

BAB II

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 (Lukman Syamsuddin,1995).

Dalam analisis ekonomi selalu dipakai harga semu (*shadow prices*) yaitu harga yang menggambarkan nilai sosial atau nilai ekonomi yang sesungguhnya dari unsur biaya dan manfaat, sedangkan dalam analisis finansial selalu dipakai harga pasar (Suad Husnan, 1984).

Pentingnya investasi 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 didefinisikan sebagai suatu metode percobaan dari suatu usaha tentang kemungkinan layak atau tidaknya usaha tersebut dilaksanakan. Studi kelayakan 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

rencana investasi layak untuk dilaksanakan. Sebaliknya, bila persyaratan 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 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 faktor 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 properti, yaitu antara lain :

2.1 Penelitian Alex Abdullah dan Sri Wihartini

Kedua peneliti tersebut mengambil topik tentang analisis investasi yang diterapkan pada proyek perumahan dengan judul “Studi Analisis Investasi Pembangunan Perumahan”. (Studi Kasus pada Pembangunan RS dan RSS di Kabupaten Pekalongan). Dengan metode :

1. Tingkat Pengendalian Investasi (TPI)
2. Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS)
3. Tingkat keuntungan yang diperoleh (BEP)
4. Nilai Sekarang Bersih (NPV)

Hasil dan kesimpulan Penelitian Tugas Akhir tersebut adalah :

1. Tingkat pengembalian investasi layak dilaksanakan apabila penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-1, ke-2, ke-7, tetapi apabila terjadi pada bulan ke-12 proyek tersebut tidak layak atau rugi.
2. Tingkat pengembalian modal sendiri apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-1 , ke-4 nilainya lebih besar dibandingkan dengan modal sendiri didepositokan di bank. Untuk tingkat pengembalian modal sendiri , apabila penghasilan dan penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-7 masih memberikan keuntungan tetapi nilainya lebih kecil apabila dibandingkan dengan modal sendiri didepositokan di bank, proyek akan mengalami kerugian apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-12.
3. Break Event Point tercapai pada kondisi :
 - a. Jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-1 terjual sebanyak 98 unit.
 - b. Jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-4 terjual sebanyak 113 unit.
 - c. Jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-7 terjual sebanyak 132 unit.

- d. Jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-12 maka tidak akan mencapai BEP karena penerimaan lebih kecil daripada biaya totalnya.
4. Hasil NPV proyek masih menguntungkan apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-1, ke-4 dan ke-7 , tetapi apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-12 proyek tersebut mengalami kerugian karena hasil yang diperoleh lebih kecil dari *cost of capital* yang ditetapkan.
5. Dari analisis finansial secara keseluruhan apabila penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-1, ke-4, proyek masih layak, tetapi apabila penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-7 dan ke-12 proyek sudah tidak layak lagi (rugi).

2.2 Penelitian Agus Muhyidin (1999)

Peneliti tersebut mengambil topik tentang analisis investasi yang diterapkan pada proyek perumahan dengan judul “Studi Kelayakan Investasi pada Proyek Perumahan di Kabupaten Dati II Bandung dan Kotamadya Bandung Ditinjau dari Aspek Finansial” (Studi Kasus Proyek Perumahan RS/RSS Griya Inti Bandung), dengan metode :

1. NPV (*Net Present Value*)
2. BCR (*Benefit Cost Ratio*)
3. IRR (*Internal Rate Of Return*)
4. Analisis Sensitivitas

Hasil dari kesimpulan penelitian Tugas Akhir tersebut adalah :

1. Hasil analisis finansial dengan discount *cash flow method* didapat *Net Present Value* sebesar Rp. 382.080.635 dengan pajak pendapatan sebesar 15 % dan discount rate sebesar 2 % per bulan.
2. Hasil analisis finansial dengan discount *cash flow method* didapat *Benefit Cost Ratio* sebesar 1,28.
3. Hasil dari *Internal Rate Of Return* sebesar 5,581 %.
4. Hasil dari analisis sensitivitas terlihat apabila tidak terjadi kenaikan harga material untuk rumah, maka proyek tersebut masih layak jika kapasitas produksi harian minimum 2 unit rumah setara dengan RSS T-21/55, apabila terjadi kenaikan harga material maksimum sebesar 15 % maka kapasitas produksi harian minimum proyek agar masih tetap layak adalah sebesar 3 unit rumah setara dengan RSS T21/55.

2.3 Penelitian Firman Prakasa Alam dan Nugroho (2000)

Dua peneliti tersebut mengambil topik analisis finansial dengan judul Evaluasi Investasi Concrete Batching Plant pada PT Jaya Ready Mix Yogyakarta. Kesimpulan yang didapat dari penelitian tersebut adalah :

1. Nilai TPI perusahaan mengalami kelayakan pada tahun 1999, yaitu sebesar 0,05659 dan pada perusahaan mengalami keuntungan sebesar 5,659 % dari nilai investasinya

2. Nilai TPMS perusahaan mengalami kelayakan pada tahun 1999 yaitu sebesar 0,05659.
3. Break Event 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. 622.255.900,00.
4. *Net Present Value* (NPV) pada tahun 1999 adalah Rp. 622.255.800,00.

