KEPUTUSAN INVESTASI

1. Pendahuluan

Tujuan dari prinsip-prinsip pengelolaan keuangan adalah menyediakan pemahaman tentang cara perusahaan/lembaga bisnis memperoleh dan mengalokasikan dana yang dimilikinya dikenal dengan keputusan pembelanjaan, menyediakan pemahaman tentang menguji kelayakan suatu investasi yang disebut dengan keputusan investasi dan kebijakan tentang pemberian deviden kepada pemegang saham atau yang disebut dengan keputusan deviden. Dari ketiga keputusan tersebut merupakan hal yang harus diputuskan oleh pengelola keuangan di dalam menjalankan bisnisnya.

Kombisasi dari ketiga keputusan tersebut, keputusan investasi sebagai keputusan yang paling penting bagi pengelolaan keuangan. Semua bagian dari perusahaan yaitu produksi, pemasaran dan lain-lain, juga sangat terpengaruh oleh keputusan investasi ini. Dengan demikian semua eksekutif terlepas dari tanggung jawab utamanya, harus mengetahui bagaimana keputusan investasi dilakukan.

Di samping itu keputusan investasi sering mempunyai pengaruh yang cukup besar terhadap perkembangan/pertumbuhan usaha tersebut atau bahkan perkembangan suatu negara. Seperti keadaan Indonesia, Pemerintah selalu mendorong usaha penanaman modal ini dengan memberikan berbagai fasilitas, terutama untuk bidang-bidang yang dianggap masih perlu dikembangkan, seperti fasilitas PMA maupun PMDN (Penanaman Modal Asing dan Penanaman Modal Dalam Negeri).

Dari pernyataan-pernyataan di atas, maka perlu kiranya keputusan investasi melalui Capital Budgeting diungkap, untuk memberikan gambaran yang mengena kepada pengambil keputusan.1

2. Pengertian Investasi

Investasi adalah Komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lain yang dilakukan saat ini dengan tujuan memperoleh keuntungan di masa datang.

Pengertian investasi

Walaupun investasi mengandung arti yang luas yang selalu berhubungan dengan ekonomi dan keuangan, dan dikaitkan dengan keuntungan. Namun investasi tidaklah selalu

berhubungan dengan segala cara untuk mendapatkan uang, sebagaimana halnya sering kita gunakan dalam percakapan sehari-hari.

Misalnya: ketika seseorang membayar sejumlah biaya tertentu (sogokan) agar ia dapat dijadikan sebagai karyawan di sebuah perusahaan (negeri/swasta). Dengan harapan akan memperoleh gaji setiap bulannya dan jaminan pensiun, ia beranggapan bahwa biayayang ia harus bayar tersebut merupakan sebuah cara lain dari berinvestasi.

Tentu bukan penggunaan seperti ini yang kita maksudkan dengan istilah investasi. Ada banyak kasus lain yang akan menyusul masuk kedalam investasi jika kita mengikutsertakan pemahaman seperti diatas.

Kita perlu memberikan batasan yang jelas tentang investasi yang dimaksudkan dalam tulisan ini, untuk mendapatkan pemahaman yang sesuai, sebagaimana pengertian definisi sendiri adalah membatasi.

Investasi adalah aktifitas penempatan modal ke dalam sebuah usaha tertentu yang memiliki tujuan untuk memperoleh tambahan penghasilan atau keuntungan. Kata-kata tambahan penghasilan atau keuntungan dalam definisi tersebut tentu cukup mewakili penjelasan dari contoh yang menyimpang di atas.

Suatu Investasi menguntungkan (profitable) kalau investasi tersebut bisa membuat pemodal menjadi lebih kaya. Dengan kata lain, kemakmuran pemodal menjadi lebih besar setelah melakukan investasi. Pengertian ini konsisten dengan tujuan memaksimumkan nilai perusahaan.

Bagi kalangan umum, istilah investasi mungkin dapat membawa bobot intimidasi tersendiri ketika mendengarnya dari pihak lain. Namun pada kenyatannya adalah investasi tersebut tidak serumit yang pernah dibayangkan oleh kebanyakan orang.

Investasi setidaknya dalam pandangan kami merupakan hal yang sangat mudah dipahami, kita hanya perlu mendapatkan gambaran secara umum dan mengenal beberapa istilah yang biasa digunakan dalam dunia tersebut.

Macam-Macam bentuk investasi :

1. Investasi pada asset riil (*Real Assets*) misalnya : tanah, emas, mesin, bangunan dll
2. Investasi pada asset finansial (*financial assets*):
    a. Investasi di pasar uang : deposito, sertifikat BI, dll

b. Investasi di pasar modal : saham, obligasi, opsi, warrant dll

Tujuan Investasi : meningkatkan kesejahteraan investor (kesejahteraan moneter)

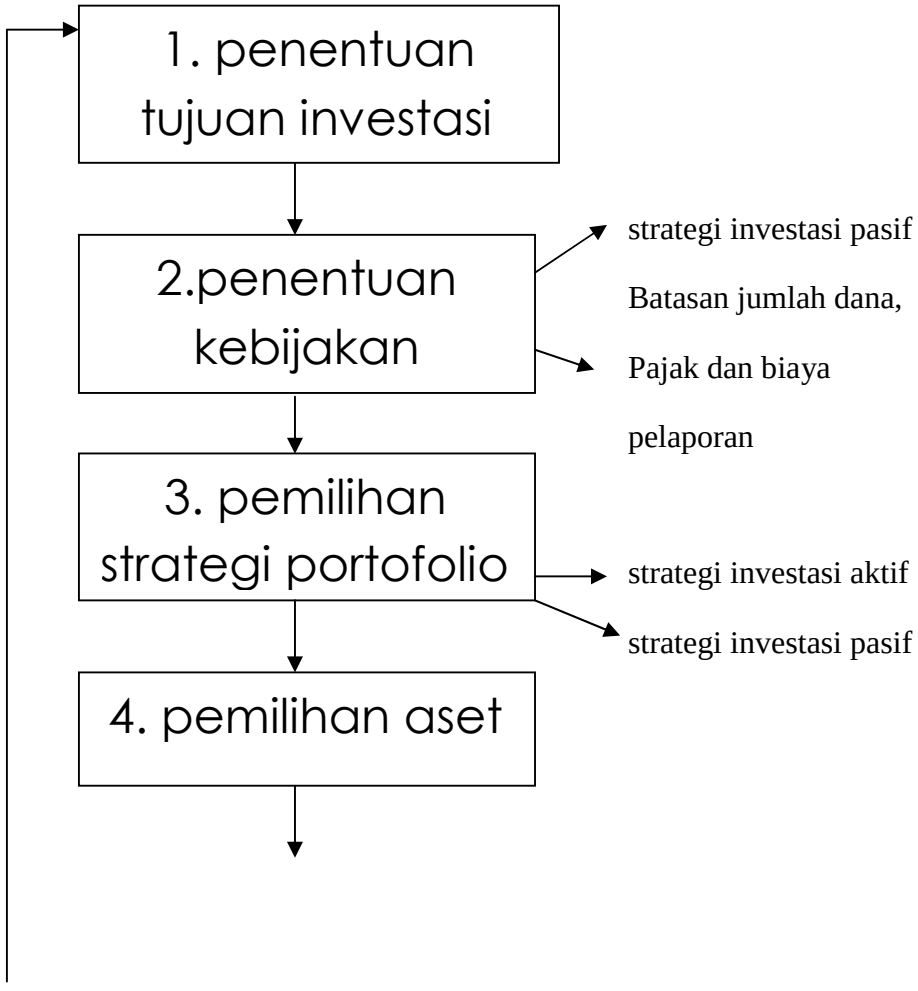
Sumber dana untuk investasi :

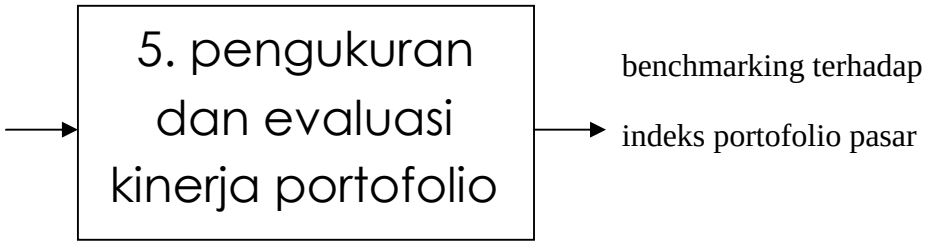
1. asset yang dimiliki saat ini
2. pinjaman dari pihak lain
3. tabungan

Dasar keputusan investasi :

1. return : tingkat keuntungan investasi
    a. *expected return* (return yang diharapkan)
    b. *realized return* (return aktual)
2. risiko : kemungkinan return aktual berbeda dengan return yang diharapkan
    a. risiko sistematis (*systematic risk*) atau risiko pasar (*general risk*)
    b. risiko tidak sistematis (*unsystematic risk*) atau risiko perusahaan (risiko spesifik)
    c.

3. Proses Keputusan Investasi





4. Sistem Penunjang Keputusan Investasi

Ternyata ada situs (berbahasa Indonesia) yang mudah untuk membuat keputusan investasi bagi usaha kecil dan menengah (UMKM). Cukup dengan mengubah beberapa variabel secara online kita sudah memiliki perhitungan kelayakan yang canggih, dibuat oleh Bank Indonesia.

SPKUI : Sistem Penunjang Keputusan Investasi: "Sistem Penunjang Keputusan Investasi (SPKUI) dirancang untuk memberikan gambaran model kelayakan finansial suatu unit usaha kecil yang lebih fleksibel. Pengguna dapat melakukan perubahan-perubahan terhadap informasi dasar atas nilai asumsi biaya dan beberapa parameter teknis yang dicantumkan dalam model. Pertimbangan perubahan ini dapat didasarkan atas perbedaan waktu dan lokasi model kelayakan suatu unit usaha akan diterapkan.

Melalui SPKUI pengguna dapat mencoba sendiri untuk mendapatkan beberapa alternatif kelayakan investasi yang mungkin dari suatu unit usaha. SPKUI mencakup 60 komoditi yang telah memiliki model pembiayaan dari hasil survey Bank Indonesia. Informasi yang disajikan berupa aspek keuangan dari model kelayakan finansial suatu unit usaha yang meliputi: Biaya Investasi & Operasional, Proyeksi Arus Kas, Proyeksi Rugi/Laba, dan Indikator Kelayakan Usaha menurut jenis skim kredit yang digunakan."

Menurut Sunariyah (2003:4): “Investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa-masa yang akan datang.” Dewasa ini banyak negara-negara yang melakukan kebijaksanaan yang bertujuan untuk meningkatkan investasi baik domestik ataupun modal asing. Hal ini dilakukan oleh pemerintah sebab kegiatan investasi akan mendorong pula kegiatan ekonomi suatu negara, penyerapan tenaga kerja, peningkatan output yang dihasilkan, penghematan devisa atau bahkan penambahan devisa.

Menurut Husnan (1996:5) menyatakan bahwa “proyek investasi merupakan suatu rencana untuk menginvestasikan sumber-sumber daya, baik proyek raksasa ataupun proyek kecil untuk memperoleh manfaat pada masa yang akan datang.” Pada umumnya manfaat ini dalam bentuk nilai uang. Sedang modal, bisa saja berbentuk bukan uang, misalnya tanah,

mesin, bangunan dan lain-lain. Namun baik sisi pengeluaran investasi ataupun manfaat yang diperoleh, semua harus dikonversikan dalam nilai uang.

Suatu rencana investasi perlu dianalisis secara seksama. Analisis rencana investasi pada dasarmya merupakan penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (baik besar atau kecil) dapat dilaksanakan dengan berhasil, atau suatu metode penjajakkan dari suatu gagasan usaha/bisnis tentang kemungkinan layak atau tidaknya gagasan usaha/bisnis tersebut dilaksanakan.

Suatu proyek investasi umumnya memerlukan dana yang besar dan akan mempengaruhi perusahaan dalam jangka panjang. Oleh karena itu dilakukan perencanaan investasi yang lebih teliti agar tidak terlanjur menanamkan investasi pada proyek yang tidak menguntungkan.

Berdasarkan (www.sinarharapan.co.id/ekonomi/eureka/2003/021/eur1.html)menyatakan bahwa alasan melakukan investasi adalah sebagai berikut:

a. Produktivitas seseorang yang terus mengalami penurunan.
b. Tidak menentunya lingkungan perekonomian sehingga memungkinkan suatu saat penghasilan jauh lebih kecil dari pengeluaran.
c. Kebutuhan-kebutuhan yang cenderung mengalami peningkatan.

5. Tipe Investor Menurut profil Resiko

Tipe-tipe investor menurut profil resiko dalam berinvestasi dapat dideskripsikan berikut (www.danareksa.com/home/index_produk.cfm?act=investasiRepot)

1.Defensive

Investor dengan tipe defensive, investor ini berusaha untuk mendapatkan keuntungan dan menghindari resiko sekecil apapun dari investasi yang dilakukan. Investor tipe ini tidak mempunyai keyakinan yang cukup dalam hal spekulasi, dan lebih memilih untuk menunggu saat-saat yang tepat dalam berinvestasi agar investasi yang dilakukan terbebas dari resiko.

2.Conservative

Investor dengan tipe conservative, biasanya berinvestasi untuk meningkatkan kualitas hidup keluarga dan dengan rentang waktu investasi yang cukup panjang, misalnya, untuk pendidikan perguruan tinggi anak atau biaya hidup di hari tua. Investor tipe ini memiliki kecenderungan menanam investasi dengan keuntungan (yield) yang layak saja dan tidak memiliki resiko besar, karena filosofi investasi mereka untuk menghindari resiko. Walaupun investor conservative sering berinvestasi, investor ini umumnya mengalokasikan sedikit waktu untuk menganalisa dan mempelajari portofolio investasinya.

3.Balanced

Investor dengan tipe balanced, merupakan tipe investor yang menginginkan resiko menengah. Investor tipe ini selalu mencari proporsi yang seimbang antara resiko yang dimungkinkan terjadi dengan pendapatan yang dapat diraih. Tipikal investor ini bahwa mereka akan selalu berhati-hati dalam memilih jenis investasi, dan hanya investasi yang proporsional antara resiko dan penghasilan yang bisa diperoleh yang akan dipilih.

4.Moderately aggressive

Moderately aggressive, merupakan tipe investor yang tenang atau tidak ekstrim dalam menghadapi resiko. Investor ini cenderung memikirkan kemungkinan terjadinya resiko dan kemungkinan bisa mendapatkan keuntungan. Dalam hal ini, investor dengan tipe moderately aggressive selalu tenang dalam mengambil keputusan investasi karena keputusan yang ditetapkan sudah dipikirkan sebelumnya.

5.Aggressive

Investor aggressive, atau biasa disebut 'pemain', adalah kebalikan dari investor conservative. teliti dalamenganalisa portofolio yang dimiliki. Semakin banyak angka-angka dan fakta yang bisa dianalisa adalah semakin baik. Investor tipe ini umumnya berinvestasi dengan rentang waktu relatif pendek karena mengharapkan adanya keuntungan yang besar dalam waktu singkat. Walaupun tidak berharap untuk merugi, namun setiap investor aggressive menyadari bahwa kerugian adalah bagian dari permainan.

6. Jenis-Jenis Investasi

Menurut Senduk (2004:24) bahwa produk-produk investasi yang tersedia di pasaran antara lain:

a.Tabungan di bank

Dengan menyimpan uang di tabungan, maka akan mendapatkan suku bunga tertentu yang besarnya mengikuti kebijakan bank bersangkutan. Produk tabungan biasanya memperbolehkan kita mengambil uang kapanpun yang kita inginkan.

b. Deposito di bank

Produk deposito hampir sama dengan produk tabungan. Bedanya, dalam deposito tidak dapat mengambil uang kapanpun yang diinginkan, kecuali apabila uang tersebut sudah menginap di bank selama jangka waktu tertentu (tersedia pilihan antara satu, tiga, enam, dua belas, sampai dua puluh empat bulan, tetapi ada juga yang harian). Suku bunga deposito biasanya lebih tinggi daripada suku bunga tabungan. Selama deposito kita belum jatuh tempo, uang tersebut tidak akan terpengaruh pada naik turunnya suku bunga di bank.

c. Saham

Saham adalah kepemilikan atas sebuah perusahaan tersebut. Dengan membeli saham, berarti membeli sebagian perusahaan tersebut. Apabila perusahaan tersebut mengalami keuntungan, maka pemegang saham biasanya akan mendapatkan sebagian keuntungan yang disebut deviden. Saham juga bisa dijual kepada pihak lain, baik dengan harga yang lebih tinggi yang selisih harganya disebut capital gain maupun lebih rendah daripada kita membelinya yang selisih harganya disebut capital loss. Jadi, keuntungan yang bisa didapat dari saham ada dua yaitu deviden dan capital gain.

d.Properti

Investasi dalam properti berarti investasi dalam bentuk tanah atau rumah. Keuntungan yang bisa didapat dari properti ada dua yaitu :

a) Menyewakan properti tersebut ke pihak lain sehingga mendapatkan uang sewa.

b) Menjual properti tersebut dengan harga yang lebih tinggi.

e.Barang-barang koleksi

Contoh barang-barang koleksi adalah perangko, lukisan, barang antik, dan lain-lain. Keuntungan yang didapat dari berinvestasi pada barang-barang koleksi adalah dengan menjual koleksi tersebut kepada pihak lain.

f.Emas

Emas adalah barang berharga yang paling diterima di seluruh dunia setelah mata uang asing dari negara-negara G-7 (sebutan bagi tujuh negara yang memiliki perekonomian yang kuat, yaitu Amerika, Jepang, Jerman, Inggris, Italia, Kanada, dan Perancis). Harga emas akan mengikuti kenaikan nilai mata uang dari negara-negara G-7. Semakin tinggi kenaikan nilai mata uang asing tersebut, semakin tinggi pula harga emas. Selain itu harga emas biasanya juga berbanding searah dengan inflasi. Semakin tinggi inflasi, biasanya akan semakin tinggi pula kenaikan harga emas. Seringkali kenaikan harga emas melampaui kenaikan inflasi itu sendiri.

g. Mata uang asing

Segala macam mata uang asing biasanya dapat dijadikan alat investasi. Investasi dalam mata uang asing lebih beresiko dibandingkan dengan investasi dalam saham, karena nilai mata uang asing di Indonesia menganut sistem mengambang bebas (free float) yaitu benar-benar tergantung pada permintaan dan penawaran di pasaran. Di Indonesia mengambang bebas membuat nilai mata uang rupiah sangat fluktuatif.

h.Obligasi

Obligasi atau sertifikat obligasi adalah surat utang yang diterbitkan oleh pemerintah maupun perusahaan, baik untuk menambah modal perusahaan atau membiayai suatu proyek pemerintah. Karena sifatnya yang hampir sama dengan deposito, maka agar lebih menarik investor suku bunga obligasi biasanya sedikit lebih tinggi dibanding suku bunga deposito. Selain itu seperti saham kepemilikan obligasi dapat juga dijual kepada pihak lain baik dengan harga yang lebih tinggi maupun lebih rendah daripada ketika membelinya.

Terdapat pengelompokkan jenis-jenis investasi(www.winterthur.co.id/id/winpens3.htm),

yaitu:

a. Deposito berjangka, Simpanan dalam mata uang Rupiah, dengan tingkat suku bunga relatif lebih tinggi dibandingkan jenis simpanan lainnya. Tersedia dalam jangka waktu 1,3, 6, 12, dan 24 bulan.

b. Sertifikat Bank Indonesia (SBI), Sertifikat Bank Indonesia (SBI) merupakan bagian dari upaya BI untuk meredam dan menstabilkan likuiditas yang ada di pasar.

c. Saham, Surat bukti pemilikan bagian modal perseroan terbatas yang memberikan berbagai hak menurut ketentuan anggaran dasar (shares, stock).

d. Obligasi, Surat utang yang berjangka waktu lebih dari satu tahun dan bersuku bunga tertentu, yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk menarik dana dari masyarakat, guna pembiayaan perusahaan atau oleh pemerintah untuk keperluan anggaran belanjanya (debenture bond).

e. Sekuritas pasar uang, Sekuritas pasar uang merupakan surat-surat berharga jangka pendek yang diperjualbelikan di pasar uang.

f. Sertifikat hutang obligasi, Merupakan bukti kepemilikan piutang kepada pihak lain. Sertifikat ini dapat diperjualbelikan pada tingkat diskonto tertentu. Sertifikat hutang obligasi ini merupakan bentuk investasi jangka panjang.

g. Tanah/bangunan, Investasi ini tergolong investasi dalam bentuk property, investasi ini biasanya untuk jangka waktu panjang karena mengharapkan adanya kenaikan dari nilai tanah/bangunan yang telah dibelinya.

h. Reksa dana, Wadah investasi yang berisi dana dari sejumlah investor dimana uang didalamnya diinvestasikan ke dalam berbagai produk investasi oleh sebuah Perusahaan Manajemen Investasi (Mutual Fund).

7. Keunggulan dan Kelemahan Investasi

A. Produk perbankan

a. Tabungan

Digunakan untuk menyimpan dana nasabah. Dapat memberikan banyak kemudahan antara lain :

- Likuiditas yang tinggi, dapat diambil kapan saja: counter bank dan ATM

- Kemudahan bertransaksi: pengiriman uang, pembayaran (telepon, kartu kredit, dan lain-lain), penukaran uang, dan lain-lain.
- Dijamin pemerintah, sampai tahun 2006.

Kekurangan:

- Suku bunga yang diberikan sangat rendah, di bawah tingkat inflasi.
- Bunga kena pajak 20% untuk yang di atas Rp 7,5 juta.

b. Rekening koran (cheque/giro)

Dipergunakan secara luas oleh perusahaan dan perorangan, untuk melakukan transaksi keuangan.

Kemudahan, antara lain:

- Likuiditas tinggi, dapat diambil kapan saja: counter bank pencairan cek.
- Kemudahan bertransaksi: pembayaran ke pihak lain tanpa menggunakan uang tunai dan tanpa harus datang ke bank.
- Dijamin oleh pemerintah.

Kekurangan:

- Tidak ada bunga, hanya terdapat jasa giro yang sangat rendah
- Bunga kena pajak 20%.

c. Deposito berjangka

Dipergunakan untuk menabung/menyimpan uang dalam jangka waktu tertentu. Kemudahan, antara lain:• Suku bunga yang lebih tinggi, sekitar 6%.

- Likuiditas tinggi, dapat diambil kapan saja, meskipun ada jangka waktu tertentu.
- Dapat dijaminkan: untuk mendapatkan hutang dari bank yang sama.
- Dijamin oleh pemerintah, rate (%) x (# of Days/365) x Nominal x 0.80, 12% x (31/365) x IDR 1,000,000 x 0.80.

Kekurangan:

- Terkena penalti, bila diambil sebelum jatuh tempo
- Bunga kena pajak 20%, di atas Rp 7,5 juta.

Kesimpulan:

Dikarenakan sifatnya dan bunga yang diberikan dari suatu produk perbankan berada di bawah rate inflasi, maka produk perbankan tidak sesuai untuk dipakai sebagai alat investasi.
Kelebihan:

- Akses yang cepat/likuiditas yang tinggi
- Kemudahan bertransaksi
- Jaminan pemerintah

Secara umum, bank idealnya digunakan sebagai tempat melakukan transaksi. Produk perbankan sangat ideal dipergunakan untuk penempatan dana darurat (emergency fund).

d. Produk investasi

Reksa Dana/Unit Trust

Keunggulan:

- Diversifikasi
- Pilihan investasi yang beragam
- Transparansi
- Peraturan yang keta
- Biaya yang rendah (subs, redeem, management fee)
- Keuntungan pajak (untuk di Indonesia saat ini)
- Minimum investasi yang rendah.

8. Kriteria Penilaian Investasi

Dalam pemilihan usulan investasi, manajemen memerlukan informasi akuntansi sebagai salah satu dasar penting untuk menentukan pilihan investasi. Informasi akuntansi dimasukkan dalam suatu model pengambilan keputusan yang berupa kriteria penilaian investasi untuk memungkinkan manajemen memilih investasi terbaik di antara alternatif investasi yang tersedia

Ada beberapa metode untuk menilai perlu tidaknya suatu investasi atau untuk memilih berbagai macam alternatif investasi.

- Pay back methodAverage return on investment
- Present value
- Discounted cash flow (Internal Rate of Return)
- Modified Internal Rate of Return (MIRR)
- Profitability Index (PI)

Pay back Method

Dalam metode ini faktor yang menentukan penerimaan atau penolakan suatu usulan investasi adalah jangka waktu yang diperlukan untuk menutup kembali investasi. Oleh karena itu, dengan metode ini setiap usulan investasi dinilai berdasarkan apakah dalam jangka waktu tertentu yang diinginkan oleh manajemen , jumlah kas masuk atau penghematan tunai yang diperoleh dari investasi dapat menutup investasi yang direncanakan.

Investas
Pay back period = Kas masuk bersih

Kelemahan pay back method:

1. Metode ini tidak memeperhitungkan nilai waktu uang.
2. Metode ini tidak memperlihatkan pendapatan selanjutnya setelah investasi pokok kembali.

Kebaikan pay back method:

1. Untuk investasi yang besar resikonya dan sulit diperkirakan, maka metode ini dapat mengetahui jangka waktu yang diperlukan untuk pengembalian investasi.
2. Metode ini dapat digunakan untuk menilai dua investasi yang mempunyai rate of return dan resiko yang sama, sehingga dapat dipilih investasi yang jangka waktu pengembaliannya paling cepat.
3. Metode ini merupakan alat yang paling sederhana untuk penilaian usulan investasi

PV Investasi

Pay back period = PV Kas masuk bersih

Average Return on Investment

Metode ini sering disebut Financial statement method, karena dalam perhitungannya digunakan angka laba akuntansi

Rata-rata Laba sesudah pajak
Rata-rata kembalian investasi = Rata-rata investasi

Kriteria pemilihan investasi dengan metode ini adalah: Suatu investasi akan diterima jika tarif kembalian investasinya dapat memenuhi batasan yang telah ditetapkan oleh manajemen.

Kelemahan metode rata-rata kembalian investasi:

1. Belum memperhitungkan nilai waktu uang.
2. Menitik beratkan maslah akuntansi, sehingga kurang memperhatikan data aliran kas dari investasi.
3. Merupakan pendekatan jangka pendek.

Present Value Method

Teknik net present value (NPV) merupakan teknik yang didasarkan pada arus kas yang didiskontokan. Ini merupakan ukuran dari laba dalam bentuk rupiah yang diperoleh dari suatu.

dengan pengeluaran kas neto awal. investasi dalam bentuk nilai sekarang. NPV dari suatu proyek ditentukan dengan menhitung nilai sekarang dari arus kas yang diperoleh dari operasi dengan menggunakan tingkat keuntungan yang dikehendaki dan kemudian menguranginya

NPV = present value dari arus kas operasi – pengeluaran kas neto awal

At Io = nilai investasi atau outlays
NPV = -Io + $\sum$ ———— At = aliran kas neto pada periode t
(1 + r) t r = diacount rate
t = umur proyek.

Jikalau NPV dari suatu proyek positif, hal ini berarti bahwa proyek tersebut diharapkan akan menaikkan nilai perusahaan sebesar jumlah positif dari NPV yang dihitung dari investasi tersebut dan juga bahwa investasi tersebut diharpkan akan menghasilkan tingkat keuntungan yang lebih tinggi daripada tingkat keuntungan yang dikehendaki.

Discounted Cash Flows Method (IRR)

Pada dasarnya metode ini sama dengan metode present value, perbedaanya adalah dalam present value tarif kembalian sudah ditentukan lebih dahulu, sedangkan dalam discounted cash flow justru tarif kembalian yang dihitung sebagi dasar untuk menerima atau menolak suatu usulan investasi. Penentuan tarif kembalian dilakukan dengan metode trial and error, dengan cara sbb;

1. Mencari nilai tunai aliran kas masuk bersih pada tarif kembalian yang dipilih secara sembarang di atas atau dibawah tarif kembalian investasi yang diharapkan.
2. Mengiterpolasikan kedua tarif kembalian tersebut untuk mendapatkan tarif kembalian sesungguhnya.

Modified Internal Rate of Return (MIRR)

MIRR adalah suatu tingkat diskonto yang menyebabkan persent value biaya sama dengan present value nilai terminal,dimana nilai terminal adalah future value dari kas masuk yang digandakan dengan biaya modal.

Nilai terminal CIFt (1 + k) n-tΣ

PV Biaya = =

(1 + MIRR)n (1 + MIRR)n

dimana:

CIF t : aliran kas masuk pada periode t

MIRR : modified IRR

n : usia proyek

k : biaya modal proyek/tingkat keuntungan diinginkan

Nilai terminal : future value dari aliran kas masuk yang digandakan dengan biaya modal/return diinginkan.

Profitability Index (PI)

PI adalah nilai tunai semua kas masuk yang diterima sesudah investasi awal dibagi dengan investasi awal.

Nilai tunai penerimaan sesudah investasi awal

PI = Investasi awal

Bila ada beberapa alternatif proyek, manajemen sebaiknya memilih proyek yang memiliki PI lebih besar dari satu dan yang paling tinggi.

Penilaian Investasi dengan Umur (Usia) Ekonomis Berbeda

Untuk memilih usulan investasi yang memiliki umur ekonomis berbeda¬ dapat dilakukan dengan dua pendekatan: Chain method atau Replacement method dan Equivalent annual cost.

❖ Langkah-langkah chain method:

- Mencari angka kelipatan persekutuan terkecil yang dapat dibagi oleh kedua umur usulan investasi.
- Menghitung present value biaya dari masing-masing usulan investasi

❖ Langkah-langkah equivalent annual cost :

- Menghitung present value dari biaya usulan investasi dengan discount rate tertentu.
- Mencari annuity factor dari discounted rate yang digunakan untuk menghitung present value investasi yang bersangkutan.
- Membagi present value masing-masing usulan investasi (poin 1) dengan (poin 2).
- Usulan investasi yang memiliki biaya ekuivalen tahunan terkecil merupakan usulan yang dipilih.

Apabila laju inflasi cukup signifikan, maka perlu diperimbangkan dalam keputusan capital budgeting.

Ada dua komponen yang terpengaruh oleh inflasi, yaitu aliran kas masuk dan tingkat penghasilan (rate of return) atau cost of capital yang diinginkan. Oleh karena itu kedua komponen tersebut perlu disesuaikan. Pedoman penyesuaiannya adalah sbb:

1. Kalikan indeks harga dengan aliran kas yang diukur berdasarkan nilai rupiah riil untuk mendapatkan arus kas dengan nilai nominal.
2. Hitung tingkat penghasilan nominal :

(1 + tingkat inflasi) (1 + tingkat penghasilan) – 1

Kesimpulan

- Investasi adalah aktifitas penempatan modal ke dalam sebuah usaha tertentu yang memiliki tujuan untuk memperoleh tambahan penghasilan atau keuntungan.

- Investasi tidak mesti dari bagian keuangan. Mungkin saja investasi tersebut berasal dari bagian pemasaran(misal, membuka jariangan distribusi baru), bagian produksi(mengganti mesin lama dengan mesin baru), dan melibatkan berbagai bagian (meluncurkan produk baru, memberikan pabrik baru) dengan demikian juga estemasi arus kas akan memerluakan kerjasama antara bagian yang mengusulkan dengan bagian keuangan . evaluasi aruskas mungkin lebih banyak di lakukan oleh bagian keuangan , demikian juga pemilihan proyek. Akhirnya monitoring memerlukan kerja sama dengan seluruh bagian yang terlibat untuk maksud-maksud analisis, suatu proyek (rencana investasi) bisa di masukan ke dalam salahsatu klasifikasi berikut ini :

  1. Pengenalan proyek baru atau pembuatan produk baru
  2. Penggantian peralatan ata upah pabrik
  3. Penelitian dan pengembangan
  4. Eksplorasi
  5. Lain-lain

- Suatu Investasi menguntungkan (profitable) kalau investasi tersebut bisa membuat pemodal menjadi lebih kaya. Dengan kata lain, kemakmuran pemodal menjadi lebih besar setelah melakukan investasi. Pengertian ini konsisten dengan tujuan memaksimumkan nilai perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

Agus Sartono, Manajemen Keuangan, Edisi 3, BPFE, Yogyakarta,1998

Eugene F. Brigham., Joel F. Houston, Fundamentals of Financial Management, Eighth Edition, Florida, 2001

www.sinarharapan.co.id/ekonomi/eureka/2003/021/eur1.html

www.danareksa.com/home/index_produk.cfm?act=investasiRepot