

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Investasi

2.1.1 Definisi Investasi

Menurut Tandelilin (2010), investasi merupakan suatu komitmen yang dilakukan oleh perusahaan terhadap dana yang ada untuk suatu tujuan yaitu mendapatkan keuntungan di masa depan. Kemudian, menurut Mulyadi (2006), investasi merupakan suatu keputusan yang dilakukan perusahaan dalam bentuk melakukan pelepasan dana yang ditentukan dengan harapan dana tersebut akan kembali dalam jumlah yang lebih besar.

Berdasarkan definisi tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa investasi merupakan suatu komitmen dalam perusahaan berupa kegiatan yang umumnya dilakukan oleh perusahaan dalam bentuk penanaman sejumlah dana yang telah ditentukan dengan harapan untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar di masa depan.

Menurut Mulyadi (2001), dana yang dibutuhkan oleh perusahaan untuk melakukan suatu investasi umumnya berjumlah besar dan terikat untuk jangka waktu yang lama, serta mengandung unsur yang tidak pasti. Oleh sebab itu, sebelum dilakukannya investasi, diperlukan pemahaman akan investasi secara lebih mendalam.

2.1.2 Jenis Investasi

Menurut Mulyadi (2001), investasi dikategorikan menjadi 4, yaitu :

1. *Non-profit investment*

Non-profit investment atau yang dikenal sebagai investasi yang tidak menghasilkan laba merupakan suatu investasi yang dilakukan oleh perusahaan dimana muncul atau ada karena peraturan yang ditentukan oleh pemerintah, sehingga investasi ini wajib dilakukan oleh perusahaan.

2. *Non-measurable profit investment*

Non-measurable profit investment atau yang dikenal dengan investasi yang tidak dapat diukur secara pasti laba yang diperoleh merupakan suatu kegiatan investasi yang dilakukan oleh perusahaan dengan tujuan untuk meningkatkan laba yang diperoleh tetapi tidak dapat diukur/dihitung secara pasti akan nilai laba yang diperoleh dari investasi yang dilakukan.

3. *Replacement investment*

Replacement investment atau dikenal dengan investasi penggantian peralatan merupakan investasi yang dilakukan oleh perusahaan dalam bentuk melakukan pergantian mesin/peralatan/fasilitas yang terdapat di perusahaan tersebut guna untuk meningkatkan produktivitas ataupun penghematan biaya.

4. *Expansion investment*

Expansion investment atau dikenal sebagai investasi perluasan usaha merupakan suatu investasi yang dilakukan oleh perusahaan dalam hal melakukan perluasan ataupun penambahan yang menunjang untuk peningkatan kapasitas produksi. Kegiatan investasi jenis ini diperlukan berbagai pertimbangan dengan melihat nilai laba yang diperoleh di masa depan dengan ekspansi ini.

2.2 Investasi Penambahan Kapasitas

Dalam menjalankan perusahaan, penambahan kapasitas termasuk dalam bagian investasi ekspansi.

Terdapat beberapa hal yang perlu untuk diperhatikan jika suatu perusahaan akan melaksanakan investasi penambahan kapasitas, yaitu sebagai berikut :

1. Umur ekonomis aktiva tetap investasi

Penambahan kapasitas aktiva tetap

2.3 Pengambilan Keputusan Investasi Modal

2.3.1 Keputusan Investasi Modal

Menurut Hansen Mowen (2007), proses bagi suatu perusahaan dalam memutuskan investasi modal disebut sebagai *capital budgeting*. *Capital Budgeting* atau penganggaran modal.

Dalam pengambilan keputusan investasi modal suatu perusahaan, menurut Hansen Mowen (2007), terdapat 2 macam jenis proyek berdasarkan penganggaran dananya, yaitu :

2. Proyek independen

Merupakan proyek investasi modal perusahaan dimana jika kegiatan investasi diterima/dilakukan, maka penganggaran investasi tersebut tidak mempengaruhi arus kas yang terdapat di perusahaan tersebut.

3. Proyek Eksklusif

Merupakan proyek investasi modal perusahaan dimana jika kegiatan investasi diterima/dilakukan, maka penganggaran investasi tersebut akan mempengaruhi arus kas yang terdapat di perusahaan tersebut.

Berdasarkan jenis proyek investasi berdasarkan penganggarnya tersebut, dapat diketahui bahwa tugas manajer sangat berperan penting. Hansen Mowen (2007) menyatakan, bahwa manajer memiliki peran penting dalam keputusan investasi modal. Tujuan dari awal dilakukannya investasi adalah modal investasi dapat kembali dapat menghasilkan pengembalian yang lebih besar dibandingkan jumlah modal awal investasi. Oleh karena itu, manajer perlu untuk melakukan pengamatan terlebih dahulu sebelum memutuskan keputusan investasi modal, apakah investasi modal yang akan dilakukan tersebut akan menghasilkan jumlah pengembalian yang diharapkan atau tidak.

2.3.2 Tahap pengambilan keputusan investasi modal

Dalam pengambilan keputusan investasi modal, terdapat 6 tahap sebagai berikut :

1. Tahap identifikasi

Tahap identifikasi merupakan tahap awal dalam pengambilan keputusan investasi modal. Dalam tahap ini, berbagai usulan/pendapat investasi yang sebaiknya dilakukan dari berbagai divisi/bagian perusahaan akan dilakukan pengidentifikasian sehingga dapat mengetahui usulan investasi apa yang berpotensi dan sesuai dengan dana dan tujuan yang dimiliki oleh perusahaan.

2. Tahap estimasi biaya serta manfaat dari tiap usulan investasi

Setelah dilakukannya identifikasi, tahap selanjutnya adalah melakukan estimasi biaya serta manfaat dari tiap usulan investasi yang dinilai potensial. Pada tahap ini, akan diketahui nilai biaya yang dibutuhkan untuk usulan investasi dan juga manfaat jika investasi tersebut dilakukan.

3. Tahap penilaian usulan investasi

Tahap ini merupakan tahap ketiga dari proses pengambilan keputusan investasi. Pada tahap ini dilakukan penilaian dengan pertimbangan unsur kualitatif dan unsur kuantitatif. Hasil dari tahap ini adalah dapat dilakukan penentuan usulan investasi yang

memiliki potensial tinggi untuk dilaksanakan bagi perusahaan tersebut.

4. Penyusunan anggaran investasi

Setelah ditentukan usulan investasi yang akan dilaksanakan oleh perusahaan, selanjutnya dilakukan penyusunan anggaran / dana yang dibutuhkan untuk investasi. Dalam tahap ini, dilakukan penentuan akan sumber dana yang dibutuhkan untuk menjalankan investasi ini.

5. Penilaian kembali atas investasi yang dilakukan (*post audit*)

Merupakan tahap evaluasi/ penilaian kembali terhadap investasi yang dilakukan, yaitu melakukan perbandingan terhadap biaya serta manfaat yang sebelumnya diestimasi dengan yang sebenarnya terjadi.

2.4 Analisis Kelayakan Investasi

2.4.1 Pengertian Analisis Kelayakan Investasi

Menurut Kasmir dan Jakfar (2015), analisis kelayakan merupakan suatu penelitian secara mendalam dengan tujuan untuk dapat memutuskan apakah usaha tersebut dapat memberikan manfaat.

Kemudian menurut Horngren (2001), kelayakan investasi merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh perusahaan untuk merencanakan serta menentukan pengambilan keputusan melakukan investasi jangka panjang sehingga dapat berjalan sesuai rencana perusahaan.

Berdasarkan definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa analisis kelayakan investasi merupakan salah satu kegiatan pada perusahaan dimana perusahaan melakukan analisis terhadap rencana investasi yang direncanakan/ dirancangkan sehingga keputusan investas tersebut nantinya dapat berjalan dengan baik dan memberikan manfaat yang baik bagi perusahaan.

Analisis kelayakan investasi termasuk dalam tahap ketiga dalam tahap pengambilan keputusan investasi. Analisis kelayakan investasi dilakukan agar membantu perusahaan untuk dapat mengerti nilai dari investasi yang akan dilakukan, termasuk di dalamnya nilai manfaat yang ada.

2.4.2 Metode Analisis Kelayakan Investasi

Menurut Hansen Mowen (20090, dalam melakukan analisis kelayaan investasi, terdapat 4 metode yang dapat digunakan :

1. *Payback Period*

Metode *payback period* merupakan suatu metode yang digunakan dalam melakukan analisis kelayakan investasi dengan mengukur waktu yang diperlukan oleh perusahaan dalam memperoleh kembali pengembalian dari modal investasi. Pada metode ini, suatu investasi dinyatakan layak dilakukan perusahaan jika waktu yang diperlukan untuk mendapatkan pengembalian dari modal investasi semakin singkat.

Rumus untuk menilai kelayakan investasi dengan metode *payback period* adalah sebagai berikut :

$$\text{Payback period} = \frac{\text{Investasi Awal}}{\text{Arus Kas Tahunan}}$$

2. *Accounting Rate of Return*

Merupakan metode untuk menilai kelayakan investasi berdasarkan laba yang dihasilkan dari proyek investasi tersebut.

Rumus yang digunakan dalam metode *Accounting Rate of Return* adalah sebagai berikut :

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

Penggunaan metode *Accounting Rate of Return* (ARR) akan membantu manajer perusahaan untuk mendapatkan gambaran akan potensi dari pendapatan yang dapat diperoleh selama periode investasi tersebut dilakukan.

Kelebihan dari penggunaan metode ini dibandingkan metode lainnya adalah perhitungan yang sederhana dan adanya perhitungan dari profitabilitas dari pengembalian tersebut. Tetapi, kelemahan dari metode ini adalah metode ini hanya berfokus kepada laba neto yang dihasilkan dari proyek investasi, nilai waktu uang diabaikan.

3. *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value (NPV) merupakan metode dalam menilai kelayakan investasi dengan menghitung selisih dari nilai proyek investasi saat ini (*present value*) pada arus kas yang masuk dengan nilai dari arus kas yang akan keluar pada periode mendatang dalam kurun waktu tertentu.

Rumus yang digunakan dalam metode *Net Present Value* adalah sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=1}^t \frac{C_t}{(1+r)^t} - C_0$$

Dimana :

NPV = *Net Present Value*

C_t = aliran dari arus kas pertahun pada periode t

I = investasi awal

t = periode waktu

i = tingkat bunga

Dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Jika $NPV > 0$, artinya biaya investasi awal, tingkat pengembalian yang diperlukan proyek investasi telah tertutup dan melebihi. Oleh karena itu, jika hasil perhitungan dengan rumus tersebut di dapati $NPV > 0$,

proyek investasi dinyatakan layak atau menguntungkan dijalankan bagi suatu perusahaan.

b. Jika $NPV = 0$, artinya biaya investasi, tingkat pengembalian yang diperlukan proyek awal investasi telah tertutup. Maka proyek investasi dapat diterima ataupun ditolak, karena proyek investasi tersebut menghasilkan jumlah senilai dengan tingkat pengembalian yang ditentukan.

c. Jika $NPV < 0$, artinya nilai investasi lebih kecil dibandingkan tingkat pengembalian yang ditentukan. Oleh karena itu, ketika hasil perhitungan dengan metode NPV didapati hasil $NPV < 0$, proyek investasi tersebut dinyatakan tidak menguntungkan bagi suatu perusahaan.

4. *Internal Rate of Return (IRR)*

Internal rate of return (IRR) merupakan suatu metode untuk menilai kelayakan investasi dengan mengatur nilai suku bunga saat ini dari arus kas masuk proyek sama dengan nilai saat ini dari biaya proyek investasi tersebut, artinya metode IRR merupakan suku bunga yang mengatur NPV dari proyek investasi tersebut sama dengan nol.

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

Dimana :

I = investasi awal

CF_t = arus kas yang diterima pada periode t

i = tingkat bunga (diskonto)

t = periode waktu

Dengan ketentuan penilaian sebagai berikut :

- a. Jika $IRR >$ tingkat bunga, maka proyek investasi tersebut menguntungkan dan layak dilakukan.
- b. Jika $IRR <$ tingkat bunga, maka proyek investasi tersebut tidak menguntungkan dan tidak layak dilakukan.