaus (2008), karakteristik aset tetap adalah sebagai berikut:

1. Aset tetap merupakan benda berwujud yang digunakan dalam kegiatan perusahaan dan bukan untuk diperjualbelikan.
2. Umur atau jangka waktu pemakaiannya lebih dari satu tahun.

3. Pengeluaran untuk membeli aset tersebut cukup besar atau material bagi perusahaan.

### **2.2.3. Harga Perolehan Aset Tetap**

Menurut Hery (2009), harga perolehan aset tetap merupakan seluruh jumlah biaya yang dikeluarkan untuk mendapat aset tersebut. Sedangkan menurut Jusup (2005), harga perolehan adalah sebagai berikut:

“Semua pengeluaran yang diperlukan untuk mendapatkan aset tetap dan pengeluaran-pengeluaran lain agar aset siap digunakan. Secara umum dapat dinyatakan bahwa unsur harga perolehan dari aset tetap adalah seluruh biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk memperoleh aset yang bersangkutan sampai siap untuk digunakan dalam operasi perusahaan.”

Berdasarkan pengertian diatas, maka dapat disimpulkan harga perolehan aset tetap merupakan semua biaya yang dikeluarkan suatu perusahaan untuk memperoleh aset yang diinginkan. Sebelum membeli aset tetap, maka perusahaan perlu melihat arus kas terlebih dahulu.

## **2.3. Arus Kas**

### **2.3.1. Pengertian Arus Kas**

Menurut Setyowati, Nurchamid, Kusumastuti, & Ikasari (2016), arus kas merupakan alat untuk melihat arus kas masuk dan keluar dalam periode waktu tertentu yang berhubungan dengan tanggung jawab manajemen perusahaan terkait pengelolaan kas dari kegiatan operasional, pendanaan maupun investasi. Sedangkan menurut Bastian (2006), arus kas merupakan laporan yang

menggambarkan perubahan posisi kas dalam satu periode akuntansi. Kemudian menurut Darmawan (2022), arus kas adalah jumlah tunggal atau serangkaian penerimaan atau pembayaran yang terjadi selama periode waktu tertentu.

Dari beberapa pengertian diatas, dapat disimpulkan arus kas adalah alat atau sarana organisasi untuk melihat arus kas masuk dan keluar serta membuat seseorang dapat mengetahui bagaimana sumber kas digunakan dan diperoleh.

### **2.3.2. Komponen Arus Kas**

Menurut Sukamulja (2021), komponen arus kas terbagi menjadi 3 aktivitas yaitu aktivitas operasional, aktivitas investasi, dan aktivitas pendanaan.

#### **1. Aktivitas Operasional**

Aktivitas operasional merupakan aktivitas yang berkaitan dengan operasional perusahaan pada periode tertentu. Terdapat beberapa contoh yang termasuk dalam arus kas operasional :

- 1) Penerimaan kas dari konsumen atau pendapatan piutang,
- 2) Pembayaran utang,
- 3) Pembayaran biaya pegawai (gaji dan perlindungan),
- 4) Penerimaan bunga,
- 5) Pembayaran pajak, dan
- 6) Pengeluaran lainnya yang terkait dengan aktivitas operasional.

Komponen yang termasuk dalam arus kas operasional dalam laporan posisi keuangan adalah:

- 1) Aset lancar (*current assets*) dan
- 2) Liabilitas lancar (*current liabilities*).

Kedua komponen tersebut digunakan perusahaan untuk kegiatan operasional. Arus kas operasi juga terdiri dari semua komponen laporan laba rugi, kecuali biaya bunga. Biaya bunga muncul disebabkan oleh utang, sedangkan utang yang dimiliki perusahaan termasuk dalam arus kas pendanaan. Maka, biaya bunga juga masuk dalam arus kas pendanaan.

## **2. Aktivitas Investasi**

Aktivitas investasi merupakan pendapatan dan pengeluaran terkait aktivitas investasi perusahaan pada periode tertentu. Terdapat beberapa contoh yang termasuk dalam arus kas investasi :

- 1) Pembelian dan penjualan aset tetap,
- 2) Penyertaan saham, dan
- 3) Bentuk investasi lainnya.

Komponen yang termasuk dalam arus kas investasi dalam laporan posisi keuangan adalah aset tetap.

## **3. Aktivitas Pendanaan**

Aktivitas pendanaan merupakan aktivitas terkait pembiayaan perusahaan untuk pendanaan (jangka panjang). Komponen yang termasuk dalam arus kas pendanaan dalam laporan posisi keuangan adalah liabilitas jangka panjang dan ekuitas.

## 2.4. Metode Penilaian Kelayakan Investasi

### 2.4.1. Model Nondiskonto

Model nondiskonto merupakan model yang mengabaikan nilai waktu dari uang.

#### 1. Periode Pengembalian Modal (*Payback Period*)

Periode pengembalian merupakan waktu yang diperlukan suatu perusahaan untuk mendapatkan kembali investasi awalnya. Menurut Hansen & Mowen (2017), jika jumlah arus kas dari suatu proyek memiliki jumlah yang tetap maka rumusnya adalah:

$$\text{Periode pengembalian} = \frac{\text{Investasi Awal}}{\text{Arus Kas Tahunan}}$$

*Payback period* ini digunakan oleh para investor untuk menentukan pengambilan keputusan investasi, keputusan ini akan dijadikan sebagai penentu investasi pada suatu proyek. Jika waktu suatu proyek untuk menghasilkan uang semakin lama, maka proyek tersebut akan semakin berisiko. Karena pada umumnya, perusahaan dengan arus kas yang lebih berisiko memerlukan pengembalian modal yang lebih singkat dibandingkan dengan perusahaan yang memiliki kondisi normal.

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

Tingkat Pengembalian Akuntansi (*Accounting Rate of Return*) mengukur pengembalian suatu investasi dalam bentuk laba. Tingkat pengembalian akuntansi dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut (Hansen & Mowen, 2017).

$$ARR = \frac{\text{Laba rata-rata}}{\text{Investasi Awal atau Investasi rata-rata}}$$

Tingkat Pengembalian Akuntansi ini mengabaikan nilai waktu dari uang dan tidak dapat menyesuaikan dampak inflasi, namun tingkat pengembalian akuntansi mempertimbangkan tingkat keuangan suatu proyek.

### 2.3.2. Model Diskonto

Model diskonto merupakan model yang mempertimbangkan nilai waktu dari uang. Saat menggunakan model diskonto, perlu memahami mengenai konsep nilai sekarang (Hansen & Mowen, 2017) :

#### 1. Tingkat Pengembalian Internal (*Internal Rate of Return*)

Tingkat Pengembalian Internal (*Internal Rate of Return*) merupakan suatu indikator untuk melihat tingkat efisiensi dalam suatu investasi. Dengan kata lain, IRR adalah suatu tingkat pengembalian tahunan yang diharapkan dalam suatu investasi. Jika perhitungan IRR lebih besar dari modal yang dikeluarkan, maka investasi tersebut layak dilakukan. Begitupun sebaliknya, jika IRR lebih kecil dari modal yang dikeluarkan, maka investasi tersebut tidak layak dilakukan dan sebaiknya dihindari. Menurut Hansen & Mowen (2017), rumus untuk menentukan IRR adalah:

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

Keterangan :

- I = Investasi awal (nilai sekarang obyek)
- $CF_t$  = Arus kas yang diterima pada periode t (dengan t-1 .... n)
- i = return atau tingkat diskonto
- t = periode waktu

## 2. *Net Present Value* (NPV)

Menurut Hansen & Mowen (2017), *net present value* merupakan selisih antara nilai sekarang arus kas masuk dan nilai sekarang arus kas keluar dari sebuah proyek. NPV ini digunakan untuk menganalisis potensi keuntungan yang akan diterima dari sebuah proyek atau investasi. Jika NPV suatu proyek bernilai positif, maka ada keuntungan yang diterima. Begitupun sebaliknya, jika NPV bernilai negatif, maka hal tersebut menandakan kerugian. Rumus NPV adalah:

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

Keterangan:

- I = investasi awal (pengeluaran kas awal)
- $CF_t$  = arus kas yang akan diterima pada periode t (dengan t-1 ... n)
- i = *return* atau diskonto (tingkat pengembalian yang diminta)
- t = periode waktu
- n = jumlah tahun

Dengan menggunakan metode NPV, tingkat pengembalian yang dibutuhkan harus diperhitungkan. Tingkat pengembalian yang

dibutuhkan (*required rate of return*) adalah tingkat pengembalian minimum yang dapat diterima yang biasa disebut tingkat diskonto, tingkat rintangan (*hurdle rate*), dan biaya modal. Setelah NPV suatu proyek sudah diperhitungkan, maka NPV dapat digunakan sebagai alat untuk menentukan apakah investasi tersebut dapat diterima atau ditolak.

- a. Jika  $NPV > 0$  maka investasi tersebut menguntungkan sehingga dapat diterima. Hal tersebut menandakan bahwa (1) investasi awal telah tertutupi, (2) tingkat pengembalian yang diperlukan telah tertutupi, (3) pengembalian yang melebihi dari (1) dan (2) telah diterima.
- b. Jika  $NPV = 0$ , maka artinya pengambilan keputusan dapat diterima atau ditolak karena investasi tersebut menghasilkan nilai yang seimbang atau jumlah yang sama dengan tingkat pengembalian yang diminta.
- c. Jika  $NPV < 0$  artinya keuntungan yang diterima lebih rendah dari tingkat pengembalian yang disyaratkan atau investasi tersebut tidak menguntungkan, maka investasi tersebut ditolak