

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Investasi pada dasarnya merupakan usaha pengalokasian sejumlah modal (uang) pada usaha bisnis tertentu. Usaha bisnis itu sendiri dapat bersifat baru sama sekali maupun perluasan dari usaha yang telah ada. J. Fred Weston, Thomas E Copeland (1995, 363) menjelaskan ada tiga kategori investasi yaitu :

“Tiga kategori investasi :

- a. *Penggantian*. Biasanya, keputusan penggantian adalah yang paling sederhana untuk dilakukan. Aktiva menjadi aus atau usang dan harus diganti agar efisiensi produksi dapat dipertahankan.
- b. *Perluasan*. Kapasitas tambahan pada lini produk yang sudah ada didefinisikan sebagai perluasan. Contohnya adalah usulan untuk menambah lebih banyak lagi mesin dari jenis yang sekarang dipakai atau pembukaan cabang baru pada sebuah rantai toko makanan. Investasi perluasan seringkali digabungkan dengan keputusan penggantian.
- c. *Pertumbuhan*. Lini produk atau pasar geografis baru, seperti investasi luar negeri, adalah contoh dari investasi pertumbuhan.”

Investasi yang dilakukan dalam berbagai bidang bisnis memerlukan sejumlah modal yang kemudian digunakan untuk membiayai kebutuhan investasi seperti biaya pembelian aktiva tetap sampai biaya operasi pada saat bisnis tersebut dijalankan.

Besarnya modal yang diperlukan untuk membiayai kebutuhan investasi tergantung dari jenis bisnis yang akan dilakukan. Yang perlu diperhatikan dalam penyediaan modal adalah masa pengembalian modal dalam jangka waktu tertentu. Lamanya jangka waktu pengembalian modal ini dapat dilihat melalui besarnya

keuntungan yang didapat selama periode usaha untuk mengembalikan sejumlah dana yang telah dikeluarkan untuk investasi.

Besarnya keuntungan yang diperoleh unit bisnis tersebut dimasa-masa yang akan datang dapat diestimasi terlebih dahulu. Estimasi cukup penting untuk memprediksikan atau meramalkan berapa besar keuntungan yang didapat meskipun hasil aktualnya bisa saja atau mungkin berbeda dari yang diramalkan tapi estimasi tetap dibutuhkan sebagai bahan pertimbangan bagi pemilik sebelum melakukan usaha. Estimasi keuntungan yang akan diperoleh oleh Unit Bisnis didapat dari selisih estimasi pendapatan dan estimasi biaya.

Estimasi pendapatan yang akan diperoleh dan estimasi biaya yang akan dikeluarkan selama periode usaha tersebut yang membentuk aliran kas (*cash flow*) mulai dari investasi dilakukan sampai berjalannya kegiatan operasional untuk menghasilkan pada unit bisnis itu. Definisi dari *cash flow* menurut Kasmir, Jakfar (2003,145) adalah :

“*Cash flow* merupakan arus kas atau aliran kas yang ada di perusahaan dalam suatu periode tertentu. *Cash flow* menggambarkan berapa uang yang masuk (*cash in*) ke perusahaan dan jenis-jenis pemasukan tersebut. *Cash flow* juga menggambarkan berapa uang yang keluar (*cash out*) dan jenis-jenis biaya yang dikeluarkan.”

Aliran kas unit bisnis tersebut sangatlah penting untuk menilai kelayakan usaha tersebut. Seperti yang dikemukakan Kasmir, Jakfar (2003, 136) mengenai hal diatas :

“Dengan dibuatnya aliran kas perusahaan, kemudian dinilai kelayakan investasi tersebut, melalui kriteria kelayakan investasi. Tujuannya adalah untuk menilai apakah investasi ini layak atau tidak dijalankan dilihat dari aspek keuangan.”

Aliran kas yang telah dibuat dapat dianalisis dan dinilai melalui metode penilaian investasi. Setiap metode yang digunakan mempunyai kelemahan maupun kelebihan masing-masing. Oleh karena itu dalam penilaian suatu investasi menggunakan beberapa metode penilaian investasi.

Semakin banyak metode-metode investasi tersebut digunakan akan memberikan gambaran yang lengkap mengenai hasil yang akan diperoleh dari suatu investasi. Husein Umar (2003, 197) menjelaskan ada empat metode penilaian investasi yang umumnya dipertimbangkan dalam penilaian aliran kas suatu investasi yaitu metode *payback period* (PP), *net present value* (NPV), *internal rate of return* (IRR) dan *profitability index* (PI).

Penilaian suatu investasi sangat dibutuhkan karena investasi yang berlebihan atau investasi yang tidak mencukupi akan mempunyai konsekuensi yang serius terhadap masa depan unit bisnis itu sendiri.

Setelah penilaian investasi tersebut dilakukan maka unit bisnis dapat mempertimbangkan melakukan perluasan usaha dari suatu investasi atau tidak, mengingat biaya kebutuhan investasi yang akan dikeluarkan cukup besar.

Unit bisnis x bergerak di bidang jasa fotografi yang menyediakan jasa untuk menghasilkan foto sesuai dengan pilihan konsumen. Unit bisnis ini memerlukan biaya modal yang cukup besar dan mengharapkan pengembalian yang menguntungkan dari investasi yang dijalankan dalam jangka waktu yang tidak relatif lama. Unit bisnis x memerlukan suatu metode penilaian investasi yang digunakan

untuk menilai kelayakan investasi pada dua alternatif lokasi investasi yakni di pusat perbelanjaan Carrefour dan Cihampelas Walk.

Unit bisnis harus mempertimbangkan biaya investasi yang dikeluarkan dengan tingkat pengembalian yang diterima, sedangkan penghasilan yang diterima mungkin tidak merata setiap bulan, akibatnya terjadi fluktuasi pendapatan setiap bulan. Fluktuasi yang demikian membingungkan pemilik unit bisnis dalam mengambil keputusan. Dalam hal ini, pemilik mungkin akan mengalami kesulitan untuk menghitung tingkat pengembalian yang akan diterima dibandingkan dengan biaya investasi yang telah dikeluarkan agar terhindar dari kerugian

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa untuk mengatasi kondisi di atas, unit bisnis membutuhkan informasi yang mengurangi unsur risiko dan ketidakpastian di masa yang akan datang. Informasi tersebut akan sangat berguna bagi unit bisnis maupun investor lain yang ingin melakukan investasi foto-foto.

Berdasarkan pemikiran di atas maka penulis tertarik memberikan informasi kuantitatif mengenai **“PENERAPAN METODA CAPITAL BUDGETING UNTUK MENGHITUNG INVESTASI UNTUK PADA PEMBUKAAN CABANG BARU”**

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Bagi unit bisnis yang hendak memaksimalkan keuntungannya akan melakukan investasi baru misalnya dengan melakukan perluasan. Akan tetapi investasi yang berlebihan atau investasi yang tidak mencukupi mempunyai konsekuensi yang serius

bagi masa depan unit bisnis tersebut. Selain itu investasi yang dilakukan hanya berdasarkan faktor pengalaman dan intuisi juga memiliki ketidakpastian yang tinggi di masa yang akan datang. Oleh karena itu dibutuhkan informasi-informasi yang dapat mengurangi risiko di atas sehingga peneliti membahas informasi-informasi lain bagi investor foto-foto berupa metoda penilaian investasi.

Penelitian ini juga diharapkan dapat membantu pemilik unit bisnis dalam membuat perencanaan investasi melalui pertimbangan tingkat hasil investasi tersebut melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan, seperti biaya modal, kemampuan proyek investasi untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dan menilai apakah proyek akan dapat berkembang terus.

Oleh karenanya, penulis mengidentifikasi masalah yang akan dibahas sebagai berikut :

1. Bagaimana penerapan metoda *capital budgeting* (PP, NPV, IRR, PI) dalam menghitung kelayakan suatu investasi?
2. Bagaimana mengevaluasi investasi Foto-Foto yang akan dilakukan di Pusat Perbelanjaan Carrefour dan di Cihampelas Walk?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Menerapkan metode *capital budgeting* (PP, NPV, IRR, PI) dalam perhitungan kelayakan investasi.

2. Mengevaluasi investasi Foto-Foto yang akan dilakukan di Pusat Perbelanjaan Carrefour dan di Cihampelas Walk.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

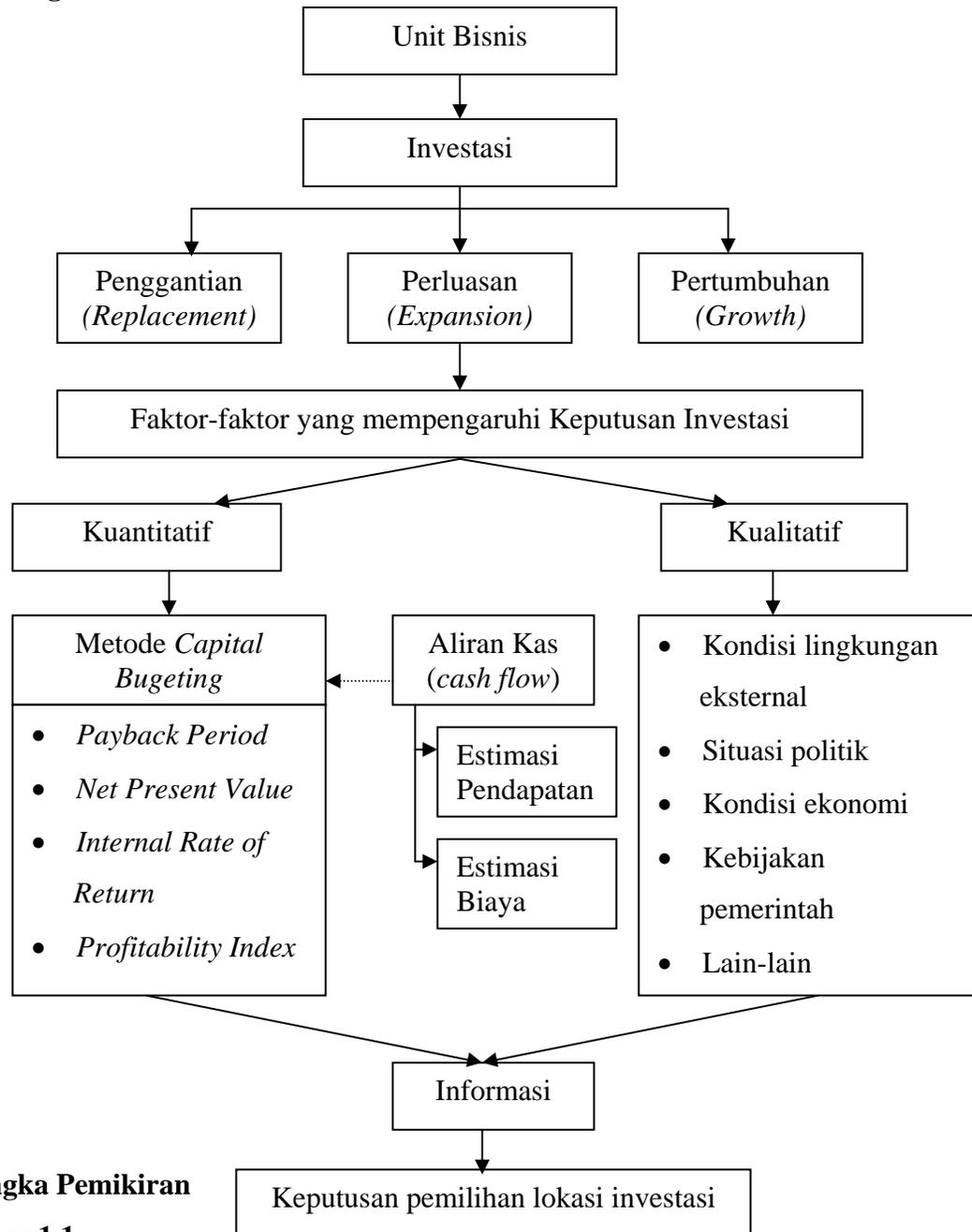
Melalui penelitian yang penulis lakukan pada unit bisnis dan dengan dibantu studi kepustakaan, maka penulis berharap penyusunan skripsi ini dapat berguna bagi :

1. Unit Bisnis yang diteliti
  - a. Diharapkan dapat memberikan gambaran untuk menerapkan metode-metode *capital budgeting* yang membantu dalam mengevaluasi kelayakan investasi modal dari berbagai alternatif lokasi investasi.
  - b. Memberikan kontribusi pemikiran dalam mengambil keputusan investasi dengan mempertimbangkan hasil evaluasi yang diperoleh dari suatu investasi.
2. Penulis
  - a. Menambah pengalaman dan memperoleh gambaran dalam menerapkan teori yang diperoleh selama kuliah ke dalam praktek khususnya di bidang yang dibahas yaitu penerapan metode-metode *capital budgeting* untuk membantu mengevaluasi suatu keputusan investasi perluasan.
  - b. Sebagai syarat wajib dalam menempuh ujian akhir sarjana (S1).
3. Masyarakat luas khususnya lingkungan penelitian

Diharapkan dapat menambah pengetahuan mengenai bagaimana penerapan metode penilaian investasi dalam melakukan keputusan investasi perluasan dan

semoga dapat menjadi bahan acuan bagi penulis lain yang tertarik terhadap topik skripsi ini.

### 1.5 Rerangka Pemikiran



Rerangka Pemikiran  
Gambar 1.1

Kasmir, Jakfar (2003, 8) mendefinisikan investasi sebagai berikut :

“Investasi dapat pula diartikan penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha.”

Investasi dapat dibagi menjadi tiga kategori investasi yaitu penggantian, perluasan, dan pertumbuhan. J. Fred Weston, Thomas E. Copeland (1995, 363) mengklasifikasikan investasi sebagai berikut :

“Tiga kategori investasi :

- a. *Penggantian*. Biasanya, keputusan penggantian adalah yang paling sederhana untuk dilakukan. Aktiva menjadi aus atau usang dan harus diganti agar efisiensi produksi dapat dipertahankan.
- b. *Perluasan*. Kapasitas tambahan pada lini produk yang sudah ada didefinisikan sebagai perluasan. Contohnya adalah usulan untuk menambah lebih banyak lagi mesin dari jenis yang sekarang dipakai atau pembukaan cabang baru pada sebuah rantai toko makanan. Investasi perluasan seringkali digabungkan dengan keputusan penggantian.
- c. *Pertumbuhan*. Lini produk atau pasar geografis baru, seperti investasi luar negeri, adalah contoh dari investasi pertumbuhan.”

Unit bisnis bermaksud melakukan salah satu dari ketiga kategori investasi tersebut yaitu melakukan investasi perluasan dengan menambah lokasi untuk kegiatan operasional usahanya. Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi tersebut ada dua yaitu faktor kuantitatif dan faktor kualitatif, dimana faktor kualitatif terdapat kondisi lingkungan eksternal, keadaan ekonomi, situasi politik, serta kebijakan pemerintah. Sedangkan faktor kuantitatif yaitu dengan penggunaan metode penganggaran modal (*capital budgeting*).

Adapun metode-metode yang biasa digunakan untuk menilai kelayakan suatu investasi menurut Husein Umar (2003, 197) yaitu :

“1. *Payback Period*

*Payback period* merupakan rasio antara *initial cash investment* dengan *cash Inflow*-nya yang hasilnya merupakan satuan waktu. Selanjutnya nilai rasio ini dibandingkan dengan *maximum payback period* yang diterima.

2. *Net Present Value*

*Net present value* yaitu selisih antara *present value* dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih di masa yang akan datang.

3. *Internal Rate of Return*

Metode ini digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan dimasa datang, atau penerimaan kas, dengan pengeluaran investasi awal.

4. *Profitability Index*

Metode ini menghitung perbandingan antara nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih di masa yang akan datang dengan nilai sekarang investasi.”

Dalam melakukan perhitungan investasi melalui metode-metode *capital budgeting* diperlukan informasi mengenai aliran kas (*cash flow*) dari unit bisnis tersebut. Kasmir, jakfar (2003, 145) mendefinisikan *cash flow* sebagai berikut :

“*Cash flow* merupakan arus kas atau aliran kas yang ada di perusahaan dalam suatu periode tertentu. *Cash flow* menggambarkan berapa uang yang masuk (*cash in*) ke perusahaan dan jenis-jenis pemasukan tersebut. *Cash flow* juga menggambarkan berapa uang yang keluar (*cash out*) serta jenis-jenis biaya yang dikeluarkan.”

Aliran kas itu sendiri diperoleh dari estimasi pendapatan dan estimasi biaya yang dikeluarkan selama periode investasi. Estimasi aliran kas tersebut dibuat mengingat investasi tersebut baru akan dilaksanakan dan belum memiliki aliran kas yang sesungguhnya. Estimasi aliran kas untuk lokasi investasi yang baru ditentukan dengan menggunakan perhitungan aliran kas aktual yang terjadi pada kegiatan operasional yang sama di lokasi yang berbeda yang sudah lebih dulu berjalan.

Setelah estimasi aliran kas tersebut dibuat maka estimasi tersebut dimasukkan ke dalam perhitungan metode-metode penilaian investasi sehingga menghasilkan suatu

evaluasi kelayakan yang akan diterima oleh unit bisnis apabila investasi tersebut dilakukan.

Dari hasil evaluasi baik dari segi kuantitatif maupun kualitatif kemudian dibuat perbandingan untuk mengetahui manfaat yang diperoleh dari dua alternatif pilihan lokasi investasi. Hasil perbandingan tersebut yang akhirnya akan menentukan pelaksanaan investasi dapat segera dilakukan. Unit bisnis hanya akan memilih satu lokasi investasi yang menghasilkan keuntungan atau laba yang lebih besar.

## **1.6 Metoda Penelitian**

Metoda penelitian yang penulis gunakan adalah metoda deskriptif analitis, yaitu metoda yang bertujuan untuk mendeksripsikan, mencatat, menganalisis, dan menginterpretasikan kondisi yang sekarang ini terjadi atau ada serta memperoleh informasi – informasi mengenai keadaan saat ini secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fenomena yang diselidiki.

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis untuk menyusun skripsi adalah :

### **1. Penelitian lapangan (*field research*)**

Merupakan teknik pengumpulan data dengan meninjau secara langsung ke unit bisnis untuk mengumpulkan data-data yang diperlukan melalui :

- a. Melakukan wawancara kepada pihak yang terkait mengenai masalah yang diteliti untuk melengkapi data yang diperlukan.

- b. Melakukan observasi dengan meninjau dan mengamati secara langsung keadaan perusahaan dengan segala aspek kegiatan yang berhubungan dengan penelitian.
2. Penelitian kepustakaan (*library research*)

Merupakan teknik pengumpulan data atau bahan dengan menggunakan literature, referensi yang berhubungan dengan penelitian ini ditambah dengan catatan perkuliahan selama di bangku kuliah.

## **1.7 Lokasi dan Waktu Penelitian**

### **1.7.1 Lokasi Penelitian**

Dalam penyusunan skripsi ini, penelitian dilakukan pada Unit Bisnis X yang berlokasi di salah satu pusat perbelanjaan Kepatihan, sebuah unit bisnis yang bergerak di bidang fotografi.

### **1.7.2 Waktu Penelitian**

Penelitian yang dilakukan memakan waktu kurang lebih lima bulan, dari bulan Juli sampai Desember.

**Tabel 1.1**  
**Waktu Penelitian**

No	Keterangan	Bulan	Tanggal
1.	Mengumpulkan data sejarah, struktur organisasi, data penjualan dari beberapa lokasi investasi yang telah dimiliki oleh Unit Bisnis X	Juli Agustus	27-30 8-27
2.	Melakukan wawancara dan mengumpulkan informasi yang berhubungan dengan lokasi investasi yang akan dipilih sebagai lokasi investasi baru bagi Unit Bisnis X	September	5-24
3.	Mengumpulkan data biaya yang diperlukan untuk investasi dari salah satu lokasi investasi Unit Bisnis X	Oktober	11-25
4.	Mengolah data dan menyusun laporan penelitian	November Desember	7-30 14-31