

BAB II

LANDASAN TEORI DAN KERANGKA PIKIR

A. Strategi Investasi

1. Pengertian Strategi Investasi

Menurut Lantip Diat (2018: 3) “Strategi adalah gagasan dan tindakan untuk memahami dan mengamankan masa depan”. Sedangkan menurut Ryan Filbert (2019: 22) “Investasi adalah sebuah upaya untuk membuat uang kita tumbuh”.

Jadi strategi investasi pada dasarnya adalah rencana untuk menginvestasikan uang dalam berbagai jenis investasi yang akan membantu mencapai tujuan keuangan dalam jumlah waktu tertentu. Setiap orang yang melakukan investasi pasti ini memperoleh keuntungan besar dengan nilai modal yang semakin bertambah entah menggunakan investasi jangka panjang ataupun produk investasi jangka pendek. Hanya saja, tetap diperlukan sebuah strategi tepat untuk bisa meningkatkan nilai dana yang ditanamkan. Salah satu caranya adalah diversifikasi. Strategi investasi yang masih direkomendasikan para pakar.

Diversifikasi merupakan sebuah istilah yang sudah sangat dikenal oleh para investor dan peribahasa yang paling cocok untuk menggambarkan diversifikasi adalah jangan meletakkan seluruh telur dalam satu keranjang (*don't put all your eggs in one basket*). Karena bila keranjang itu terjatuh maka semua telur akan pecah, yang perlu dilakukan adalah meletakkan

telur dikeranjang yang berbeda sehingga bila satu keranjang jatuh, masih ada telur yang selamat dan disimpan dikeranjang lain. Adanya keragaman dalam investasi yang dibuat oleh para investor. Pada dasarnya investor menciptakan sebuah portofolio yang beragam demi menghindari kerugian.

2. Macam – Macam Strategi Investasi

a. Strategi Investasi Individual

Triton (2014: 56) mengemukakan “Perusahaan individual memungkinkan semua aset, laba yang diperoleh, dan berbagai konsekuensi atas keberadaan organisasi bisnis ini merupakan hak dan tanggung jawab pribadi ownernya, sehingga hal ini berimplikasi tidak hanya kepada hal-hal yang menguntungkan seperti laba, tetapi semua hutang perusahaan juga menjadi tanggung jawab penuh owner, demikian juga dengan risiko bisnis”.

b. Strategi Investasi Partnership

Triton (2014: 59) Menjelaskan bahwa “Investor pada organisasi proyek dapat memilih bentuk organisasi bisnis berupa perusahaan partnership untuk menghindari beberapa kelemahan pada alternatif organisasi bisnis berbentuk perusahaan individual. Sebuah perusahaan partnership sekilas memiliki kemiripan dengan perusahaan individual. Perbedaannya, kepemilikan yang dipegang pada perusahaan partnership adalah lebih dari satu individu”.

c. Strategi Investasi Korporasi

Triton (2014: 62) Mengemukakan bahwa “Proyek – proyek di banyak negara lebih sering dijalankan atas dasar investasi yang diperoleh dari bentuk korporasi. Apabila proyek-proyek didanai dengan investasi dari suatu bentuk korporasi, maka proyek-proyek tersebut dapat memiliki aset-aset dan mendatangkan pasiva. Korporasi memiliki dasar legalitas yang sangat kuat karena bentuk organisasi bisnis korporasi nyata-nyata diciptakan oleh hukum”.

d. Strategi Perpajakan

Triton (2014: 65) Menjelaskan “Proses –proses yang berkaitan dengan pengambilan keputusan (*decision making*) pada investasi proyek umumnya dipengaruhi oleh aspek pajak. Pajak dalam hal ini meliputi pajak langsung maupun pajak tidak langsung, aspek pajak ini bahwa pemerintah mempunyai pengaruh besar terhadap perilaku bisnis dan perilaku para ownernya melalui kekuasaan pajaknya”.

e. Strategi Nilai Penyusutan

Pengeluaran atas pajak terhadap penghasilan kena pajak dalam operasionalisasi bisnis dan proyek investasi dapat diminimalkan salah satunya adalah dengan strategi yang tepat terhadap nilai penyusutan. Triton (Sabardi, 2014 : 68) mengemukakan bahwa “Penyusutan adalah sistematika alokasi biaya modal aset selama umur ekonominya untuk tujuan laporan keuangan, tujuan pajak atau untuk keduanya,

yang diperlukan sebagai pos biaya sehingga dapat mengurangi penghasilan kena pajak. Logika dalam strategi nilai penyusutan untuk meminimalisasi pajak penghasilan atas penghasilan kena pajak adalah bahwa semakin besar nilai penyusutan, maka akan semakin kecil nilai penghasilan sehingga nilai pajak akan mengecil sejalan dengan turunnya tingkatan penghasilan kena pajak”.

f. Strategi Bunga, Pembelian, dan Keuntungan Pajak

Triton (2014: 72) “Strategi pembayaran bunga atas hutang-hutang proyek antara lain adalah sebagai biaya. Strategi ini diprediksi cukup relatif dalam upaya mengurangi pajak. Strategi pembayaran bunga hutang yang tepat perlu dilakukan untuk tujuan yang menguntungkan dalam pembayaran pajak perusahaan. Perlu juga dicermati terkait strategi pembayaran bunga hutang yaitu, bahwa pembayaran deviden untuk pemegang saham preferen biasa tidak mengurangi pajak”.

g. Strategi Kredit Investasi

Triton (2014 : 165) Menjelaskan bahwa “Permasalahan yang sering dijumpai adalah sebuah korporasi, partnership atau individu tidak cukup memiliki uang untuk pembiayaan proyek. Investasi itu dengan memanfaatkan uang pihak lain dapat dilakukan antara lain dengan cara meminjam uang. Perkiraan jumlah uang yang akan dipinjam untuk memperoleh dana uang pihak lain guna dengan segera

melaksanakan investasi sangat penting untuk dilakukan agar diperoleh alokasi dana yang alternatif dan efisien”.

h. Strategi Penggantian Investasi

Triton (2014:180) Mengungkapkan bahwa “Seringkali investor terdorong untuk mengeluarkan suatu keputusan mengenai penukaran dari investasi yang sudah ada berupa peralatan atau lainnya dengan investasi yang masih baru. Tujuannya adalah dalam rangka menghasilkan produk yang selalu memenuhi selera konsumen sekaligus mengikuti perkembangan persaingan”.

i. Strategi Sewa dan Strategi Membeli Investasi

Triton (2014 : 186) “Keputusan untuk melakukan strategi investasi sewa dapat dilakukan apabila nilai sekarang dari pembelian termasuk biaya pemeliharaan ternyata lebih tinggi dibanding dengan nilai sekarang biaya-biaya akibat dari sewa maka akan lebih baik diputuskan untuk menyewa. Sebaliknya keputusan untuk melakukan strategi investasi dapat dilakukan apabila nilai sekarang dari pembelian termasuk biaya operasional ternyata lebih rendah dibanding dengan nilai sekarang biaya-biaya akibat dari sewa”.

B. Keputusan Investasi

1. Pengertian Keputusan Investasi

Menurut Hamidah (2019 : 7) Mengemukakan bahwa “Keputusan investasi berkaitan dengan keputusan pemilihan aset atau aset yang dimiliki oleh

perusahaan. Keputusan investasi berkaitan dengan pertanyaan berapa sebaiknya komposisi jumlah setiap komponen aset, misalnya berupa jumlah kas, surat berharga, piutang, persediaan, surat berharga jangka panjang, mesin, gedung maupun aset lainnya. Keputusan komposisi aset harus dievaluasi secara berkesinambungan. Sehingga apabila ditemukan aset atau aset yang tidak ekonomis dapat segera dikurangi, dihilangkan, ataupun diganti dengan aset atau aset lainnya”.

Sedangkan menurut Riana (Wiratna Sujarweni 2019 : 16) “Keputusan investasi merupakan keputusan terhadap aktiva apa yang akan dikelola oleh perusahaan. Keputusan investasi ini merupakan keputusan yang paling penting di antara ketiga fungsi lainnya. Hal ini karena keputusan investasi berpengaruh secara langsung terhadap besarnya investasi dan aliran kas perusahaan untuk waktu-waktu yang akan datang. Rentabilitas investasi (*return on investment*) merupakan kemampuan perusahaan memperoleh laba yang dihasilkan oleh suatu investasi”.

Berdasarkan pendapat diatas, maka Keputusan investasi merupakan keputusan dalam mengalokasikan atau menempatkan sejumlah dana tertentu kedalam jenis investasi tertentu untuk menghasilkan laba dimasa depan dengan periode waktu tertentu. Keputusan investasi melibatkan waktu jangka panjang, sehingga keputusan yang diambil harus dipertimbangkan dengan baik, karena memiliki konsekuensi juga. Keputusan investasi terkait dengan proses pemilihan satu atau lebih investasi alternatif yang dianggap

menguntungkan dari sejumlah alternatif investasi yang tersedia bagi perusahaan. Hasil keputusan investasi yang diambil oleh manajemen perusahaan akan muncul di neraca aset, yaitu dalam bentuk aktiva lancar dan aktiva tetap.

2. Dasar Keputusan Investasi

Dasar keputusan investasi terdiri dari tingkat pengembalian yang diharapkan, tingkat risiko dan hubungan antara pengembalian dan risiko.

Penjelasan dasar keputusan investasi sebagai berikut:

a. Return

Return atau hasil investasi merupakan tingkat keuntungan yang didapatkan investor dalam berinvestasi. Alasan utama berinvestasi adalah untuk mendapatkan keuntungan. Dalam manajemen investasi, tingkat laba investasi disebut sebagai return. Dalam manajemen investasi, perlu untuk membedakan antara pengembalian yang diharapkan (*expected return*) dan pengembalian aktual (*realized return*). Return harapan adalah tingkat pengembalian yang diantisipasi oleh investor dimasa depan. Sedangkan return aktual adalah tingkat pengembalian yang telah diperoleh investor di masa lalu.

b. Risiko

Menurut Bambang Riyanto (Otoritas Jasa Keuangan, 2017: 4) “Risiko adalah potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu”. Wajar bagi investor untuk mengharapkan pengembalian tertinggi dari

investasi. Namun, ada hal penting yang harus selalu diperhatikan, yaitu besar risiko yang harus ditanggung dari investasi. Umumnya semakin besar risikonya, semakin besar tingkat pengembalian yang diharapkan.

c. Hubungan Antara Tingkat Risiko dan Return

Menurut Bambang Riyanto (2017 : 7) menyebutkan bahwa “Terdapat hubungan positif antara risiko dan tingkat imbal hasil. Semakin tinggi risiko, maka akan semakin tinggi profit yang didapatkan. Jika suatu badan usaha ingin meningkatkan profit, mereka harus pula menaikkan risikonya. Namun pandangan tersebut perlahan mulai bergeser. Menurut Hanafi, pandangan baru mengatakan bahwa hubungan risiko dan imbal hasil tidak bersifat linier tetapi non linier. Risiko yang diambil perusahaan terlalu kecil sehingga imbal hasil terlalu kecil. Namun, jika perusahaan meningkatkan dan mengelola risiko secara optimal, imbal hasil yang didapat akan lebih besar dan optimal pula”.

3. Proses Keputusan Investasi

Menurut Tandelilin (2017:11) proses keputusan investasi meliputi 5 tahapan yaitu:

a. Penentuan tujuan investasi

Tahapan pertama dalam proses keputusan investasi adalah penentuan tujuan investasi yang akan dilakukan. Tujuan investasi dari setiap

investor dapat bervariasi tergantung pada investor yang membuat keputusan.

b. Penentuan kebijakan investasi

Tahapan kedua ini merupakan tahapan penentuan kebijakan untuk memenuhi tujuan investasi yang telah ditetapkan. Tahapan ini dimulai dengan penentuan keputusan alokasi aset. Keputusan ini menyangkut distribusi dana yang diadakan diberbagai kelas aset yang tersedia.

c. Pemilihan strategi portofolio

Tahapan selanjutnya adalah memilih strategi portofolio. Strategi portofolio dibagi menjadi 2 yaitu strategi portofolio aktif dan strategi portofolio pasif. Strategi portofolio aktif mencakup kegiatan yang menggunakan informasi yang tersedia dan teknik peramalan secara aktif untuk menemukan kombinasi portofolio pasif meliputi kegiatan informasi tentang portofolio yang sejalan dengan kinerja indeks pasar.

d. Pemilihan aset

Setelah strategi portofolio dilakukan selanjutnya pemilihan aset-aset yang akan dimasukkan dalam portofolio. Tujuan dari pemilihan aset adalah untuk menemukan kombinasi portofolio yang efisien yaitu portofolio yang menawarkan pengembalian yang diharapkan tinggi. Dengan tingkat risiko tertentu atau sebaliknya menawarkan

pengembalian yang diharapkan tertentu dengan tingkat risiko yang rendah.

e. Pengukuran dan evaluasi kinerja portofolio

Tahapan ini merupakan tahapan akhir dari proses keputusan investasi. Tahapan ini meliputi pengukuran kinerja portofolio dan membandingkan hasil pengukuran tersebut dengan kinerja portofolionya melalui proses *branchmarking*.

C. Investasi

1. Pengertian Investasi

Menurut Irham Fahmi (Frank J. Fabozzi, 2014:8) Manajemen investasi adalah proses pengelolaan uang. Smith dan Skousen mengatakan *“investing activities : transaction and events the purchase and sale of securities (excluding cash equivalents) and building, equipment. And other asset npt generally held for sale, and the making, and collecting of loans. They are not classified as operating activities, since the relate only indirectly to the central, ongong operations of entity.”*

Disisi lain Relly dan Brown memberikan pengertian investasi adalah *“ investment is the commitment of dollar for a period of time to devire future payment that wil compensatae the investor for (1) the time the funds are commited, (2) the expected rate of inflation, (3) the uncertainty of the future payment”*. Menurut Irham Fahmi (Abdul Halim, 2014: 8) Investasi

pada hakekatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan dimasa mendatang.

Sedangkan Menurut Ryan Filbert (2019 :2) “ Investasi adalah kenikmatan yang tertunda. Sedangkan konsumsi adalah kenikmatan yang dirasakan di awal, meski kemudian menderita (bayar) dibelakang”.

Berdasarkan pendapat para ahli diatas dapat disimpulkan bahwa investasi adalah penanaman aset atau dana yang dilakukan oleh perusahaan atau perorangan untuk jangka waktu tertentu demi memperoleh imbal balik yang lebih dimasa depan.

2. Tujuan Investasi

Menurut Irham fahmi (2014:8) “Untuk mencapai suatu efektifitas dan efisiensi dalam keputusan makadiperlukan ketegasan akan tujuan yang diharapkan”. Begitu pula halnya dalam bidang investasi kita perlu menetapkan tujuan yang hendak dicapai yaitu :

- a. Terciptanya keberlanjutan (*continuity*) dalam investasi tersebut.
- b. Terciptanya profit yang maksimum atau keuntungan yang diharapkan (*profit actual*).
- c. Terciptanya kemakmuran bagi pemegang saham.
- d. Turut memberikan andil bagi pembangunan bangsa.

Salah satu tujuan utama setiap pihak berinvestasi baik pribadi maupun pihak *corporate* ada 2 yaitu:

- a. *Profit*, dan
- b. *Continuety*

Pengertian *profit* dan *continuity* disini adalah profit yang terus bertumbuh dan bersifat jangka panjang. Artinya *profit* yang akan diterima bukan hanya pada saat ini saja namun terus pada tahun-tahun selanjutnya (*continuity*), dan untuk mewujudkan itu perlu melakukan kontrol bagaimana agar perjalanan profit itu dapat selalu diterima secara stabil.

3. Bentuk-Bentuk Investasi

Menurut Irham Fahmi (2014: 9) Dalam aktivitasnya investasi pada umumnya dikenal ada 2 bentuk yaitu:

a. *Real investment*

Investasi nyata (*real investment*) secara umum melibatkan aset berwujud, seperti tanah, mesin-mesin atau pabrik.

b. *Financial investment*

Investasi keuangan (*financial investment*) melibatkan kontrak tertulis, seperti saham biasa (*common stok*) dan obligasi (*bond*).

D. Metode Penilaian Investasi

1. Metode *Payback period*

Menurut Danang Sunyoto (2014: 27) “Metode *payback period* merupakan metode perhitungan investasi dalam jangka waktu tertentu yang menunjukkan terjadinya arus penerimaan kas (*cash in flow*) secara

kumulatif sama dengan jumlah investasi dalam bentuk *present value*. Atau metode *payback period* merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu pengembalian investasi suatu proyek atau usaha”.

Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih (*proceed*) yang diperoleh per tahun. Nilai kas bersih merupakan penjumlahan laba setelah pajak ditambah dengan penyusutan, hal ini dilakukan jika investasi menggunakan modal sendiri 100%. Rumus umum metode *payback period* sebagai berikut :

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{kas bersih per tahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

Wiratna Sujarweni, (2015:82) Ada kelebihan dan kelemahan *payback period* yaitu :

Kelebihan :

- a. Metode *payback period* mudah dan sederhana
- b. Memberikan informasi mengenai lamanya *break even project*
- c. Dapat digunakan sebagai alat pertimbangan resiko makin pendek *payback period*nya maka semakin pendek pula resiko kerugiannya.

Kelemahan:

- a. Tidak mempertimbangkan nilai waktu, nilai waktu uang adalah suatu konsep yang menyatakan bahwa nilai uang sekarang akan lebih berharga daripada nilai uang masa yang akan datang atau perbedaan nilai uang sekarang dan masa mendatang.
- b. Metode ini digunakan untuk mengukur kecepatan kembalinya dana, dan tidak mengukur keuntungan proyek pembangunan yang telah direncanakan.

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

Irham Fahmi (2014:276) “*Net Present Value* (NPV) adalah nilai keuntungan bersih atau perolehan keuntungan yang diperoleh diakhir pengerjaan suatu proyek/investasi”.

Perhitungan *Net Present Value* sering dipakai sebagai pembantu dalam mengukur apakah suatu proyek dapat dinyatakan *feasible* (layak) atau tidak. Biasanya perbandingan antara 2 proyek atau lebih dalam periode waktu yang diperhitungkan. Selanjutnya seorang yang akan mengerjakan *project* akan dapat mengambil keputusan manakah yang lebih realistis untuk dikerjakan.

Wiratna Sujarweni (2015: 84) metode yang digunakan untuk menghitung nilai penerimaan kas pada masa yang akan datang diperhitungkan berdasarkan nilai sekarang. Menghitung nilai uang pada saat sekarang pada sejumlah uang yang akan kita terima beberapa waktu yang akan datang. Terdapat langkah-langka menghitung NPV, yaitu :

- a. Tentukan nilai sekarang dari setiap arus kas, termasuk arus kas masuk dan arus kas keluar, yang didiskontokan pada biaya modal proyek.
- b. Jumlahkan arus kas yang yang didiskontokan ini, hasil ini didefinisikan sebagai NPV proyek.
- c. Jika NPV adalah positif, maka proyek haru diterima, sementara jika NPV negatif maka proyek itu harus ditolak. Jika dua proyek dengan NPV positif adalah mutually exclusive, maka salah satu dengan nilai NPV terbesar harus dipilih.

NPV sebesar nol menyiratkan bahwa arus kas proyek sudah mencukupi untuk membayar kembali modal yang diinvestasikan dan memberikan tingkat pengembalian yang diperlukan atas modal tersebut. Jika proyek memiliki NPV positif, maka proyek tersebut menghasilkan lebih banyak kas dari yang dibutuhkan untuk menutup utang dan memberikan

pengembalian yang diperlukan kepada para pemegang saham perusahaan.

Rumusnya adalah sebagai berikut:

$$NPV = \left\{ \frac{CF_1}{(1+i)^1} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \frac{CF_3}{(1+i)^3} + \frac{CF_4}{(1+i)^4} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n} \right\} - OI$$

CF = Arus Kas

I = Biaya Modal/Tingkat Bunga

n = Umur Proyek Investasi

OI = Investasi Awal

3. Metode *Internal Rate Of Return*

Menurut Irham Fahmi (2014:287) “*Internal rate return (IRR)* adalah tingkat bunga yang menyamakan present value aliran kas keluar yang diharapkan (*expected cash outflows*) dengan *present value* aliran kas masuk yang diharapkan (*expecyed cash inflows*)”.

Dengan kata lain IRR adalah *discount rate* yang membuat NPV investasi sama dengan nol. Adapun rumus untuk menghitung IRR adalah:

$$\sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+k)^t} = I_o$$

Dimana :

A = arus kas bersih

k = biaya modal (*cost of capital*) atau tingkatkeuntunganminimal yang diminta investor

I = investasi netto atau investasi bersih

t = jangka waktu

n = umur manfaat

Menurut Triton (2014:160) Untuk pengambilan keputusan kriteria IRR ini dengan cara dibandingkan dengan *minimum rate of return standart* atau *requered rate of return* dan dapat dengan biaya kapital (*weighted cost*).

Apabila $IRR > Required\ rate\ of\ return$ atau

$IRR < Weigh$

Jika IRR lebih besar daripada tingkat bunga yang disyaratkan, maka rencana proyek investasi diterima atau rencana proyek investasi memenuhi kriteria kelayakan, tetapi sebaliknya apabila IRR lebih kecil daripada tingkat bunga yang disyaratkan, maka rencana investasi ditolak atau rencana proyek investasi tidak memenuhi kriteria kelayakan.

4. Profitability Index (PI)

Menurut Wiratna Sujarweni (2015: 92) “Metode ini menghitung perbandingan antara nilai arus kas bersih yang akan datang dengan nilai investasi yang sekarang. Profitability index harus lebih besar dari 1 baru dikatakan layak. Semakin besar PI, investasi semakin layak”.

Rumus:

$$PI = \frac{\text{Nilai aliran kas masuk}}{\text{nilai investasi}}$$

Kelayakan investasi menurut standar analisa ini adalah:

Jika $PI > 1$: maka investasi dapat dijalankan (tidak layak)

Jika $PI < 1$: maka investasi tidak layak dijalankan (layak)

Menurut Wiratna Sujarweni (2015: 93) terdapat kelebihan dan kelemahan yaitu

Kelebihan :

- a) Memberikan *persentase future cash flows* dengan *cash initial*
- b) Sudah mempertimbangkan *cost of capital*
- c) Sudah mempertimbangkan *time value of money*
- d) Mempertimbangkan semua *cash flow*

Kekurangan :

- a) Tidak memberikan informasi mengenai tingkat pengembalian suatu project
- b) Tidak memberikan informasi mengenai resiko dari proyek.

5. Metode *Average Rate Of Return*

Menurut Danang Sunyoto (2014:29) “Metode *average rate of return* (ARR) adalah suatu metode untuk mengukur rata-rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rata-rata sebelum pajak (*earning after tax =EAT*) dengan rata-rata investasi. Atau metode yang digunakan untuk mengukur tingkat keuntungan rata-rata yang diperoleh dari suatu investasi” .

Rumus *average rate of return* :

$$ARR = \frac{\text{Rata - rata EAT}}{\text{Rata - rata investasi}}$$

Rumus EAT :

$$\text{Rata - rata EAT} = \frac{\text{Total EAT}}{\text{Umur Ekonomi}}$$

Rumus rata-rata investasi :

$$\text{Rata - rata investasi} = \frac{\text{Investasi}}{2}$$

6. Metode *Return On Investment*

Menurut Danang Sunyoto (2014:17) “*Return on investment* (ROI) adalah tingkat pengembalian total harta yang digunakan untuk menghasilkan laba. Semakin tinggi *return on investment*, kondisi usaha semakin baik, karena laba akan cenderung meningkat”. *Return on investment* (ROI) dirumuskan sebagai berikut:

$$ROI = \frac{\text{Laba.usaha}}{\text{Total.Harta}} \times 100\%$$

7. Metode *Break Event Point*

Menurut Danang Sunyoto (2014:25) “*Break event point* (BEP) atau titik pulang pokok (TPP) adalah keadaan usaha tidak rugi dan juga tidak laba, karena penerimaan total (*total revenue* = TR) besarnya sama dengan biaya total (*total cost* = TC) atau *break event point* (BEP) dicapai saat TR = TC”.

Dengan menghitung *break event point*, kita dapat mengetahui berapa minimum unit produk yang seharusnya dijual agar tidak rugi. Adapun *break event point* (BEP) dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$BEP = \frac{FC}{\frac{P}{u} - \frac{VC}{u}}$$

Keterangan :

FC = Biaya usaha yang dikeluarkan secara tetap per periode waktu, misal gaji karyawan/pegawai per bulan.

VC = Biaya usaha yang besar kecilnya dipengaruhi oleh kegiatan produksi, misal upah tenaga kerja langsung (borongan, satuan unit, harian, mingguan). Biaya bahan baku

P/u = Harga jual per unit produk

VC/u = Biaya variabel per unit produk

E. Investasi Aktiva Tetap

1. Pengertian Investasi Aktiva Tetap

Cornelius (Suhayati, 2014: 9) mengatakan “Aktiva tetap adalah aktiva yang dapat digunakan oleh perusahaan dalam menjalankan aktivitas usaha dan sifatnya relative tetap atau jangka waktu perputarannya lebih dari satu tahun”.

Cornelius (Firdaus 2014: 9) mengatakan “Aktiva tetap adalah asset yang diperoleh untuk digunakan dalam kegiatan perusahaan untuk jangka waktu yang lebih dari satu tahun, tidak dimaksudkan untuk dijual kembali dalam kegiatan normal perusahaan, dan merupakan pengeluaran yang nilainya besar atau material”.

Jadi aktiva tetap adalah aset berwujud yang dimiliki untuk dipergunakan dalam suatu penyedia barang atau jasa produksi, untuk tujuan administratif yang diharapkan untuk dipergunakan dalam jangka waktu

lebih dari satu periode. Sedangkan Investasi aktiva tetap adalah suatu proses yang lebih mengarah pada sebuah penganggaran modal. Suatu investasi pastinya akan mengeluarkan kas yang besar dan perusahaan menjadi terikat pada tindakan tertentu dalam periode yang cukup lama, oleh sebab itu penganggaran modal harus dilakukan dengan teliti supaya tidak menimbulkan biaya yang mahal.

2. Penggolongan Investasi Aktiva Tetap

a. Investasi Penggantian

Pada umumnya, keputusan mengenai investasi penggantian adalah yang paling sederhana. Dalam hal ini aktiva yang sudah aus (*wear-out*) atau usang (*obsolete*) harus diganti dengan aktiva baru bila produksi akan tetap dilanjutkan.

b. Investasi Penambahan Kapasitas

Misalnya usulan penambahan jumlah mesin atau pembukaan pabrik baru. Investasi ini sering juga bersifat investasi penggantian, contohnya mesin yang sudah tua dan tidak efisien akan diganti dengan mesin yang lebih besar kapasitasnya dan lebih efisien.

c. Investasi Penambahan Produk Baru

Investasi untuk menghasilkan produk baru disamping tetap menghasilkan produk yang telah diproduksi pada masa itu.

d. Investasi lain-lain

Investasi yang termasuk golongan ini adalah usulan investasi yang tidak termasuk dalam ketiga golongan di atas, misal investasi untuk pemasangan alat pemanas, alat pendingin, dan lain-lain.

e. Metode Penyusutan Aktiva Tetap

Penyusutan adalah alokasi sistematis jumlah yang dapat disusutkan dari suatu asset selama umur manfaatnya. Pengalokasian beban penyusutan mencakup beberapa periode pendapatan sehingga banyak factor yang harus dipertimbangkan oleh manajemen untuk menghitung besarnya beban penyusutan periodic secara tepat.

a. Metode Aktivitas

Menurut J.P Sitanggang (2013: 12)“Pada metode aktivitas ini, besarnya penyusutan aktiva didasarkan pada penggunaan atau produktivitas aset itu sendiri dan bukan berdasarkan waktu penggunaan asset”.

Metode aktivitas ini hanya cocok untuk suatu aset yang nilainya akan berkurang karena penggunaan kapasitasnya seperti: taksi, alat berat pengangkat barang (*crane*), mesin cetak, fotocopy, alat-alat laboratorium dan lainnya. Aktivitas taksi ditunjukkan oleh jumlah kilometer beroperasi, alat berat pengangkat barang (*crane*) ditunjukkan jumlah jam kerja, mesin cetak dan fotocopy serta alat laboratorium ditunjukkan oleh jumlah mesin berputar (*counter*). Pada aktiva semacam ini nilai manfaat aset akan berkurang tergantung pada

jumlah penggunaan/aktivitas yang dilakukan (*variabel charge approach*). Rumus perhitungannya adalah :

$$\text{Penyusutan} = \frac{|(\text{Harga beli} - \text{nilai sisa}) (\text{jumlah produktivitas yang dipakai})|}{(\text{jumlah produktivitas selama masa manfaat})}$$

b. Metode Garis Lurus (*Straight Line Method*)

Menurut J.P Sitanggang (2013: 12) “Metode garis lurus adalah metode penyusutan yang paling sederhana karena hanya mempertimbangkan umur ekonomis aktivitasnya, sehingga paling banyak digunakan dalam praktek”.

Aset yang mempunyai manfaat berdasarkan waktu penggunaan, maka nilai aktiva tersebut akan berkurang berdasarkan waktu penggunaan yang secara prarata selama umur ekonomisnya. Misal gedung perkantoran, peralatan kantor dan lainnya. Apabila pada akhir periode aset tersebut masih mempunyai nilai jual yang signifikan, maka diperlukan usaha untuk menghitung nilai wajar aset pada akhir periode sebagai nilai sisa (*salvage value*). Beban penyusutan dengan metode garis lurus dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Metode garis lurus} = \frac{\text{Nilai beli} - \text{nilai sisa}}{\text{Umur ekonomis}}$$

c. Metode Pembebanan Menurun

1) Metode Jumlah Angka Tahun

Menurut J.P Sitanggang (2013: 14) Menjelaskan bahwa “Jumlah angka tahun (JAT) suatu aktiva adalah penjumlahan setiap tahun (t) pada umur ekonomis aset tertentu”.

Melalui persamaan deret aljabar, JAT dapat dicari dengan rumus :

$$JAT = \frac{n(n+1)}{2}$$

2) Metode Saldo Menurun/ Saldo Menurun Ganda

Menurut J.P Sitanggang (2013: 16) “Metode saldo menurun (*declining balance methods*) adalah metode penyusutan yang dipercepat, yaitu dengan cara mengalikan tarif penyusutan yang dipercepat dari nilai buku awal setiap tahunnya yaitu jumlah biaya perolehandikurangi akumulasi penyusutan”.

Beban penyusutan : 2 x tarif garis lurus x nilai buku awal tahun

3) Metode Percepatan Pemulihan Modal yang Dimodifikasi

Menurut J.P Sitanggang (2013: 17) “Metode percepatan pemulihan modal yang dimodifikasi ini adalah salah satu metode pembebanan yang dipercepat untuk tujuan perpajakan. Setiap aset dikelompokkan dalam kelas umur tertentu, dan pada tahun pertama operasi diperhitungkan hanya setengah tahun untuk menggenapi umur aset sesuai dengan kelompok umurnya”.

Dasar penetapan nilai penyusutan pada metode percepatan pemulihan modal yang dimodifikasi adalah jumlah nilai yang

dapat disusutkan yaitu harga beli dikurangi nilai sisa jika ada. Tarif penyusutan pada metode pemulihan modal yang dimodifikasi adalah sebesar tarif metode penyusutan garis lurus yang digandakan dikalikan dengan presentase nilai aset yang belum disusutkan.

F. Kerangka Pikir

Menurut Wiratna Sujarweni (2015: 61) “ Kerangka pikir berisi teori-teori yang relevan dengan masalah penelitian”.

Kerangka pikir penelitian ini dibuat untuk memberikan gambaran penelitian yang akan dilakukan yaitu mengenai strategi pengambilan keputusan investasi aktiva tetap pada Toko Mulya Jaya. Berdasarkan teori yang sudah dijelaskan sebelumnya, membeli atau menyewa gudang adalah sebuah keputusan investasi yang bisa dianalisis dengan berbagai metode penilaian investasi. Suatu investasi baru yang menyangkut aktiva tetap harus diperhitungkan secara seksama. Sebab apabila investasi yang telah dilakukan tetapi kemudian terjadi kekeliruan pada perhitungannya maka akan sulit menarik kembali dana yang telah tertanam. Dengan demikian menilai ekonomis suatu investasi dapat digunakan beberapa metode yang dipakai diantaranya : *payback period, net present value, internal rate of return, profitability index, average rate of return, return on investment, break even point.*

Dalam mengukur sebuah investasi sebaiknya menggunakan beberapa metode. Semakin banyak metode yang dipakai, maka akan semakin banyak informasi yang didapat. Sehingga keputusan investasi yang diambil adalah investasi yang paling menguntungkan, return yang didapat paling tinggi, biaya yang paling murah serta waktu pengembalian yang paling cepat dan resiko seminimal mungkin. Maka dapat digambarkan kerangka pikir sebagai berikut:

Gambar 1 Kerangka Pikir Penelitian

