

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Studi Kelayakan Bisnis

Madura dalam Purwana dan Hidayat (2016:1) mengatakan bisnis adalah *an enterprise that provides products or services desired by customers*. Hal ini senada dengan Zimmerer dalam Purwana dan Hidayat (2016:1) yang menyatakan *Businesses are organizations that produce or sell goods or services to make a profit*. Suatu perusahaan memiliki tujuan dasar yaitu mencari keuntungan (*profit*). Seluruh kegiatan atau aktivitas perusahaan hanya ditujukan pada pencarian keuntungan semata.

Studi kelayakan (*feasibility study*) adalah pengkajian mengenai usulan proyek atau gagasan usaha agar usaha yang dilaksanakan dapat berjalan dan berkembang sesuai dengan tujuannya atau tidak mengenai target (Hadi dalam Sobana, 2018:27).

Menurut Fahmi (2014:1) Studi kelayakan bisnis adalah suatu kajian ilmu yang menilai pengerjaan suatu bisnis untuk dilihat layak atau tidak layak (*feasible or infeasible*) dilaksanakan dengan menempatkan ukuran-ukuran baik secara kualitatif dan kuantitatif yang akhirnya terangkum dalam sebuah rekomendasi. Sedangkan menurut Purwana dan Hidayat (2016:5) studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan mempelajari secara mendalam tentang layak atau tidaknya suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan. Studi kelayakan bisnis merupakan suatu analisis terhadap *viability* (diteruskan atau tidak) suatu ide. Dengan demikian, dapat mencegah penggunaan waktu dan sumber daya secara sia-sia.

2.2. Alasan Melakukan Studi Kelayakan Bisnis

Abdullah (2017:4) studi kelayakan bisnis dapat dilakukan oleh pelaku bisnis dan/atau oleh konsultan yang ditunjuk untuk mengkaji berbagai hal yang berkenaan

usaha yang baru. Studi Kelayakan Bisnis ini adalah suatu rencana investasi yang memerlukan proses penilaian yang komprehensif terhadap sejumlah aspek. Ini menunjukkan studi kelayakan bisnis adalah merupakan langkah strategis dan kritis karena menyangkut investasi yang akan ditanam yang hasilnya harus dapat mendatangkan

manfaat bagi pengembangan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat, serta investasi yang ditanam dalam hitungan waktu yang wajar dapat kembali.

Terkait dengan maksud tersebut maka jelas kegiatan studi kelayakan bisnis bukan kegiatan biasa, melainkan suatu kegiatan yang mempunyai sejumlah alasan mengapa orang (pebisnis dan/atau konsultan yang ditunjuknya) melaksanakannya. Alasan-alasan tersebut diantaranya:

1. Untuk mendapatkan *alternative* investasi yang bisa dipilih oleh pebisnis dalam berinvestasi.
2. Untuk mengurangi kemungkinan terjadinya kesalahan dalam berinvestasi.
3. Untuk menjustifikasi apakah cukup dengan meneruskan bisnis yang sudah dijalankan atau beralih ke bisnis yang lain.
4. Untuk lebih memastikan tingkat keuntungan pada bisnis yang mana pilihan dilakukan.
5. Untuk mempersiapkan informasi yang lebih akurat bagi pengambil keputusan.

Studi Kelayakan Bisnis ini pada prinsipnya adalah menilai kemungkinan seberapa besar keberhasilan suatu usaha/proyek yang akan dilaksanakan, baik itu perluasan/peningkatan dari bisnis yang sudah ada, maupun bisnis yang baru.

2.3. Tujuan dan Manfaat Studi Kelayakan Bisnis

Purwana dan Hidayat (2016:11-12) dalam bukunya menuliskan secara khusus tujuan penyusunan studi kelayakan bisnis, paling tidak terdapat lima tujuan mengapa sebelum suatu usaha atau proyek dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan, yaitu:

2. Menghindari resiko keuangan
3. Memudahkan perencanaan
4. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan
5. Memudahkan pengawasan
6. Memudahkan pengendalian

2.4. Pengertian Investasi

Pada dasarnya investasi merupakan usaha penanaman faktor-faktor produksi langka dalam proyek tertentu dengan tujuan utama untuk memperoleh berbagai macam manfaat

yang cukup layak dimasa yang akan datang. Manfaat yang dimaksud dapat berupa imbalan keuangan, manfaat non keuangan, atau bahkan kombinasi dari kedua manfaat tersebut.

Menurut Downes dan Goodman investasi dapat dikatakan sebagai penggunaan sumber-sumber keuangan atau usaha dalam waktu tertentu dari setiap orang yang menginginkan keuntungan darinya. Adapun salah satu konsep investasi adalah penganggaran modal, sebab penganggaran modal merupakan suatu konsep penggunaan dana di masa yang akan datang yang diharapkan nantinya akan dapat memperoleh keuntungan. Oleh karena itu karakteristik investasi dalam penisaahan biasanya adalah:

a. Sebagian besar investasi mencakup aktiva yang dapat didepresiasi. Aktiva yang dapat didepresiasi menunjukkan bahwa aktiva tersebut mempunyai nilai jual kembali yang murah atau bahkan tidak mempunyai nilai jual kembali pada akhir masa gunanya.

b. Keuntungan atas sebagian besar investasi meluas diatas perode yang panjang

Keuntungan atas sebagian besar investasi yang meluas di atas masa periode yang panjang menunjukkan bahwa perlu penggunaan teknik-teknik penilaian investasi yang mengakui nilai waktu uang. Konsep nilai waktu uang menunjukkan bahwa uang tunai yang diterima saat ini akan lebih berarti apabila dibandingkan dengan yang diterima kemudian, keuntungan yang diterima lebih awal akan lebih disukai daripada yang menjanjikan keuntungan kemudian, karena bisa jadi nilai uang yang diterima saat ini akan tidak sama dengan ketika diterima di waktu yang akan datang. Dan hal tersebut diatas kita bisa melihat karakteristik investasi yang menunjukkan bahwa investasi itu sendiri banyak mengandung ketidakpastian. Hal itu pulalah yang membuat kita harus berhati-hati dalam melakukan suatu Studi Kelayakan, hal ini tidak lepas dari sifat dan karakteristik dari masing-masing proyek investasi yang akan dilakukan.

a. Jumlah dana

b. Ketidakpastian estimasi

c. Kompleksitas proyek tersebut

Semakin besar dana yang ditanamkan dalam proyek tersebut, maka semakin tidak pasti estimasi yang dibuat, dan semakin kompleks faktor-faktor yang mempengaruhinya, maka akan semakin mendalam studi yang akan dilakukan.

2.5. Teori Aspek Pasar dan Pemasaran

Pasar dan pemasaran memiliki tingkat ketergantungan yang tinggi dan saling memengaruhi. Dengan kata lain, kegiatan pasar selalu diikuti oleh pemasaran. Pengertian pasar secara sederhana bisa diartikan sebagai tempat bertemunya para penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi (Purwana dan Hidayat, 2016:67). Pasar dalam pengertian yang umum sebagai tempat bertemunya penjual dan pembeli yang terlibat dalam transaksi aktual dan potensial terhadap barang atau jasa yang ditawarkan (Sunnyoto, 2014:37). Kemudian transaksi potensial ini baru dapat dilaksanakan jika kondisi berikut terpenuhi (Assauri dalam Abdullah 2017:45):

1. Terdapat paling tidak dua pihak
2. Masing-masing pihak paling tidak memiliki sesuatu yang mungkin dapat berharga bagi pihak lain.
3. Masing-masing mampu untuk berkomunikasi dan menyalurkan keinginannya.
4. Masing-masing pihak bebas untuk menerima atau menolak penawaran dari pihak lain.

a. Permintaan

Menurut Purwana dan Hidayat (2016:68-69) Permintaan adalah jumlah barang dan jasa yang diminta konsumen pada berbagai tingkat harga pada suatu waktu tertentu. Secara umum faktor-faktor yang memengaruhi permintaan barang atau jasa adalah:

1. Harga barang dan/atau barang pengganti.
2. Pendapatan konsumen.
3. Selera.
4. Jumlah penduduk.
5. Faktor khusus (akses).

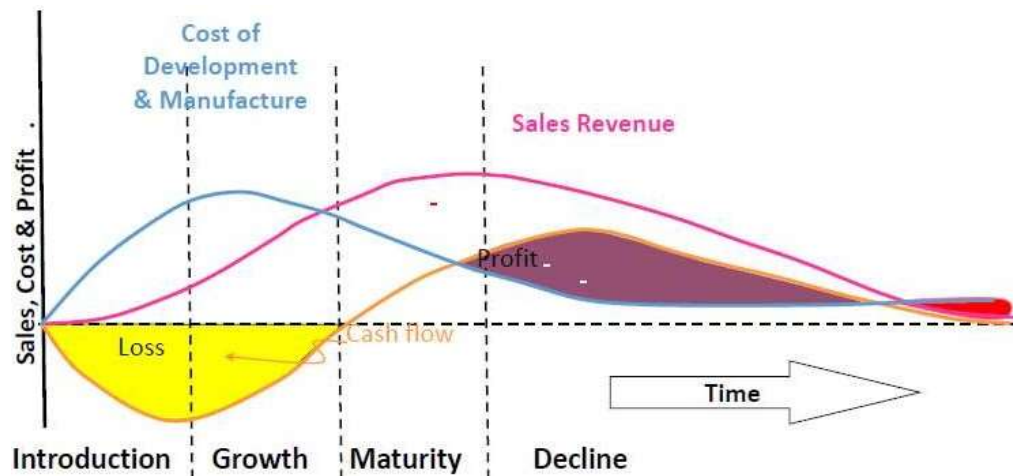
b. Penawaran

Penawaran dapat diartikan sebagai jumlah barang atau jasa yang ditawarkan produsen pada berbagai tingkat harga pada suatu waktu tertentu. Faktor-faktor yang memengaruhi penawaran suatu barang atau jasa adalah:

1. Harga dari barang.
2. Harga barang lain yang memiliki hubungan (barang pengganti/pelengkap).

3. Teknologi.
4. Harga input (ongkos produksi).
5. Tujuan perusahaan.
6. Faktor khusus (akses)

c. Siklus Hidup Produk



Gambar 2.1 Product Life Cycle

- I. Pada fase I adalah masa pengenalan suatu perusahaan dalam meluncurkan produknya ke pasaran pada fase ini konsumen mulai melihat produk tersebut, baik dalam bentuk iklan di berbagai media, maupun yang datang langsung ke tempat penjualan produk.
- II. Pada fase II adalah masa pertumbuhan pada saat produk yang diciptakan oleh perusahaan tersebut telah masuk ke pasaran dan mulai memiliki nilai perhatian kepada para publik mulai menyukai produk tersebut untuk diminati dalam artian telah mulai terjadi loyalitas konsumen pada produk tersebut. Dan diperkirakan ini akan terus bertambah jumlah konsumen yang loyal pada produk tersebut.
- III. Pada fase III adalah dimana produk perusahaan telah mencapai kematangan atau kedewasaan yaitu produk perusahaan telah masuk ke benak konsumen dan para konsumen telah mengenal produk tersebut memiliki kualitas dan nilai di pasaran. Dimana produk-produk yang dihasilkan oleh perusahaan

tersebut telah memiliki nilai jual tinggi di pasaran dan manajemen perusahaan selalu dalam keadaan terkendali.

- IV. Pada fase IV adalah masa penurunan penjualan suatu produk. Pada fase inilah bagi suatu perusahaan perlu antisipasi terhadap penjualan terhadap dampak yang akan timbul bagi perusahaan yang bersangkutan baik dampak langsung kepada kondisi finansial perusahaan maupun dampak tidak langsung yaitu pada pandangan publik terhadap produk.

2.6. Teori Aspek Teknis / Operasional

Menurut Purwana dan Hidayat (2016:49-50) penilaian kelayakan terhadap aspek teknis menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan teknis/operasi suatu bisnis. Kajian aspek teknis mencakup analisis kesiapan perusahaan dalam menjalankan usahanya dengan menilai ketepatan lokasi, luas produksi dan *layout* serta kesiagaan mesin-mesin yang akan digunakan. Penentuan lokasi misalnya, dilakukan dengan pertimbangan yang matang khususnya faktor biaya yang harus dikeluarkan untuk suatu lokasi.

Dalam kaitannya studi kelayakan bisnis, maka hal yang paling kompleks dan rumit adalah penentuan lokasi pabrik. Pertimbangannya adalah apakah dekat bahan baku atau dekat pasar atau dekat konsumen. Selanjutnya penentuan besaran produksi yaitu berapa jumlah produksi yang dihasilkan dalam waktu tertentu dengan biaya yang paling efisien, sehingga dapat diperoleh profit margin yang tinggi. Selain itu, penentuan layout pabrik harus mempertimbangkan banyak faktor. Penilaian ini tentunya harus mempertimbangkan faktor-faktor seperti produk yang dihasilkan atau ragam produk.

Penentuan teknis lain adalah pemilihan teknologi melalui proses produksi yang diinginkan, apakah *continuous process* atau *intermitten process*. Pemilihan proses produksi terkait dengan teknologi yang diinginkan yaitu apakah padat karya atau padat modal. Terakhir adalah penentuan metode persediaan. Metode persediaan yang digunakan tergantung dari jenis usaha. Secara umum ada beberapa hal yang hendak dicapai dalam penilaian aspek teknis/operasi, yaitu:

1. Menentukan lokasi yang tepat
2. Menentukan layout yang sesuai dengan proses produksi sehingga dapat memberikan efisiensi.

3. Menentukan teknologi yang paling tepat dalam menjalankan produksinya.
4. Menentukan metode persediaan yang paling baik untuk dijalankan sesuai dengan bidang usahanya.
5. Menentukan kualitas tenaga kerja yang dibutuhkan sekarang dan di masa yang akan datang.

2.7. Teori Aspek Manajemen Sumber Daya Manusia

Membahas suatu bisnis atau non bisnis akan selalu berkaitan dengan sumber daya manusia (SDM). Suatu kegiatan yang baik akan dilihat dari sumber daya itu sendiri. Berikut pengertian beberapa ahli mengenai manajemen sumber daya manusia

Manajemen sumber daya manusia (*human resources management*) adalah rangkaian aktivitas organisasi yang diarahkan untuk menarik, mengembangkan, dan mempertahankan tenaga kerja yang efektif (Fahmi, 2014:103). Menurut Wahjono (2015:5), Manajemen SDM itu adalah upaya sadar untuk mengelola manusia dalam mencapai tujuan organisasi melalui serangkaian tindakan manajerial (perencanaan, pengorganisasian, Pelaksanaan, dan pengendalian).

2.8. Analisis Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia

Beberapa teori aspek analisis yang dikemukakan oleh Ahmad Subagyo, yaitu:

1. *Job Analysis*, yaitu menganalisis jabatan yang diperlukan untuk menyelesaikan jenis pekerjaan tertentu.
2. *Job Specification*, yaitu menentukan persyaratan dan kualifikasi yang diperlukan untuk mengisi suatu jabatan.
3. Mendesain Struktur Organisasi, yaitu menyusun struktur organisasi yang menggambarkan jenjang manajemen, kedudukan jabatan, dan struktur pertanggungjawaban
4. *Job Description*, yaitu uraian pekerjaan yang menjelaskan tentang pekerjaan teknis anggota organisasi yang menjabat pekerjaan tertentu.
5. Mendesain Sistem Kompensasi, yaitu menguraikan struktur penggajian dalam pekerjaan berdasarkan garis struktural dan fungsional, tunjangan jabatan, insentif berupa bonus, dan kompensasi lainnya yang akan masuk ke dalam data keuangan.

6. Sistem Pengembangan Karyawan, yaitu menyusun rencana pendidikan dan pelatihan untuk mengembangkan keterampilan, pengetahuan, produktivitas, dan kinerja karyawan secara keseluruhan.

2.9. Teori Aspek Keuangan

Menurut Fahmi (2014:145) dari banyak aspek penilaian kelayakan bisnis maka aspek keuangan dilihat sebagai aspek yang memiliki pengaruh besar karena keputusan keuangan bukan hanya berdampak secara jangka pendek namun juga bisa berdampak secara jangka panjang. Sehingga menjadi wajar jika penilaian keuangan dengan berbagai pendekatan analisisnya mencoba memberikan nilai apakah kelayakan tersebut layak atau tidak.

Target analisis aspek keuangan dalam studi kelayakan bisnis dapat dilihat dari dua sisi yang sangat umum, yaitu:

- a. *Profit*, dan
- b. *Continuity*.

Menurut Kasmir (2015:89) Aspek keuangan merupakan aspek yang digunakan untuk menilai keuangan perusahaan secara keseluruhan.

Informasi dan data yang diperoleh dari analisis pada aspek-aspek sebelumnya menjadi dasar bagi perhitungan aspek keuangan. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk menunjang suatu usaha dapat dikelompokkan menjadi beberapa perkiraan yang terdiri atas:

- a. Biaya Modal Investasi: Dana yang dikeluarkan untuk mendapatkan aktiva tetap yang akan digunakan untuk menjalankan aktivitas bisnisnya. Misalnya: Peralatan mesin, kendaraan operasional, pembangunan gedung/tempat usaha. Data kebutuhan modal sudah bisa di dapat dari analisis aspek teknis dan teknologi.
- b. Biaya Modal Kerja: Dana yang dikeluarkan untuk membiayai operasional usaha. Misalnya pembelian bahan bakar alat mesin dan kendaraan, biaya telepon, listrik, dan Air, biaya pembelian Alat-alat kantor atau perlengkapan operasioal lainnya. Data dapat dieproleh dari hasil penelitian aspek-aspek sebelumnya.
- c. Biaya Start-Up: Biaya yang digunakan untuk mendanai pendirian usaha, studi kelyakan, biaya legalitas dan perizinan, konsultan, riset, dan operasional lainnya.

- d. Biaya Perawatan: Biaya yang digunakan untuk perawatan-perawatan peralatan usaha dan perlengkapan operasional selama usaha berjalan dan berlangsung secara terus menerus.

2.10. Kebutuhan Investasi

Menurut Kasmir dan Jakfar (2015:5), Investasi adalah penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Jangka waktu investasi biasanya lebih dari satu tahun, terutama digunakan untuk pembelian aktiva tetap. Komponen yang terkandung dalam biaya kebutuhan investasi biasanya disesuaikan dengan jenis usaha yang dijalankan. Secara garis besar biaya kebutuhan investasi meliputi : biaya prainvestasi, biaya aktiva tetap, dan biaya operasi. Secara umum komponen biaya kebutuhan investasi adalah sebagai berikut :

1. Biaya prainvestasi terdiri dari:
 - a. Biaya pembuatan studi.
 - b. Biaya pengurusan izin-izin.
2. Biaya pembelian aktiva tetap seperti :
 - a. Aktiva tetap berwujud antara lain: tanah, mesin-mesin, bangunan, peralatan, inventaris kantor dan aktiva berwujud lainnya
 - b. Aktiva tetap tidak berwujud antara lain: goodwill, hak cipta, lisensi, dan merk dagang.
3. Biaya operasional yang terdiri dari:
 - a. Upah dan gaji karyawan.
 - b. Biaya listrik, telepon dan air
 - c. Biaya pemeliharaan
 - d. Pajak dan asuransi
 - e. Biaya pemasaran, dan
 - f. Biaya-biaya lainnya

Besarnya kebutuhan biaya investasi tersebut bergantung pada skala usaha yang akan dijalankan. Setelah menentukan skala usaha yang akan dijalankan, faktor lain yang mempengaruhi jumlah investasi antara lain sebagai berikut:

1. Biaya pematangan tanah atau tempat usaha (sertifikasi tempat usaha)

2. Jumlah unit mesin dan peralatan produksi
3. Jumlah unit kendaraan
4. Jumlah unit dan jenis instalasi listrik, air, dan pembuatan air kotor
5. Luas dan Harga tempat yang akan digunakan untuk usaha
6. Investasi untuk perizinan bangunan tempat usaha.

2.11. Kriteria Penilaian Investasi

Menurut Purwana dan Hidayat (2016:132-134) beberapa kriteria yang biasa digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi secara umum adalah:

1. *Payback Period (PP)*

Metode *payback period* (PP) merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu pengembalian investasi suatu proyek atau usaha perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih (*proceed*) yang diperoleh setiap tahun. Nilai kas bersih merupakan penjumlahan laba setelah pajak ditambah dengan penyusutan (dengan catatan jika investasi 100% menggunakan modal sendiri. Rumus yang digunakan pada *Payback Period* sebagai berikut:

$$PP = \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{Kas Bersih/Tahun}}$$

2. *Net Present Value (NPV)*

Net Present Value (NPV) atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara PV kas bersih (*PV of proceed*) dan PV investasi (*capital outlays*) selama umur investasi. Selisih antara dua PV tersebutlah yang kita kenal dengan *Net Present Value* (NPV). Untuk menghitung NPV, terlebih dahulu kita harus tahu berapa PV kas bersihnya. PV kas bersih dapat dicari dengan jalan membuat dan menghitung *cash flow* perusahaan selama umur investasi tertentu rumus yang biasa digunakan dalam menghitung NPV sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{OCF_t}{(1+k)^t} - IO$$

Dimana:

OCF_t = Arus kas setelah pajak pada periode t IO = Pengeluaran awal investasi

K : Tingkat diskonto (*discount factor*), yaitu tingkat pengembalian minimum yang diinginkan atas suatu investasi

N : Lamanya Proyek yang di jalankan

Setelah memperoleh hasil-hasil yang dengan:

- NPV positif, maka investasi diterima
- NPV negatif sebaiknya investasi di tolak

3. *Internal Rate of Return (IRR)*

Internal rate of return (IRR) merupakan alat untuk mengukur tingkat pengambilan hasil intern. Rumus untuk mencari IRR adalah sebagai berikut:

$$IRR = P1 - C1 \times \frac{P2 - P1}{C2 - C1}$$

Keterangan:

$P1$:Tingkat bunga 1

$P2$:Tingkat bunga 2

$C1$:NPV 1

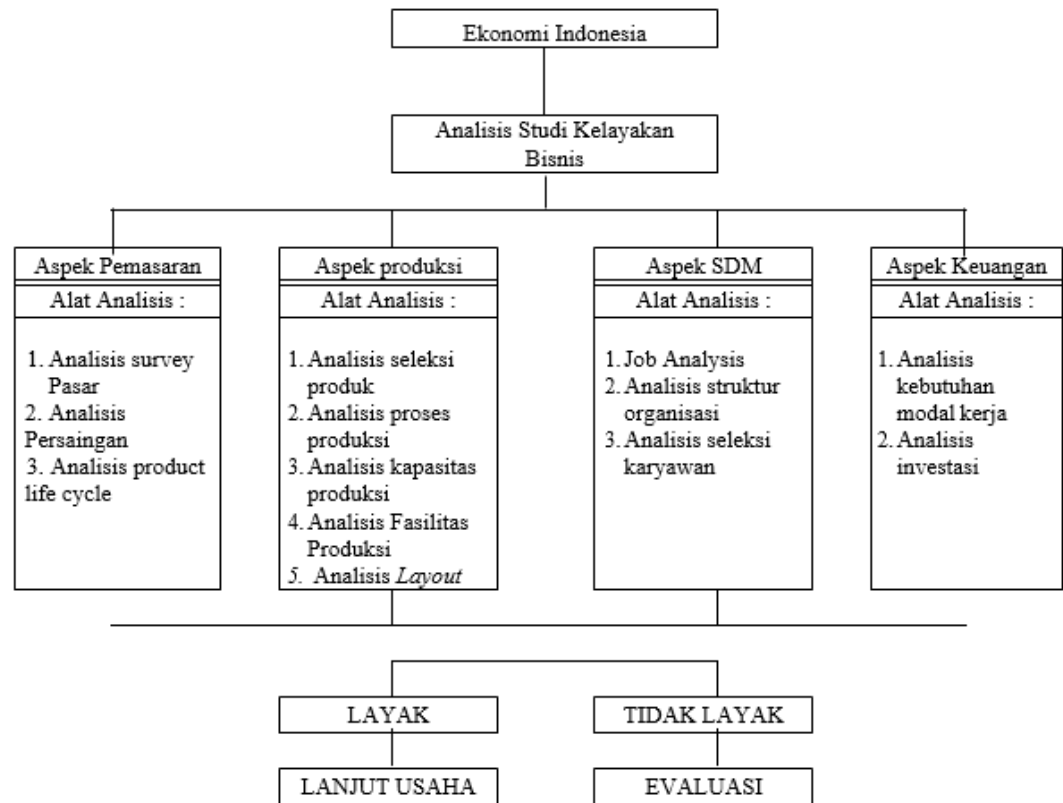
$C2$:NPV 2

Kriteria penilaian IRR adalah:

- Jika $IRR >$ dari suku bunga yang telah ditetapkan, maka investasi diterima.
- Jika $IRR <$ dari suku bunga yang telah ditetapkan, maka investasi ditolak

2.12. Kerangka Konseptual

Kerangka berfikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori hubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting menurut Sugiyono, (2016:60). Di bawah ini adalah gambaran kerangka konseptual yang digunakan dalam penelitian ini:



Gambar 2.2. Kerangka Konseptual