



Chapter 5

KEPUTUSAN INVESTASI



Pengertian Keputusan Investasi

Keputusan investasi adalah proses di mana seseorang atau entitas memilih aset atau proyek tertentu untuk ditanamkan dana dengan tujuan mendapatkan pengembalian atau laba di masa depan.



SIFAT SIFAT INVESTASI



Sebelum terlalu yakin mau menempatkan dana investasi, ada baiknya ketahui sifat-sifat investasi yang ada sebagai berikut:



■ Independent Project

Sifat ini membuat investor merasa pilihannya tepat memilih untuk berinvestasi di suatu entitas usaha. Bisa didasari karena perusahaan sengaja dirancang sedemikian rupa berdasarkan penerapan proyek. Alasan lainnya disebabkan oleh proyek investasi memang menawarkan fungsi yang berbeda-beda. Ini memungkinkan investor berpeluang meraup keuntungan besar.

■ Mutually Exclusive Project

Sifat ini membuat investor merasa pilihannya tepat memilih untuk berinvestasi di suatu entitas usaha. Bisa didasari karena perusahaan sengaja dirancang sedemikian rupa berdasarkan penerapan proyek. Alasan lainnya disebabkan oleh proyek investasi memang menawarkan fungsi yang berbeda-beda. Ini memungkinkan investor berpeluang meraup keuntungan besar.

DASAR KEPUTUSAN INVESTASI



Dasar keputusan investasi mencakup serangkaian prinsip dan faktor yang harus dipertimbangkan ketika seseorang atau entitas mengambil langkah untuk menanamkan dana mereka. Dasar ini harus dikuasai untuk mengambil keputusan investasi yang bijak.

Pada intinya, proses keputusan investasi adalah memahami hubungan antara return harapan dengan risikonya, karena hubungan antara keduanya dalam berinvestasi, yaitu searah dan linier Artinya, semakin besar return, maka tingkat risikonya pun perlu dipertimbangkan.

Adapun beberapa hal yang mendasari keputusan investasi adalah:





01

Melihat dari Keuntungan atau Return

Return atau tingkat perolehan laba juga menjadi alasan utama seorang investor melakukan penanaman modal. Dalam hal ini, mereka berharap akan memberikan keuntungan saat mengalokasikan dana untuk jangka waktu tertentu.

Dalam konteks manajemen investasi, terdapat dua jenis return, yaitu: **Return harapan** (*expected return*) & **Return aktual** atau (*realized return*)

02

Melihat Resikonya


Risiko yang mendasari keputusan investasi adalah saat seorang investor mengalami kerugian, hal ini disebabkan oleh berbagai faktor dan biasanya tidak terduga.

Adapun contoh keputusan investasi yang salah, yaitu saat seorang investor keliru dalam menganalisis dan kalkulasi, atau karena penyusunan strateginya kurang matang.

03

Melihat Hubungan Antara Tingkat Risiko dengan Return

Dalam hal ini, sebelum mendapatkan keputusan investasi yang tepat, biasanya investor akan membuat pertimbangan menyeluruh. Umumnya, pertimbangan tersebut lebih memfokuskan pada bagian dasar keputusan investasinya, karena saat ada kesalahan minim sekalipun, akan memberikan kerugian yang cukup fatal.



TAHAPAN KEPUTUSAN INVESTASI

Penentuan Tujuan Investasi

Investor biasanya lebih menyukai investasi pada sekuritas yang mudah diperdagangkan ataupun pada penyaluran kredit yang lebih berisiko tetapi memberikan harapan return yang tinggi.

Penentuan Kebijakan Investasi

Tahapan ini dimulai dengan penentuan keputusan alokasi aset (asset allocation decision). Keputusan ini menyangkut pendistribusian dana yang dimiliki pada berbagai kelas aset yang tersedia (saham, obligasi sekuritas luar negeri).

Pemilihan Strategi Portofolio

Strategi portofolio yang dipilih harus konsisten dengan dua tahap sebelumnya. Ada dua strategi portofolio yang bisa dipilih, yaitu strategi portofolio aktif dan strategi portofolio pasif.

Pemilihan Aset

Tahap ini memerlukan pengevaluasian setiap sekuritas yang ingin dimasukkan dalam portofolio. Tujuan tahap ini adalah untuk mencari kombinasi portofolio yang efisien,

Pengukuran dan Evaluasi Kinerja Portofolio

Jika tahap pengukuran dan evaluasi kinerja telah dilewati dan ternyata hasilnya kurang baik

maka proses keputusan investasi harus dimulai lagi dari tahap pertama, demikian seterusnya sampai dicapai keputusan investasi yang paling optimal

Pengukuran Keputusan Investasi



Menurut Kallapur dan Trombley (2001)

1. Proksi berdasarkan harga (price based proxies)

Proksi set kesempatan berdasarkan harga merupakan proksi yang menyatakan bahwa prospek pertumbuhan perusahaan sebagian dinyatakan dalam harga pasar. Rasio-rasio yang telah digunakan yang berkaitan dengan proksi berdasarkan pasar, antara lain: market to book value of equity; book to market value of assets; tobin's Q; earnings to price ratios; ratio of property, plant, and equipment to firm value; dan ratio of depreciation to firm value.

2. Proksi berdasarkan investasi (investment based proxies)

Proksi set kesempatan investasi berdasarkan investasi mengungkapkan bahwa suatu kegiatan investasi yang besar berkaitan secara positif dengan nilai set kesempatan investasi suatu perusahaan. Rasio-rasio yang telah digunakan yang berkaitan dengan proksi berdasarkan investasi tersebut, antara lain: R&D expense to assets, sales, or firm value dan ratio of capital expenditures to firm value.

Pengukuran Keputusan Investasi



Menurut Kallapur dan Trombley (2001)

3. Proksi berdasarkan varian (variance measures)

Proksi set kesempatan investasi berdasarkan varian mengungkapkan bahwa suatu opsi akan menjadi lebih bernilai jika menggunakan variabilitas ukuran untuk memperkirakan besarnya opsi yang tumbuh. Ukuran yang berkaitan dengan proksi berdasarkan varian tersebut, antara lain: variance of returns and asset betas.

4. Proksi gabungan dari proksi individual

Alternatif proksi gabungan set kesempatan investasi dilakukan sebagai upaya untuk mengurangi kesalahan pengukuran (measurement error) yang ada pada proksi individual, sehingga akan menghasilkan pengukuran yang lebih baik untuk set kesempatan investasi. Metode yang dapat digunakan untuk menggabungkan beberapa proksi individual menjadi satu proksi yang akan diuji lebih lanjut adalah dengan menggunakan analisis faktor.

Aliran Kas Dalam Investasi



- Penentuan kelayakan dari suatu Investasi
- Keputusan penentuan kelayakan mempertimbangkan Cash outflow & Cash inflow
- Aliran kas dalam Investasi dibagi menjadi 3;
 1. **Initial Cashflow**
 2. **Operational Cash flow**
 3. Terminal Cashflow



Keputusan investasi selalu dikaitkan dengan sebuah pekerjaan/proyek.

- Ciri-ciri proyek: periode mulai-selesai, anggaran, nilai sisa akhir proyek.
- Pengambilan keputusan proyek didasarkan pada pertimbangan apakah proyek tsb layak dilaksanakan atau tidak.

METODE PENILAIAN INVESTASI

- A. Accounting Rate Of Return (ARR)
- B. Payback Period (PBP)
- C. Net Present Value (NPV)
- D. Profitability Index (PI)
- E. Internal Rate Of Return (IRR)



Accounting Rate Of Return (ARR)

- Mengukur besarnya tingkat keuntungan dari investasi.
- Keuntungan yg diperhitungkan adalah keuntungan bersih setelah pajak (EAT).

$$ARR = \frac{\text{Rata-rata laba setelah pajak}}{\text{Rata-rata investasi}} \times 100\%$$

- Jika nilai ARR > dari biaya investasi (biaya modal) maka investasi layak dilaksanakan.

Kelemahan metode ARR:

- Mengabaikan nilai waktu uang.
- Hanya menitikberatkan pada masalah akuntansi
- Merupakan pendekatan jangka pendek

Payback Period (PBP)

- Periode yg diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran suatu investasi dgn menggunakan aliran kas masuk bersih (proceeds) yg diperoleh.

$$\text{PBP} = \frac{\text{Capital Outlays}}{\text{Aliran kas masuk bersih (Proceeds)}} \times 1 \text{ tahun}$$

- Jika aliran kas masuk bersih tiap tahun tidak sama, maka PBP dihitung
- Jika PBP ini lebih pendek dibandingkan jangka waktu kredit, maka investasi proyek layak diterima.
- Terdapat kelemahan dari PBP (mengabaikan TVM), maka terdapat modifikasi dr PBP yg disebut DISCOUNT PAYBACK PERIOD (DPP)

Net Present Value (NPV)

- Metode untuk mencari selisih antara nilai sekarang dari aliran kas bersih dengan nilai sekarang dari suatu investasi.
- Pertimbangkan TVM.

$$NPV = -I_0 + \sum \frac{A_t}{(1+r)^t}$$

Ket:

I_0 = nilai investasi/outlays

A_t = aliran kas bersih pada periode t

r = tingkat diskonto

t = jangka waktu proyek investasi/umur

Profitability Index (PI)

- Metode yang memiliki hasil keputusan yang sama dengan NPV
- NPV diterima, PI diterima
- Jika $PI > 1$ layak diterima, $PI < 1$ tidak layak diterima

Rumus:

$$PI = \frac{\text{Total PV dari aliran kas masuk (proceeds)}}{\text{Investasi}}$$

Atau

$$PI = \frac{\text{Total PV dari aliran kas masuk (proceeds)}}{\text{Capital Outlays}}$$

Internal Rate Of Return (IRR)

- Metode penilaian investasi untuk mencari tingkat bunga (discount rate) yg menyamakan nilai sekarang dr aliran kas bersih & investasi.
- Saat nilai IRR tercapai, NPV = 0.
- Perhitungan IRR menggunakan cara trial & error (coba-coba), ketika menentukan besarnya discount rate/tingkat bunga.

Syarat:

- Investasi diterima jika nilai IRR > Tingkat bunga
- Investasi ditolak jika IRR < Tingkat Bunga

$$IRR = rk + \frac{NPVrk}{TPVrk - TPVrb} \times (rb - rk)$$

IRR = Tingkat Pengembalian Internal

rk = tandan bunga kecil

rb = tingkat bunga yg besar

NPVrk = net present value pada tingkat bunga yg kecil

NPVrb = net present value pada tingkat bunga yg besar

TPVrk = present value of proceed pada tingkat bunga yg kecil

TPVrb = present value of proceed pada

tingkat bunga yg besar



TERIMA KASIH

