

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Investasi**

##### **1. Pengertian Investasi**

Investasi menurut Umar (2016:5) adalah mengorbankan dollar sekarang untuk di masa yang akan datang. Dalam pengertian ini terkandung tiga atribut yang penting dalam investasi yaitu adanya keuntungan, resiko dan tenggang waktu. Mengorbankan uang atau dollar artinya menanamkan sejumlah uang (dana) dalam suatu usaha saat ini atau saat investasi dilakukan dan mengharapkan pengembalian investasi (keuntungan) yang diharapkan pada masa yang akan datang (dalam waktu tertentu).

Bedasarkan devinisi di atas investasi merupakan menanamkan sejumlah uang (dana) dalam suatu usaha saat ini atau saat investasi dilakukan dan mengharapkan pengembalian investasi (keuntungan) yang didapatkan pada masa yang akan datang. Sedangkan menurut (Gumanti, 2011:9) investasi (*investment*) adalah penggunaan modal keuangan sebagai suatu upaya untuk menciptakan uang lebih banyak (*the use capital in an effort to create more money*). Jadi, investasi adalah upaya investor melepaskan konsumsi hari ini dalam upaya untuk mendapatkan tingkat konsumsi lebih baik (tinggi) dimasa mendatang.

Dari definisi tersebut menunjukkan bahwa investasi merupakan sarana pelaku usaha melepaskan konsumsi hari ini dalam upaya untuk

mendapatkan tingkat konsumsi lebih baik (tinggi) dimasa mendatang. Menurut Halim, (2015:30), investasi memiliki dua sisi, yaitu return dan risiko. Dalam berinvestasi berlaku hukum bahwa semakin tinggi return yang ditawarkan maka semakin tinggi pula risiko yang harus ditanggung investor. Investor dapat mengalami kerugian, bahkan dapat kehilangan semua modalnya. Hal ini mungkin dapat menjelaskan bahwa tidak semua investor mengalokasikan dananya pada semua instrumen investasi yang menawarkan return yang tinggi.

Berdasarkan ketiga definisi tersebut data disimpulkan bahwa Investasi secara umum diartikan sebagai keputusan mengeluarkan dana pada saat sekarang ini untuk membeli aktiva riil (tanah, rumah, mobil, dan sebagainya) atau aktiva keuangan (saham, obligasi, reksadana, wesel, dan sebagainya) dengan tujuan untuk mendapatkan penghasilan yang lebih besar di masa yang akan datang.

## **2. Tujuan Investasi**

Dalam upaya meningkatkan laba pelaku bisnis, perlu mengetahui tujuan dilakukanya investasi. Secara sederhana, tujuan melakukan investasi adalah untuk menghasilkan sejumlah uang di kemudian hari. Tujuan investasi yang lebih luas adalah untuk meningkatkan kesejahteraan investor. Kesejahteraan dalam hal ini adalah kesejahteraan moneter.

Menurut Tandelilin (2012:14) ada beberapa alasan mengapa seseorang melakukan kegiatan investasi yaitu:

- a. Untuk mendapatkan kehidupan yang lebih baik di masa datang  
Seseorang yang bijaksana akan berpikir bagaimana meningkatkan taraf hidupnya dari waktu ke waktu atau setidaknya berusaha bagaimana mempertahankan tingkat pendapatannya yang ada sekarang agar tidak berkurang di masa yang akan datang.

- b. Mengurangi dampak inflasi  
Dengan melakukan investasi dalam pemilikan perusahaan atau objek lain, seseorang dapat menghindarkan diri dari risiko penurunan nilai kekayaan atau hak miliknya akibat adanya pengaruh inflasi.
- c. Dorongan untuk menghemat pajak  
Beberapa negara di dunia banyak melakukan kebijakan yang bersifat mendorong tumbuhnya investasi di masyarakat melalui pemberian fasilitas perpajakan kepada masyarakat yang melakukan investasi pada bidang-bidang usaha tertentu.

### 3. Jenis Ivestasi

Pelaku usaha dapat melakukan investasi dengan mempertimbangkan apa saja jenis investasi yang ada. Untuk mengurangi terjadinya resiko dikemudian hari atau masa depan. Adapun jenis-jenis investasi tersebut menurut Mulyadi (2017:215) menggolongkan jenis-jenis investasi sebagai berikut :

- a. Investasi yang tidak menghasilkan laba (*non-profit investment*)  
Investasi jenis ini timbul karena adanya peraturan pemerintah atau karena syarat-syarat kontrak yang telah disetujui, yang mewajibkan perusahaan untuk melaksanakannya tanpa mempertimbangkan laba atau rugi.
- b. Investasi yang tidak dapat diukur labanya (*non-measurable profit investment*)  
Investasi ini dimaksudkan untuk menaikkan laba, namun laba yang diharapkan akan diperoleh perusahaan dengan adanya investasi ini sulit untuk dihitung secara teliti.
- c. Investasi dalam penggantian ekuipmen (*replacement investment*)  
Investasi jenis ini meliputi pengeluaran untuk penggantian mesin dan ekuipmen yang ada. Dalam pemakaian mesin dan ekuipmen, pada suatu saat akan terjadi biaya operasi mesin dan ekuipmen menjadi lebih besar dibandingkan dengan biaya operasi jika mesin tersebut diganti dengan yang baru, atau produktifitasnya tidak lagi mampu memenuhi kebutuhan. Pada saat ini operasi dengan menggunakan mesin dan ekuipmen yang ada menjadi tidak ekonomis lagi.

- d. Investasi dalam perluasan usaha (*expansion investment*)  
 Investasi jenis ini merupakan pengeluaran untuk menambah kapasitas produksi atau operasi menjadi lebih besar dari sebelumnya. Tambahan kapasitas akan memerlukan aktiva diferensial berupa tambahan investasi dan akan menghasilkan pendapatan diferensial yang berupa tambahan pendapatan, serta memerlukan biaya diferensial yang berupa tambahan biaya karena tambahan kapasitas.

Jenis investasi ini mempunyai peran penting untuk mengetahui investasi mana yang cocok untuk diterapkan oleh pelaku usaha sehingga tujuan utama dari pelaku usaha dapat tercapai dan sesuai dengan target yang diharapkan oleh pelaku usaha tersebut.

#### **4. Penggolongan Investasi**

Investasi dapat dilakukan dalam berbagai bidang usaha, oleh karena itu investasi pun dibagi beberapa jenis. Intan & Puji, (2015:6) dalam praktiknya jenis investasi digolongkan dalam dua macam yaitu :

- a. Investasi nyata (*real investment*)  
 Investasi nyata atau *real investment* merupakan investasi yang dibuat dalam harta tetap (*fixed asset*) seperti tanah, bangunan, peralatan atau mesin-mesin.
- b. Investasi finansial (*finansial investment*)  
 Merupakan investasi dalam sector keuangan, misalnya pembelian saham, obligasi, sertifikat deposito maupun surat-surat berharga lainnya.

Penggolongan investasi ini sangat berpengaruh penting bagi pelaku bisnis untuk melakukan investasi yang akan dilakukan di kemudian hari, untuk mengetahui apa saja yang akan di beli nantinya untuk berinvestasi.

## 5. Metode Penilaian Investasi

Pengukuran investasi dapat dilakukan melalui beberapa metode perhitungan atau melalui metode yang sesuai dengan perhitungan berinvestasi, yaitu :

### a. Metode *Payback Period*

Metode *payback period* merupakan indikator kelayakan investasi yang digunakan untuk mengetahui waktu pengembalian investasi. Dalam hal ini Zakiyah (2018:44) “Periode pengambilan atau *payback period* adalah jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan nilai investasi melalui penerimaan-penerimaan yang dihasilkan oleh proyek investasi tersebut atau untuk mengukur kecepatan kembalinya dana investasi”.

Untuk mengukur *payback period* apabila jumlah arus pertahunnya sama digunakan formula sebagai berikut:

$$\textit{Payback} = \frac{\textit{investasi awal}}{\textit{ arus kas}} \times 1 \textit{ tahun}$$

(Zakiyah 2018:44)

Untuk mengukur *payback period* apabila jumlah arus pertahunnya berbeda digunakan formula sebagai berikut:

$$\textit{Payback} = n + \frac{a - b}{c - b} \times 1 \textit{ tahun}$$

n = Tahun terakhir dimana jumlah arus kas masih belum bisa menutup investasi mula-mula

a = jumlah investasi mula-mula

b = jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke - n  
 c = jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke n + 1  
 (Zakiyah 2018:44)

Dalam pengertian lain *Payback Method* merupakan suatu metode anggaran modal yang digunakan untuk menentukan lamanya waktu yang dibutuhkan suatu investasi untuk mengembalikan biaya awalnya dari aliran kas masuk yang dihasilkan. Metode ini tidak digunakan pada perkiraan nilai waktu uang. *Payback Period* menunjukkan lamanya waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh kembali atau memulihkan jumlah investasi modal mula-mula. (Nizar & Syahrul, 2011:659).

Periode pengembalian adalah rasio dari investasi awal (pengeluaran kas) terhadap aliran kas masuk tahunan dalam periode pengembalian atau pemulihan, yang diformulasikan sebagai berikut:

$$\text{Periode pengembalian} = \frac{\text{Investasi awal}}{\text{aliran kas masuk per tahun}}$$

(Nizar & Syahrul, 2011:659)

Kriteria kelayakan investasi berdasarkan payback period adalah apabila hasil perhitungan payback period menunjukkan periode pengembalian lebih cepat dari rencana investasi maka investasi dinyatakan layak.

Selanjutnya *payback period* menurut Sugiyanto et al., (2020:139) merupakan suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi (*Initial Cash Investment*) dengan menggunakan aliran kas, dengan kata lain *Payback Periode* merupakan rasio antara *Initial Cash Investment* dengan *Cash Inflow*-nya yang hasilnya merupakan satuan waktu.

Rumus menghitung Payback Period:

$$\text{payback period} = \frac{\text{nilai investasi}}{\text{kas masuk bersih}} \times 1 \text{ tahun}$$

(Sugiyanto et al., 2020:139)

Kriteria seleksi:

1. Jika payback period lebih kecil dibanding dengan target kembalinya investasi, maka proyek investasi layak.
2. Jika payback period lebih besar dibanding dengan target kembalinya investasi, maka proyek tidak layak. Sugiyanto et al., (2020:139)

Jadi dapat disimpulkan dari pendapat diatas untuk mengetahui nilai *Payback Periode* menggunakan rumus:

$$\text{payback period} = \frac{\text{investasi}}{\text{cash flow}} \times 1 \text{ tahun}$$

Kriteria pengambilan keputusan apakah usul proyek investasi diterima atau ditolak adalah:

1. Jika payback period lebih kecil dibanding dengan target kembalinya investasi, maka proyek investasi layak.
2. Jika payback period lebih besar dibanding dengan target kembalinya investasi, maka proyek tidak layak.

b. Metode *Net Present Value*

*Metode Net Present Value* menurut Halim (2015:44) metode *Net Present Value* (NPV), seluruh aliran kas bersih di-*present value*-kan atas dasar faktor diskonto (*Discount Factor* = DF).

Hasilnya dibandingkan dengan *initial investment* atau *incremental outlay*. Selisih antara keduanya merupakan NPV. DF yang umum dipakai untuk mem-present value-kan aliran kas bersih adalah *Cost Of Capital* (COC) perusahaan atau *Rate Of Return* (ROR) yang dikehendaki perusahaan.

Apabila NCF pada masa mendatang mutlak terjamin, maka DF adalah sama sebesar tingkat bunga atas surat berharga yang aman seperti Sertifikat Bank Indonesia (SBI). Apabila NCF pada masa mendatang bersifat tidak pasti, maka NCF yang diharapkan harus didiskontokan menurut tingkat pendapatan yang ditawarkan oleh jenis surat berharga yang mengandung risiko yang sama besar.

$$NPV = \left( \frac{NCF_1}{(1+i)^1} + \frac{NCF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{NCF_n + TCF}{(1+i)^n} \right) - NIA$$

(Halim, 2015:44)

Keterangan Simbol :

$NCF_1, NCF_2, NCF_n$  = *net cash flow* tahun 1, 2, sampai tahun ke n

TCF = *terminal cash flow*

$i$  = *discount rate*

$n$  = umur proyek nilai investasi awal

NIA = nilai investasi awal

(Halim, 2015:44)

Kriteria pengambilan keputusan apakah usul proyek investasi diterima atau ditolak adalah :

- a. Jika NPV positif atau sama dengan nol, menunjukkan bahwa PVNCF dan PVTCF dapat menutup NIA. Dengan demikian usul proyek investasi diterima.

- b. Jika NPV negatif, menunjukkan bahwa PVNCF dan PVTFCF belum cukup untuk bisa menutup NIA. Dengan demikian usul proyek investasi ditolak.
- c. Jika usulan proyek investasi tersebut lebih dari satu dan bersifat *mutually exclusive*, yang diterima adalah yang menghasilkan NPV positif paling besar.

Sedangkan dalam pengertian lain menurut (Nizar & Syahrul, 2011:608) *Net Present Value* merupakan perbedaan antara nilai sekarang dari aliran kas masuk yang dihasilkan oleh suatu proyek dengan jumlah investasi awal. Nilai sekarang dari aliran kas masa mendatang dihitungkan dengan menggunakan biaya modal (tingkat pengembalian hasil minimum yang diinginkan, atau *hurdle rate*) sebagai tingkat dikonto. Kemudian *Net Present Value Method* merupakan suatu pendekatan untuk menentukan jatah modal (*capital rationing*) yang didasarkan pada penggunaan nilai sekarang untuk menentukan kelompok proyek yang akan memaksimalkan kekayaan pemiliknya. Atau suatu metode yang dipakai untuk mengkaji nilai sekarang Neto dari semua aliran kas keluar suatu investasi (seperti biaya investasi) serta aliran kas masuknya (pendapatan). Dihitung dengan mengurangkan investasi awal dalam proyek tertentu dari nilai sekarang aliran kas masuk, yang didiskontokan pada tingkat yang sama dengan biaya modal perusahaan atau tingkat pengembalian hasil yang dipersyaratkan. Dalam bentuk persamaan, nilai sekarang Neto bisa diekspresikan sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t} - IO$$

(Nizar & Syahrul, 2011:608)

$CF_t$  merupakan nilai sekarang dari aliran kas masuk yang didiskontokan pada tingkat yang sama dengan biaya modal ( $k$ ). Suatu investasi dapat diterima apabila NPV –nya positif atau lebih besar dari biaya modal, dan ditolak apabila NPV –nya negatif atau lebih kecil dari biaya modal.

(Nizar & Syahrul, 2011:608)

Kemudian *Net Present Value* menurut (Abdi, 2017:128) adalah metode yang menghitung selisih antara nilai sekarang investasi

dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa yang akan datang.

Rumus menghitung Net Present Value:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{AT}{(1+k)^t}$$

(Abdi, 2017:128)

Dimana:

k = Discount rate At

At = Cashflow w pada periode t

n = Periode Terakhir dimana cashflow diharapkan.

Kriteria Seleksi:

1. Jika NPV positif maka proyek investasi layak
2. Jika NPV negatif maka proyek investasi tidak layak. (Abdi, 2017:128) Berdasarkan pendapat-pendapat diatas disimpulkan bahwa nilai NPV dapat dihitung menggunakan rumus:

$$NPV = \left( \frac{NCF_1}{(1+i)^1} + \frac{NCF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{NCF_n + TCF}{(1+i)^n} \right) - NIA$$

Dengan kriteria pengambilan keputusan apakah usul proyek investasi diterima atau ditolak adalah :

1. Jika NPV positif atau sama dengan nol, menunjukkan bahwa PVNCF dan PVTCTF dapat menutup NIA. Dengan demikian usul proyek investasi diterima.

2. Jika NPV negatif, menunjukkan bahwa PVNCF dan PVTCF belum cukup untuk bisa menutup NIA. Dengan demikian usul proyek investasi ditolak.
3. Jika usulan proyek investasi tersebut lebih dari satu dan bersifat *mutually exclusive*, yang diterima adalah yang menghasilkan NPV positif paling besar.

c. Metode *Profitability Index* (PI)

Metode *Profitability Index* (PI) menurut (Halim, 2015:48) Metode ini merupakan perbandingan antara PVNCF dan PVTCF dengan NIA. Metode ini juga sering disebut dengan model rasio manfaat biaya (*benefit cost ratio*). Model metode PI sebagai berikut :

$$PI = \frac{\frac{NCF_1}{(1+i)^1} + \frac{NCF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{NCF_n + TCF}{(1+i)^n}}{NIA}$$

Keterangan simbol :

$NCF_1, NCF_2, NCF_n$  = *net cash flow* tahun 1, 2, sampai tahun ke n

TCF = *terminal cash flow*

i = *discount rate*

n = umur proyek nilai investasi awal

NIA = nilai investasi awal

(Halim, 2015:48)

Kriteria keputusan usul proyek investasi:

1. Jika PI positif atau sama dengan nol, menunjukkan bahwa PVNCF dan PVTCF dapat menutup NIA. Dengan demikian usul proyek investasi diterima.
2. Jika PI negatif, menunjukkan bahwa PVNCF dan PVTCF belum cukup untuk bisa menutup NIA. Dengan demikian usul proyek investasi ditolak.

3. Jika usulan proyek investasi tersebut lebih dari satu dan bersifat *mutually exclusive*, yang diterima adalah yang menghasilkan PI positif paling besar.

Dalam penjelasan lain menurut (Nizar & Syahrul, 2011:709)

*profitability index* merupakan perbandingan antara nilai sekarang

(*Present Value*, PV) dari sebuah proyek dengan investasi awal (*initial investment*, I) proyek tersebut, atau:

$$PI = \frac{\text{nilai sekarang neto}}{\text{Investasi awal}}$$

(Nizar & Syahrul, 2011:709)

Indeks ini terutama digunakan sebagai alat untuk memberikan peringkat proyek-proyek dengan urutan daya tarik yang menurun.

Dalam kasus proyek tunggal, apabila indeks lebih besar dari satu maka proyek tersebut harus diterima.

Sedangkan dalam pengertian lain menurut Sugiyanto et al., (2020:139) Profitability Index yaitu untuk menghitung perbandingan antara present value dan penerimaan dengan present value dari investasi. Rumus menghitung Profitability Index:

$$\text{Profitability Index} = \frac{PV \text{ Kas Masuk}}{PV \text{ Kas Keluar}}$$

(Sugiyanto et al., 2020:139)

Kriteria Seleksi:

1. Jika  $PI > 1$ , maka proyek investasi layak

2. Jika  $PI < 1$ , maka proyek investasi tidak layak. Sugiyanto et al., (2020:139) Jadi dapat disimpulkan dari pendapat diatas untuk mengetahui nilai PI menggunakan rumus:

$$PI = \frac{\frac{NCF_1}{(1+i)^1} + \frac{NCF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{NCF_n + TCF}{(1+i)^n}}{NIA}$$

Dengan kriteria keputusan usul proyek investasi:

1. Jika PI positif atau sama dengan nol, menunjukkan bahwa PVNCF dan PVTCF dapat menutup NIA. Dengan demikian usul proyek investasi diterima.
2. Jika PI negatif, menunjukkan bahwa PVNCF dan PVTCF belum cukup untuk bisa menutup NIA. Dengan demikian usul proyek investasi ditolak.
3. Jika usulan proyek investasi tersebut lebih dari satu dan bersifat *mutually exclusive*, yang diterima adalah yang menghasilkan PI positif paling besar

## B. Penelitian Yang Relevan

Usaha Perkebunan Jeruk Bapak Muksin Di Desa Simpangkalan Sumberrejo Tanggamus Tahun 2020” menyimpulkan bahwa nilai *net present value* sebesar Dalam penelitiannya Bella, (2021) dengan judul “ Analisis Studi Kelayakan Rp15.259.950 dinyatakan layak untuk dikembangkan karena nilai NPV tersebut lebih besar dari 0. Pada nilai *Payback Period* (PP) untuk usaha

perkebunan jeruk ini adalah 4 tahun 6 bulan 22 hari lebih cepat dari estimasi waktu yang ditentukan oleh pemilik usaha yaitu 10 tahun. Usaha perkebunan jeruk tersebut akan mencapai titik impas pada saat buah jeruk yang dihasilkan sebanyak 29,42kg (2017), 29,20kg (2018), 28,46kg (2019) dan 28,15kg (2020). Dan hasil perhitungan terhadap *Profitability Index* (PI) menunjukkan nilai sebesar 1,14 , maka usaha perkebunan jeruk tersebut dapat dikatakan layak karena ( $1,14 > 1$ ).

Kemudian dalam penelitian lain Haryati, (2020) dengan judul “Analisis Kelayakan Bisnis Bawang Goreng Ditinjau Dari Aspek Keuangan Pada Ukm Mak Odah” menyimpulkan bahwa usaha bawang goreng pada UKM Mak Odah dapat dikatakan layak yang ditinjau dari aspek keuangan dengan nilai *Net Present Value* senilai Rp1.962.500, *Payback* dalam kurun waktu 5 bulan modal yang dikeluarkan sudah bisa dikembalikan dan *Break Event Point* melalui titik impas jumlah produk pertahun sebanyak 3.300 pcs dengan harga Rp10.000/pcs.

Sulaiman Abbas Rasyid, (2020) dalam judul “Analisis Kelayakan Investasi Usaha Ternak Kambing Perah Peranakan Etawah (*Copra Aegagrus Hircus*) (Kasus Di Kelompok Ternak Delima, Desa Cibalung Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor)” dalam penelitian disimpulkan bahwa Usaha ternak kambing perah PE di Kelompok Ternak Delima adalah layak dengan hasil kriteria penilaian meliputi NPV sebesar Rp139.329.038 yang dinyatakan layak karena lebih dari 0, IRR sebesar 119,99% yang dinyatakan layak karena lebih besar dari bunga pinjaman sebesar 7%, PI sebesar 1,5 yang mana

dengan mengeluarkan biaya Rp 1 maka akan diperoleh keuntungan sebesar Rp 0,5, dan PP selama 4 tahun 4 bulan dinyatakan layak sebab lebih kecil dari umur ekonomis usaha yaitu selama 5 tahun.

### C. Kerangka Konsep

Kerangka konsep dalam penelitian deskriptif kuantitatif merupakan hal yang menjadi satu kesatuan dengan kerangka teori yang utuh sehingga dapat mencari jawaban secara ilmiah terhadap masalah penelitian serta dapat menjelaskan variabel yang digunakan dalam penelitian. Pada usaha Kedai Makan Mas Heri Jaya adalah usaha yang bergerak dibidang kuliner dengan menyediakan berbagai jenis makanan dan minuman.

Dalam *cash flow* semua data yang akan diterima dan biaya yang dikeluarkan baik jenis maupun jumlahnya diestimasi sedemikian rupa, sehingga menggambarkan kondisi pemasukan dan pengeluaran di masa yang akan datang. *Cash flow* ini nantinya akan dijadikan sebagai landasan untuk melakukan pengukuran pada kriteria kelayakan investasi yaitu *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), dan *Profitability Index* (PI).

*Payback Period* (PP) merupakan suatu periode yang menunjukkan berapa lama modal yang kita tanamkan dalam usaha tersebut akan kembali, *Net Present Value* (NPV) merupakan perkiraan manfaat yang didapatkan oleh sebuah usaha dimasa depan padasaat kita menanamkan modal dengan nilai uang sekarang, *Internal Rate Of Return* (IRR) memperhitungkan tingkat suku bunga terkait nilai sekarang investasi dibandingkan dengan nilai sekarang

penerimaan kas bersih di masa mendatang, *Profitability Index* (PI) merupakan rasio aktivitas dari jumlah sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi. Setelah mendapatkan hasilnya studi kelayakan investasi Kedai Makan Mas Heri Jaya tersebut, maka dapat disimpulkan apakah usaha tersebut layak atau tidak.

**Bagan 2.1 Kerangka Konsep Penelitian**

