

## **BAB II**

### **ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI**

#### **2.1. Investasi**

Investasi merupakan bentuk pengelolaan dana guna menghasilkan keuntungan yang lebih besar dari penanaman modal (Mulyadi, 2006). Investasi juga dapat diartikan sebagai menanamkan sumber dana pada saat ini, dengan harapan memperoleh keuntungan di masa yang akan datang (Halim, 2003).

#### **2.2. Pengambilan Keputusan Investasi (*Capital Investment Decision*)**

Pengambilan keputusan investasi (*capital investment decision*) merupakan suatu proses perencanaan, penentuan arah dan prioritas dalam sebuah perusahaan, atau penentuan sumber pendanaan dan penggunaannya untuk kriteria tertentu dalam memilih aset jangka Panjang. Menurut Hansen & Mowen (2014) proses pengambilan keputusan untuk investasi dalam jumlah yang relatif besar dan untuk jangka panjang sering disebut *capital budgeting*. *Capital Budgeting* menjelaskan bagaimana seorang manajer merencanakan investasi pada proyek yang dapat berdampak jangka panjang dalam sebuah perusahaan, seperti pembelian aset baru atau penciptaan produk baru.

Menurut Garrison, dkk; (2013), ada beberapa tipe keputusan dalam *Capital Budgeting* antara lain:

a. *Cost Reduction Decision* (Keputusan Pengurangan Biaya)

Dalam keputusan ini, manajer akan menentukan apakah suatu hal layak untuk ditambahkan kedalam biaya, atau harus mengurangi biaya perusahaan.

b. *Expansion Decision* (Keputusan Ekspansi)

Manajer memutuskan apakah suatu aset layak untuk dibeli untuk meningkatkan kapasitas produksi atau penjualan.

c. *Equipment Selection Decision* (Keputusan Pemilihan Peralatan)

Dalam hal ini, manajer menentukan peralatan mana yang layak dibeli agar dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi perusahaan.

d. *Lease or Buy Decision* (Keputusan Melakukan Leasing atau Membeli)

Dalam hal ini, manajer memutuskan apakah harus melakukan leasing atau membeli untuk mendapatkan sebuah aset.

e. *Equipment Replacement Decision* (Keputusan Penggantian Peralatan)

Manajer menentukan apakah suatu alat layak untuk diganti atau dipertahankan.

Terdapat 2 tahapan dalam proses *Capital Budgeting* yaitu *Screening Decision* dan *Preference Decision*. *Preference Decision* merupakan keputusan untuk memilih investasi yang diantara alternatif yang tersedia, sedangkan *Screening Decision* adalah menentukan investasi sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan perusahaan. (Garrison, Noreen, & Brewer; 2013).

### 2.3. Analisis Kelayakan Bisnis

Analisis kelayakan bisnis merupakan suatu kegiatan menganalisis untuk menentukan layak atau tidaknya suatu bisnis yang dijalankan, dalam arti apakah bisnis tersebut memperoleh keuntungan ataupun sebaliknya (Kasmir, Jakfar). Analisis kelayakan bisnis dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan menjalankan bisnisnya. keputusan menentukan layak atau

tidaknya suatu bisnis dapat diartikan sebagai analisa apakah bisnis tersebut sudah siap untuk dijalankan sesuai dengan tujuan pelaku usaha atau tidak.

#### **2.4. Manfaat Analisis Kelayakan Bisnis**

Analisis kelayakan bisnis memiliki tiga manfaat, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Manfaat finansial, jika bisnis tersebut menguntungkan dibandingkan dengan risiko yang akan dihadapi diperoleh oleh pelaku bisnis.
2. Manfaat ekonomi nasional, bisnis yang menguntungkan akan meningkatkan ekonomi Negara secara makro. Hal ini dapat dilihat dari peningkatan devisa, membuka peluang kerja, serta kontribusi pajak.
3. Manfaat sosial, analisis kelayakan bisnis dapat memberikan manfaat bagi masyarakat di sekitar tempat bisnis yang akan dibangun.

#### **2.5. Tujuan Analisis Kelayakan Bisnis**

Tujuan dilakukannya studi analisis kelayakan bisnis, yaitu:

1. Meminimalkan risiko yang tidak diinginkan, baik resiko yang dapat dikendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan
2. Memudahkan perencanaan. Bisnis.
3. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan dari rencana yang sudah disusun.
4. Memudahkan pengawasan. Pelaksanaan usaha yang sesuai dengan rencana yang sudah disusun akan memudahkan perusahaan untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha. Pengawasan ini

dilakukan agar proyek yang dilaksanakan tidak melenceng dari rencana yang telah disusun.

5. Memudahkan pengendalian. Apabila dalam pelaksanaan telah dilakukan pengawasan, terjadi penyimpangan akan mudah terdeteksi sehingga dapat dilakukan pengendalian terhadap penyimpangan tersebut. Tujuan pengendalian adalah mengendalikan agar proyek yang akan dilaksanakan tidak melenceng dari “rel” yang sesungguhnya sehingga tujuan perusahaan akan tercapai.

## **2.6. Aspek Keuangan dalam Analisis Kelayakan Bisnis**

Menurut Umar (2003) Aspek keuangan dalam pengambilan keputusan investasi bertujuan untuk mengetahui perkiraan pendanaan dan aliran kas proyek bisnis sehingga dapat diketahui kelayakan suatu usaha hendak dijalankan. Selain itu, aspek keuangan bertujuan untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang akan diterima dengan membandingkan antara pendapatan dan pengeluaran.

Menurut Hansen et al. (2014) analisis kelayakan bisnis di dalam akuntansi manajemen pada aspek keuangan dapat dikatakan sebagai *Capital Investment Decision* (Keputusan Investasi Modal). *Capital Investment Decision* atau Keputusan Investasi modal menjelaskan tentang proses perencanaan, penetapan tujuan dan prioritas, mengatur pembiayaan, dan menggunakan kriteria tertentu untuk memilih aset jangka panjang.

Di dalam melakukan analisis kelayakan bisnis pada aspek keuangan ada beberapa hal yang harus diperhatikan yaitu investasi awal, biaya modal (*cost of*

*capital*), pendapatan, biaya, aliran kas (*cash flows*), dan metode penilaian investasi.

## 2.7. Metode Penilaian Investasi

Sebelum menjalankan sebuah proyek investasi, manajemen perusahaan perlu menerapkan sebuah metode untuk mengetahui tingkat probabilitas dari proyek investasi tersebut. Terdapat 2 model dalam melakukan penilaian investasi, yakni model non-diskonto dan model diskonto. Model non-diskonto adalah model investasi yang mengabaikan nilai waktu dari uang, sedangkan model diskonto adalah model yang memperhitungkan nilai waktu dari uang secara eksplisit (Hansen dan Mowen, 2014).

### 1. Model Non-diskonto

#### a. Metode *Payback period*

*Payback period* (periode pengembalian) adalah banyaknya waktu yang dibutuhkan perusahaan untuk mendapatkan kembali modal investasi. Berikut adalah rumusnya:

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{Kas Masuk Bersih}} \times 1 \text{ tahun}$$

Menurut Hansen dan Mowen (2014) *payback period* memiliki kelebihan dan kekurangan dalam penerapannya. Kelebihannya sebagai berikut:

- Ringkas dan mudah dalam menghitungnya.

- Sesuai untuk pemilihan proyek investasi yang diharapkan dapat menghasilkan laba dengan segera.

Kelemahannya sebagai berikut:

- Mengabaikan nilai waktu uang.

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

Tingkat Pengembalian Akuntansi (*Accounting Rate of Return*) digunakan sebagai pengukur pengembalian atas suatu proyek investasi dalam kerangka laba, bukan dari arus kas suatu proyek.

Berikut rumusnya:

$$\text{Tingkat pengembalian akuntansi} = \frac{\text{Laba rata - rata}}{\text{investasi awal atau investasi rata - rata}}$$

Menurut Hansen dan Mowen (2014) kelebihan dan kelemahan dari *Accounting Rate of Return*, sebagai berikut:

Kelemahannya:

- Tidak memperhitungkan nilai waktu uang.
- Tidak menyesuaikan inflasi

Kelebihannya:

- Memfasilitasi tindak lanjut atas belanja modal karena data yang diperlukan adalah sama dengan data yang secara normal dihasilkan dalam laporan akuntansi, yaitu laba dan beban akuntansi akrual dan bukannya arus kas aktual.
- Mempertimbangkan laba selama umur hidup proyek.

## 2. Model Diskonto

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

Tingkat pengembalian internal (*Internal rate of return*) adalah suku bunga yang mengatur nilai sekarang dari arus kas masuk proyek sama dengan nilai sekarang dari biaya proyek tersebut. Dengan kata lain *internal rate of return* adalah suku bunga yang mengatur NPV proyek sama dengan nol. Persamaan berikut dapat digunakan:

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

Dimana:

$I$  = Nilai sekarang dari biaya proyek (biasanya dari investasi awal)

$CF_t$  = Arus kas masuk yang diterima dalam periode  $t$ , dengan  $t=1 \dots n$

$i$  = Tingkat diskonto atau *return* yang diharapkan

$t$  = periode waktu

Menurut Hansen dan Mowen (2014) kelemahan dan kelebihan IRR adalah sebagai berikut:

Kelemahan:

- Terlalu sulit dihitung dan dimengerti

Kelebihan:

- Menggunakan nilai waktu uang.
- Mempertimbangkan arus kas selama umur proyek.

- Tingkat pengembalian internal lebih mudah dijelaskan dengan nilai sekarang bersih maupun indeks nilai sekarang bersih.
- Proyek alternatif yang memerlukan pengeluaran kas awal yang berbeda dan memiliki umur yang berbeda pula dapat diurutkan secara logis sesuai dengan tingkat pengembalian internalnya masing – masing.

b. *Net Present Value* (NPV)

*Net Present Value* atau NPV merupakan selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk dan arus kas keluar yang berhubungan dengan suatu proyek. Dihitung dengan rumus:

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

Dimana:

$I$  = Nilai sekarang dari biaya proyek (biasanya dari investasi awal)

$CF_t$  = Arus Kas masuk yang diterima dalam periode  $t$ , dengan  $t=1 \dots n$

$i$  = tingkat diskonto atau *return* yang diharapkan

$t$  = periode waktu

Menurut Hansen dan Mowen (2014), terdapat kelebihan kelemahan dalam NPV:

Kelebihan:

- Mempertimbangkan nilai waktu dari uang.



- Memungkinkan tingkat diskonto yang berbeda selama umur proyek.
- Mempertimbangkan aliran kas selama umur proyek.

Kelemahan:

- NPV sulit untuk dihitung dan dipahami.

Perusahaan harus menentukan tingkat diskonto yang akan digunakan.

