

BAB III

TINJAUAN PUSTAKA

Suatu bentuk penanaman modal atau investasi adalah untuk mendapatkan keuntungan dari hasil investasi tersebut. Makin cepat investasi tersebut beroperasi maka makin cepat pula mendapatkan keuntungan (Susanto, 1993).

Dalam analisis ekonomi selalu dipakai harga bayangan semu (*shadow prices*) yaitu harga yang menggambarkan nilai sosial atau nilai ekonomis yang sesungguhnya dari unsur biaya dan manfaat, sedangkan dalam analisis finansial selalu dipakai harga pasar (Suad Husnan, 1994).

Biaya untuk alat berat dapat dihitung dengan perkiraan- perkiraan yang dapat dipertanggungjawabkan. Biaya tersebut meliputi *Owning Cost* (biaya kepemilikan) dan *Operating Cost* (biaya operasi) yang sering disebut *O & O Cost* (*Owning and Operating Cost*). *Owning Cost* secara pasti sangat sulit ditentukan karena dipengaruhi oleh umur ekonomis alat yang tidak dapat diramalkan secara tepat, suku bunga, pajak, dan asuransi yang setiap waktu dapat berubah-ubah besarnya. *Operating Cost* besarnya dipengaruhi oleh pemakaian bahan bakar, minyak pelumas, umur ban, reparasi atau pemeliharaan penggantian suku cadang dan upah operator (Hendra Suryadharma, 1998).

Pentingnya investasi tersebut mengharuskan perusahaan untuk mengadakan perencanaan dan studi kelayakan terhadap suatu usulan proyek investasi. Lebih-lebih jika proyek investasi tersebut membutuhkan dana yang cukup besar. Studi kelayakan dapat dapat didefinisikan sebagai suatu metode percobaan dari suatu usaha tentang kemungkinan layak atau tidaknya usaha tersebut dilaksanakan. Studi kelayakan juga dapat diartikan suatu telaah agar suatu usaha yang dilakukan dapat dilaksanakan dan berkembang secara efisien dan efektif. Dari definisi tersebut, dapat diambil suatu kesimpulan bahwa pengertian dari studi kelayakan adalah studi mengenai pengambilan keputusan suatu investasi yang akan dilakukan. Layak tidaknya suatu proyek didasarkan pada faktor-faktor seperti biaya-biaya yang akan dikeluarkan untuk proyek investasi tersebut, pemanfaatan serta keuntungan yang diharapkan. Bila ternyata dari studi kelayakan tersebut persyaratannya terpenuhi dan efektif, maka maka rencana investasi layak untuk dilaksanakan. Sebaliknya, bila persyaratan tersebut tidak terpenuhi, maka usulan tersebut tidak layak untuk dilaksanakan. Dalam merealisasikan suatu proyek investasi, maka perusahaan akan mengeluarkan sejumlah modal. Penyusunan anggaran untuk modal akan meliputi seluruh proses dari perencanaan pengeluaran yang penghasilannya diharapkan dapat diterima dalam waktu lebih dari satu tahun dan semua bagian perusahaan akan dipengaruhi oleh keputusan budget modal tersebut. Karena setiap proyek investasi memerlukan modal yang cukup besar, dimana modal tersebut merupakan salah satu factor produksi yang mahal, maka untuk mewujudkannya perlu dilakukan studi yang cermat.

Beberapa penelitian dan studi kasus yang pernah dilakukan dapat dijadikan acuan dalam menganalisis suatu investasi pada proyek konstruksi antara lain, yaitu :

1. Penelitian Desy Setyo Wukirsari dan Eva Yulia (2000).

Dua peneliti tersebut mengambil topik analisis finansial dengan judul *Analisis Investasi Stone Crusher pada PT. Perwita Karya Piyungan Bantul*. Kesimpulan yang didapat dari penelitian tersebut adalah :

- a. Tingkat Pengembalian Investasi diperoleh nilai lebih kecil dari 0, dengan demikian proyek investasi alat ini tidak layak atau rugi karena perusahaan menderita kerugian sebesar Rp 848.761,00, akan tetapi kerugian ini bisa diatasi jika dapat memperkecil pengeluaran.
- b. Dari hasil perhitungan *Break Even Point* dicapai pada saat volume penyewaan 6955 jam dan saat perusahaan memperoleh penerimaan uang atau pendapatan sebesar Rp 383.575.205,00.
- c. *Net Present Value* diperoleh nilai positif dengan demikian investasi alat ini dapat dikatakan layak.
- d. *Profitability Index* diperoleh nilai lebih besar dari satu dengan demikian proyek investasi alat ini dapat dikatakan layak.

2. Penelitian Firman Prakarsa Alam dan Nugroho Wutomo (2000).

Dua peneliti tersebut mengambil topik analisis finansial dengan judul *Evaluasi Investasi Concrete Batching Plant pada PT. Jaya Ready Mix Yogyakarta*.

Kesimpulan yang didapat kedua peneliti tersebut adalah :

- a. Nilai TPI perusahaan mengalami kelayakan pada tahun 1999, yaitu sebesar 0,05659 dan perusahaan mengalami keuntungan sebesar 5,659% dari nilai investasikan.
- b. Nilai TPMS perusahaan mengalami kelayakan pada tahun 1999, yaitu sebesar 0,05659.
- c. *Break Even Point* (BEP) terjadi pada tahun ke delapan (1999), yaitu pada saat total pendapatan perusahaan mencapai Rp 133.842.236.000,00 dan perusahaan telah mengalami keuntungan pada tahun tersebut sebesar Rp 622.555.900,00.
- d. *Net Present Value* (NPV) pada tahun 1999 adalah Rp 622.555.800,00 .

