

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Landasan Teori

Dalam upaya untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi dalam penelitian ini, penulis memberikan dasar-dasar teori yang berhubungan dengan masalah yang dihadapi. Tujuannya adalah sebagai pendukung dan tolak ukur kebenaran kaitannya dengan masalah yang dihadapi. Teori-teori yang dikemukakan dalam permasalahan yang dihadapi ini adalah sebagai berikut:

2.2 Studi Kelayakan

“Studi kelayakan adalah suatu kegiatan penelitian untuk melihat dapat tidaknya suatu (biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan baik dan berhasil. Keberhasilan yang dimaksud dapat ditafsirkan sebagai manfaat ekonomis” (Husnan dan Suwarsono, 2000: 4). Pendapat lainnya, “Studi kelayakan tidak hanya melihat layak atau tidaknya suatu rencana bisnis atau usaha tetapi bagaimana juga nanti saat bisnis tersebut berjalan guna mendapatkan keuntungan yang diharapkan” (Umar, 2005).

Pengertian studi kelayakan menurut Jumingan (2009: 25) merupakan penilaian yang menyeluruh untuk menilai keberhasilan suatu proyek, dan studi kelayakan proyek mempunyai tujuan menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Studi kelayakan proyek atau bisnis merupakan suatu kegiatan mengevaluasi, menganalisis, dan menilai layak atau tidak suatu proyek bisnis dijalankan. Secara umum, tujuan diadakan studi kelayakan

khususnya bagi investor yaitu menghindari keterlanjuran investasi atau penanaman modal yang terlalu besar untuk suatu proyek atau kegiatan usaha yang ternyata tidak menguntungkan.

Definisi lain menurut Ibrahim (2003: 1) menyebutkan bahwa Studi Kelayakan sering disebut dengan *feasibility study* merupakan bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan apakah menerima atau menolak dari suatu gagasan usaha atau proyek yang direncanakan”. Pengertian layak dalam pengertian ini adalah kemungkinan dari gagasan usaha yang akan dilaksanakan memberi manfaat (benefit) baik dalam arti finansial benefit maupun dalam arti social benefit. Layaknya suatu gagasan usaha/proyek dalam arti social benefit tidak selalui menggambarkan layak dalam arti finansial benefit, hal ini tergantung dari segi penilaian yang dilakukan.

Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan (Amaly, Praptono, & Iqbal, 2015: 4551). Terdapat lima tujuan mengapa sebelum suatu usaha atau proyek dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan, yaitu: (1) menghindari risiko kerugian, (2) memudahkan perencanaan, (3) memudahkan pelaksanaan pekerjaan, (4) memudahkan pengawasan, (5) memudahkan pengendalian.

Tujuan dari dilakukannya studi kelayakan adalah (1) mengidentifikasi tingkat keuntungan maksimal yang didapatkan dari investasi pada suatu proyek; (2) Meminimalisir penggunaan sumber daya pada kegiatan yang dinilai

pemborosan dan tidak menguntungkan; (3) Melakukan evaluasi pada investasi yang ada, guna dapat mencari alternatif jika tidak menguntungkan; (4) Memilih pos-pos investasi yang dapat diprioritaskan (Gray & Larson, 2007).

Dalam melaksanakan studi kelayakan bisnis, ada beberapa tahapan studi yang hendak dikerjakan (Umar, 2009). Tahapan-tahapan yang dikerjakan ini bersifat umum seperti di bawah ini.

1. Penemuan Ide. Produk yang akan dibuat haruslah laku dijual dan menguntungkan. Oleh karena itu, penelitian terhadap kebutuhan pasar dan jenis produk dari proyek harus dilakukan. Produk dibuat untuk memenuhi kebutuhan pasar yang masih belum dipenuhi.
2. Tahapan Penelitian. Dimulai dengan mengumpulkan data, lalu mengolah data berdasarkan teori yang relevan, menganalisis dan menginterpretasikan hasil pengolahan data dengan alat analisis yang sesuai, menyimpulkan hasil sampai pada pekerjaan membuat laporan hasil penelitian tersebut.
3. Tahap Evaluasi. Pertama, mengevaluasi usulan proyek yang didirikan; kedua, mengevaluasi proyek yang sedang dibangun; dan ketiga mengevaluasi bisnis yang telah dioperasionalkan secara rutin.
4. Tahap Pengurutan. Usulan yang Layak. Membuat prioritas dari sekian banyak rencana bisnis.
5. Tahap Rencana Pelaksanaan. Menentukan jenis pekerjaan, waktu yang dibutuhkan untuk jenis pekerjaan, jumlah dan kualifikasi tenaga pelaksana, ketersediaan dana dan sumber daya lain, kesiapan manajemen, dan lain-lain.

6. Tahap Pelaksana. Setelah semua pekerjaan telah selesai disiapkan, tahap berikutnya adalah merealisasikan pembangunan proyek tersebut

Pada dasarnya analisis studi kelayakan meneliti secara mendalam tentang rencana suatu bisnis atau usaha guna mencegah keterlanjuran penanaman modal ditinjau dari aspek keuangan (Hansen & Mowen, 2009). Karena jika terlanjur menginvestasikan dana, dan ternyata bisnis tersebut tidak menguntungkan maka akan berdampak buruk pada investor atau pemilik bisnis yang dimana akan menderita kerugian. Karenanya, studi kelayakan dapat dikatakan sangatlah penting untuk dilakukan.

2.3 Aspek-Aspek Studi Kelayakan

Aspek-aspek yang diteliti pada umumnya dalam studi kelayakan, yaitu:

1. Aspek Pasar

Analisis aspek pasar bertujuan untuk mengidentifikasi besaran potensi pasar yang tersedia, perkiraan *market share* yang dapat bisa dikuasai, dan strategi pemasaran apa yang digunakan oleh perusahaan atau usaha (Husnan dan Suwarsono, 2000:17). Menurut Kasmir dan Jakfar (2004: 65), aspek pasar dan pemasaran bertujuan untuk mengetahui berapa besar pasar yang akan dimasuki, struktur dan peluang pasar yang ada, prospek pasar di masa yang akan datang, serta bagaimana strategi pemasaran yang harus dilakukan. Aspek pasar dan pemasaran menyajikan tentang peluang pasar, perkembangan permintaan produk di masa mendatang, kendala-kendala yang dihadapi seperti keberadaan pesaing, serta beberapa strategi yang dilakukan dalam pemasaran.

2. Aspek Teknis

Aspek teknis berkaitan dengan tentang bagaimana pemilihan lokasi dan luas tanah, skala produksi, tata letak, serta penggunaan teknologi dan peralatan yang akan dipergunakan (Husnan dan Suwarsono, 2000:18). Aspek teknis merupakan suatu aspek yang berkaitan dengan proses pembangunan fisik usaha secara teknis dan pengoperasiannya setelah bangunan fisik usaha secara teknis dan pengoperasiannya setelah bangunan fisik selesai dibangun (Kamaluddin, 2004:27). Untuk memperoleh informasi yang diperlukan untuk analisis aspek teknis, perlu dilakukannya observasi lapangan dan wawancara.

3. Aspek Manajemen

Dalam hal ini yang perlu diidentifikasi adalah struktur organisasi usaha, pos-pos pekerjaan yang diperlukan, dan tenaga-tenaga kunci yang kita butuhkan serta bagaimana penggajiannya (Husnan dan Suwarsono, 2000:19). Aspek manajemen digunakan untuk meneliti kesiapan sumber daya manusia yang akan menjalankan usaha tersebut, kemudian mencari bentuk struktur organisasi yang sesuai dengan usaha yang akan dijalankan (Kasmir & Jakfar, 2004: 12).

4. Aspek Keuangan

Pada aspek keuangan perlu diperhatikan tentang bagaimana mengalokasikan dana untuk kepentingan investasi. Baik untuk aktiva tetap, maupun untuk aktiva lancar (modal kerja) (Husnan dan Suwarsono, 2000:19). Tujuan menganalisis aspek keuangan dari suatu studi kelayakan proses bisnis adalah untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan membandingkan antara pengeluaran dan

pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal, kemampuan proyek untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dan menilai apakah proyek akan dapat berkembang terus (Amaly, Praptono, & Iqbal, 2015).

2.4 Metode Penelitian Investasi

Penilaian kelayakan suatu usaha atau proyek ditinjau dari aspek keuangan diukur berdasarkan atas beberapa kriteria. Kriteria yang digunakan perusahaan tergantung kebutuhan dan metode-metode yang digunakan. Pada umumnya terdapat lima metode penilaian investasi yang biasa dipertimbangkan untuk dipakai. Metode-metode tersebut yaitu: (1) Metode *Average Rate of Return*, (2) Metode *Payback*, (3) Metode *Net Present Value*, (4) Metode *Internal Rate of Return*, (5) Metode *Profitability Index*.

1. *Net Present Value* (NPV)

Metode ini menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih (operasional maupun terminal *cash flow*) di masa yang akan datang. Untuk menentukan nilai sekarang tersebut perlu ditentukan terlebih dahulu tingkat bunga yang dianggap relevan. $NPV > 0$ berarti proyek tersebut dapat menciptakan *cash inflow* dengan persentase lebih besar daripada *opportunity* modal yang ditanamkan. Apabila $NPV = 0$, proyek kemungkinan dapat diterima karena *cash flow* yang diperoleh sama dengan *opportunity cost* dari modal. Jadi, semakin besar NPV maka akan semakin baik bagi proyek tersebut untuk dilanjutkan (Husnan dan Suwarsono, 2005).

2. *Internal Rate of Return (IRR)*

Metode ini digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan di masa datang, atau penerimaan kas, dengan mengeluarkan investasi awal. Untuk menilai kelayakan suatu proyek berdasarkan IRR, kita akan membandingkan nilai IRR dengan MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*) yaitu nilai pengembalian minimum yang harus dicapai oleh perusahaan. Biasanya MARR ditentukan sendiri dengan justifikasi berdasarkan suku bunga kredit dan faktor resiko (Husnan dan Suwarsono, 2005).

3. *Payback Period (PBP)*

Payback period adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi (*initial cash investment*) dengan menggunakan aliran kas, dengan kata lain *payback period* merupakan rasio antara initial cash investment dengan *cash inflow*-nya yang hasilnya merupakan suatu waktu. Selanjutnya nilai rasio ini dibandingkan dengan *maximum payback period* yang dapat diterima. Jika *payback period* lebih pendek waktunya dari *maximum payback period*-nya maka usulan investasi diterima. Metode ini cukup sederhana sehingga mempunyai kelemahan. Kelemahan utamanya yaitu metode ini tidak memperhatikan konsep nilai waktu dari uang di samping juga tidak memperhatikan aliran kas masuk setelah *payback*. Jadi pada umumnya metode ini digunakan sebagai pendukung metode lain yang lebih baik (Husnan dan Suwarsono, 2005).

4. Metode Profitabilitas Indeks (PI)

Metode ini menghitung antara nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang dengan nilai-nilai sekarang investasi. Kalau *Profitability Indeks* (PI)-nya lebih besar dari 1, maka proyek dikatakan menguntungkan, tetapi jika lebih kecil dari 1 berarti tidak menguntungkan atau tidak layak untuk diusahakan. PI merupakan perbandingan antara *PV of Proceed* dengan *PV of Investment*.

2.5 Penelitian Sebelumnya

1. Penelitian yang dilakukan oleh Mega Indah Mujiningsih (2013) dengan judul “Analisis Kelayakan Usaha dan Strategi Pengembangan Industri Kecil Tempe yang dilakukan di Kecamatan Matesih Kabupaten Karanganyar”, dalam penelitiannya dihasilkan bahwa Usaha Industri kecil Tempe di Kecamatan Matesih Kabupaten Karanganyar layak dijalankan karena memiliki nilai NPV positif, nilai BCR > 1 dan nilai IRR adalah sebesar $38,72\% >$ bunga pinjaman (14%) sehingga dikatakan bahwa Industri kecil Tempe di Kecamatan Matesih Kabupaten Karanganyar layak untuk dilakukan investasi dan menjalankan operasional perusahaan. Dalam menjalankan usaha industri tersebut masih ada kekurangan yaitu tidak ada perubahan dalam pendapatan, hal ini dikarenakan kekuatan yang dimiliki lebih sedikit, membuat Industri kecil Tempe di Kecamatan Matesih Kabupaten Karanganyar harus memanfaatkan peluang yang dimiliki. Strategi yang dipakai adalah SO (*Strength Opportunities*) yaitu mengatasi kelemahan-kelemahan yang ada dengan memanfaatkan peluang yang muncul.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Afiah, Saifi, & Dwiatmanto (2015) yang berjudul “Analisis Studi Kelayakan Usaha Pendirian *Home Industry*”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kelayakan investasi dalam pendirian *Home Industry* Cokelat “Cozy” yang beralamat di Kecamatan Kademangan Kabupaten Blitar. Penelitian dilaksanakan pada Bulan Januari-Februari 2015 dengan teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara, dan dokumentasi. Metode yang digunakan yaitu aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan produksi, aspek organisasi dan manajemen, serta aspek finansial dengan perhitungan kelayakan investasi berupa *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Profitability Index* (PI). Analisis pasar dan pemasaran menunjukkan bahwa prospek *Home Industry* Cokelat “Cozy” cukup baik, dilihat dari peningkatan jumlah permintaan setiap tahun. Analisis teknis dan produksi menunjukkan bahwa lokasi home industry dekat dengan pemukiman sehingga memudahkan untuk merekrut tenaga kerja. Analisis organisasi dan manajemen menunjukkan pemilik usaha telah menjalankan fungsi manajemen dengan baik. Analisis finansial dengan menggunakan 100% modal sendiri didapatkan hasil *Payback Period* (PP) yaitu 1 tahun 7 bulan, *Net Present Value* (NPV) sebesar 116.261.950, *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 116,33%, dan *Profitability Index* (PI) sebesar 12,63.
3. Penelitian yang dilakukan oleh Rini Maria Supit (2015) berjudul “Evaluasi Kelayakan Usaha Pengolahan Daging Buah Pala (Studi Kasus Usaha Pengolahan Daging Buah Pala di Desa Karegesan Kecamatan Kauditan

Kabupaten Minahasa Utara)”. Berdasarkan hasil penelitian bahwa evaluasi kelayakan pada usaha pengolahan daging buah pala menggunakan beberapa aspek. Aspek hukum yang merupakan dasar bagi suatu usaha dapat menjalankan usahanya atau tidak, dalam usaha ini belum ada izin yang sah dari pemerintah pusat, kemudian aspek produksi yang meliputi tenaga kerja perlu dievaluasi dengan melihat tingginya jumlah permintaan olahan daging buah pala tiap minggu sehingga usaha ini perlu merekrut tenaga kerja tambahan. Selain itu, aspek finansial yang merupakan aspek terpenting dalam suatu usaha perlu dikelola lebih rinci pengeluaran, penerimaan, dan keuntungan. Usaha ini dianggap layak untuk dikembangkan, hal ini dapat dilihat dari hasil analisis kelayakan investasi dengan perhitungan NPV sebesar 1.427.565.679,00., IRR 0,93., dan Net B/C Ratio 33,86 usaha ini layak untuk dilanjutkan karena telah memenuhi kriteria dari analisis tersebut.

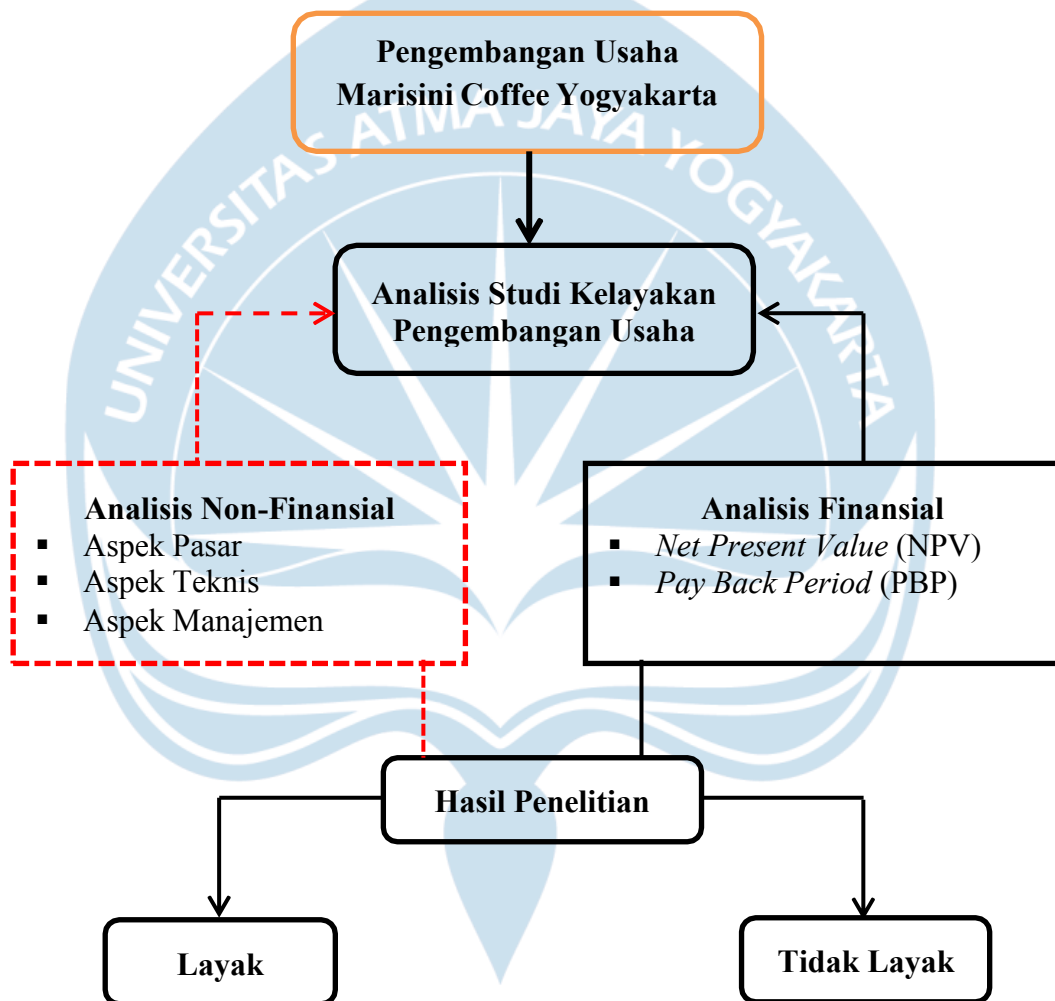
2.6 Kerangka Pemikiran

Studi kelayakan bisnis membahas mengenai kelayakan dari berbagai segi aspek kelayakan bisnis yaitu, aspek teknis dan teknologi, aspek manajemen dan operasional, aspek pasar dan pemasaran, serta aspek finansial atau keuangan.

Studi kelayakan bisnis dapat memberikan masukan mengenai target atau pencapaian yang harus diwujudkan untuk mempertahankan kegiatan usaha yang didirikan agar tetap berjalan dan bisa berkembang sesuai dengan yang diinginkan.

Adapun harapan yang diharapkan dari dibuatnya sebuah analisis tentang kelayakan usaha pada Marisini Coffee Yogyakarta adalah supaya dapat menimbulkan rasa optimis dan rencana pengembangan usahanya ke depan,

strategi yang akan dilakukan untuk memajukan usaha Marisini Coffee Yogyakarta ini dimasa yang akan mendatang, dan bermanfaat sebagai pedoman bagi Marisini Coffee Yogyakarta untuk memperbaiki usahanya ke depan, sehingga dapat memberikan kontribusi positif bagi terciptanya usaha dan semakin diminati.



Gambar 2.1. Bagan Kerangka Pemikiran