

CHAPTER 7

PENILAIAN USUL INVESTASI

Menilai Usul Investasi

Faktor-faktor yang harus dipertimbangkan dalam usul investasi

1. Faktor Kecukupan Dana
2. Faktor Keuntungan yang akan dicapai
3. Faktor Bunga
4. Faktor Pesaing
5. Faktor Kemampuan Teknis



ANALISA PROYEK

Contoh usulan investasi aktiva tetap

- Investasi pembelian aktiva baru
- Investasi ekspansi usaha:
 - diversifikasi produk
 - diversifikasi usaha
- Investasi penambahan kapasitas
- Investasi perlengkapan kantor
- Investasi perbaikan gedung/bangunan
- Investasi penggantian aktiva
- Investasi lainnya, seperti pengadaan alat pendingin, ventilasi, dsb



Capital Budgeting

- Keseluruhan proses perencanaan dan pengambilan keputusan mengenai pengeluaran dana dimana jangka waktu kembalinya dana tersebut melebihi waktu satu tahun.

Capital budgeting memiliki arti yang sangat penting karena:

- Dana yang dikeluarkan akan terikat untuk jangka waktu yang panjang sehingga berpengaruh bagi penyediaan dana untuk keperluan lain.
- Investasi dalam aktiva tetap menangkut harapan terhadap hasil "*forecasting*" akan dapat mengakibatkan adanya "*over*" atau "*under-investment*" dalam aktiva tetap sehingga akan mengaibatkan kerugian bagi perusahaan/Koperasi.
- Diperlukan rencana yang hati-hati menyangkut sejumlah dana yang dikeluarkan untuk investasi (dana tidak bisa diperoleh dalam jangka waktu sangat pendek atau sekaligus).
- Kesalahan dalam pengambilan keputusan mengenai pengeluaran modal mempunyai akibat panjang dan berat sehingga tidak dapat diperbaiki tanpa adanya kerugian.

Cashflow

- Untuk menilai usul investasi harus didukung oleh ketersediaan dana yang secara riil ada bukan dana dalam artian akunting yaitu dana yang terlihat dari arus keluar masuk uang atau *cashflow*, yang ditentukan oleh selisih antara aliran kas masuk (*cashinflow*) dan aliran kas keluar (*cashouflow*).
- Oleh sebab itu, perlu adanya estimasi cash inflow dan estimasi cash outflow. Koperasi dapat membuat suatu neraca likuiditas yang disusun sesuai dengan tingkat likuidnya, baik untuk aktiva atau kekayaan maupun untu pasiva atau kewajiban dan hutang.
- Tingkat likuiditas untuk aktiva disusun berdasarkan tingkat kecepatan tiap-tiap aktiva untuk dicairkan menjadi uang/cash. Tingkat likuiditas pasiva disusun berdasarkan masa jatuh tempo atau waktu kapan kewajiban/hutang harus dipenuhi atau dilunasi.

Metode Penilaian Usul Investasi

- Metode Average Rate of Return (ARR), yaitu suatu metode yang membandingkan antara aliran kas masuk bersih dengan aliran kas keluar atau jumlah investasi.

$$\text{ARR} = (\text{Kas Masuk Bersih} / \text{Investasi}) \times 100 \%$$

Apabila ARR hitung > ARR yang disyaratkan, maka usul investasi diterima

Apabila ARR hitung < ARR yang disyaratkan, maka usul onvestasi ditolak.

Metode Penilaian Usul Investasi

- Metode Payback Period, yaitu suatu metode yang menghitung masa pengembalian dari sejumlah investasi, yang diperoleh dengan cara membagi jumlah investasi dengan aliran kas masuk bersih per tahun.

Payback Period = Investasi / Kas Masuk Bersih

Apabila Payback Period hitung < PP yang disyaratkan, maka usul investasi diterima.

Apabila PP hitung > PP yang disyaratkan, maka usul investasi ditolak.

Metode Penilaian Usul Investasi

- Metode Internal Rate of Return, yaitu metode yang mencari tingkat bunga yang menyamakan present value (PV) investasi dengan PV kas masuk. Metode ini sebenarnya merupakan metode *trial and error*, yaitu yang mencoba menghitung PV dengan tingkat bunga tertentu, sampai mendapatkan tingkat bunga tertentu, dimana PV investasi = PV kas masuk.

$$\text{IRR} = r_k + \frac{(\text{PV}_{r_k} - \text{Investasi})}{\text{PV}_{r_k} - \text{PV}_{r_b}} \times (r_b - r_k)$$

Usulan investasi diterima bila $\text{IRR} > \text{tingkat bunga}$
Usulan investasi ditolak bila $\text{IRR} < \text{tingkat bunga}$.

Metode Penilaian Usul Investasi

- Metode Net Present Value (NPV), yaitu metode yang telah memperhitungkan *time value f money*, dengan memasukkan unsur bunga dalam perhitungannya. Metode ini mencari selisih bersih antara aliran kas keluar (investasi) dengan present value dari aliran kas masuk bersih.

$$NPV = -1 + \sum \frac{A1}{(1 + r)^t}$$

Usul investasi diterima apabila NPV positif

Metode Penilaian Usul Investasi

- Metode Profitability Index (PI), yaitu metode yang membandingkan antara present value kas masuk bersih dengan present value investasi.

PI = Kas Masuk Bersih / Investasi

Usul investasi diterima bila $PI > 1$

Usul investasi ditolak bila $PI < 1$