

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

Landasan teori merupakan dalah seperangkat definisi, konsep serta proposisi yang telah disusun rapi serta sistematis tentang variable-variabel dalam sebuah penelitian. Landasan teori ini akan menjadi dasar yang kuat dalam sebuah penelitian yang akan dilakukan. Berikut merupakan landasan teori untuk menunjang penelitian ini.

2.1.1 Pengertian Studi Kelayakan

Menurut Kasmir dan Jakfar (2012), studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan. Secara umum, studi kelayakan diartikan sebagai pertimbangan awal yang harus dilakukan sebelum menjalankan usaha, dan untuk mengontrol kegiatan operasional agar mendapatkan keuntungan yang maksimal. Keuntungan yang maksimal bisa diartikan lebih luas atau lebih terbatas yang terutama dipergunakan oleh pihak swasta maupun pemerintah yang lebih berminat tentang manfaat ekonomis suatu investasi.

Investasi yang diteliti ini dapat berbentuk investasi berskala besar sampai dengan investasi berskala sederhana. Semakin sederhana investasi yang akan dilakukan, maka semakin kecil pula lingkungan penelitian yang akan dilakukan, begitu juga sebaliknya. Dampak ini dapat berupa dampak ekonomis dan juga dapat berdampak pada kehidupan social dilingkungan tersebut.

Pada umumnya, studi kelayakan investasi akan menyangkut terhadap tiga aspek, diantaranya:

1. Manfaat ekonomis proyek tersebut bagi proyek itu sendiri (manfaat financial). Manfaat financial lebih kepada apakah proyek tersebut cukup menguntungkan apabila dibandingkan dengan resiko proyek tersebut.
2. Manfaat sosial proyek tersebut bagi masyarakat sekitar proyek.
3. Manfaat proyek bagi negara tempat produk tersebut akan atau telah dilaksanakan.

2.1.1.1 Aspek Finansial

Aspek keuangan merupakan muara dari semua aspek sebuah keuangan implikasi dari seluruh program proyek yang harus diperhitungkan. Beberapa hal yang menyangkut keuangan perlu dibahas mulai dari awal perencanaan, periode persiapan, pelaksanaan pembangunan proyek dan periode operasi ketika proyek berjalan. Analisis finansial digunakan untuk mengetahui perbandingan antara jumlah biaya yang dikeluarkan dengan penerimaan dari suatu proses produksi, apakah proses produksi itu layak untuk diusahakan dan dapat memberikan keuntungan.

Dalam analisis finansial, peneliti akan menghitung beberapa aspek, yaitu Break Event Point (BEP), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback period (PP), Return of Investment (ROI). Untuk menunjang penghitungan aspek finansial, peneliti menggunakan beberapa metode, diantaranya adalah sebagai berikut:

- *Break Event Point* (BEP)

Break Even Point (BEP) adalah titik impas di mana posisi jumlah pendapatan dan biaya sama atau seimbang sehingga tidak terdapat keuntungan ataupun kerugian dalam suatu perusahaan. *Break Even Point* (BEP) ini digunakan untuk menganalisis proyeksi sejauh mana banyaknya jumlah unit yang diproduksi atau sebanyak apa uang yang harus diterima untuk mendapatkan titik impas atau kembali modal.

Break Even Point (BEP) memerlukan komponen penghitungan dasar seperti berikut ini:

1. Fixed Cost.

Komponen ini merupakan biaya yang tetap atau konstan jika adanya tindakan produksi atau meskipun perusahaan tidak memproduksi. Contoh biaya ini yaitu biaya tenaga kerja, biaya penyusutan mesin, dll.

2. Variabel Cost.

Komponen ini merupakan biaya per unit yang sifatnya dinamis tergantung dari tindakan volume produksinya. Jika produksi yang direncanakan meningkat, berarti variabel cost pasti

akan meningkat. Contoh biaya ini yaitu biaya bahan baku, biaya listrik, dll.

3. Selling Price.

Komponen ini adalah harga jual per unit barang atau jasa yang telah diproduksi.

Rumus *Break Event Point* (BEP) dapat dituliskan sebagai berikut:

a. Dasar Unit

Berapa unit jumlah barang/jasa yang harus dihasilkan untuk mendapat titik impas:

$$\text{BEP} = \text{FC} / (\text{P} - \text{VC})$$

b. Dasar Penjualan

Berapa rupiah nilai penjualan yang harus diterima untuk mendapat titik impas:

$$\text{BEP} = \text{FC} / (1 - (\text{VC}/\text{P}))^*$$

Penghitungan $(1 - (\text{VC}/\text{P}))$ biasa juga disebut dengan istilah Margin Kontribusi Per Unit.

Keterangan:

FC = Total Biaya Tetap

VC = Total Biaya Variabel

P = Harga Jual Barang per unit

Dalam berbisnis, tentunya analisis *Break Event Point* (BEP) sangat membantu pelaku bisnis untuk memproyeksikan seberapa banyak barang yang harus diproduksi dan perbandingannya dengan uang atau pendapatan yang diterima.

- *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value (NPV) merupakan metode yang menghitung selisih antara manfaat atau penerimaan dengan biaya atau pengeluaran. *Net Present Value* (NPV) banyak digunakan dalam penganggaran modal untuk menganalisa profitabilitas dari sebuah proyek ataupun proyeksi investasi. Para pemilik modal ataupun manajemen perusahaan dapat menggunakan perhitungan NPV untuk mengevaluasi apakah

akan berinvestasi atau tidak berinvestasi pada suatu proyek baru ataupun investasi pada pembelian aset baru. Dalam bahasa Indonesia, Net Present Value atau NPV ini disebut juga dengan “Nilai Bersih Sekarang” atau “Nilai Bersih Saat Ini”.

Rumus NPV adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= \text{PV Benefit} - \text{PV Costs} \\ &= B - C \end{aligned}$$

Keterangan :

B = *benefit* yang telah di discount

C = *costs* yang telah di discount

Nilai NPV yang positif ($\text{NPV} > 0$) menunjukkan bahwa penerimaan lebih besar dibandingkan dengan nilai yang diinvestasikan sedangkan nilai NPV negatif ($\text{NPV} < 0$) menandakan penerimaan lebih kecil dibandingkan dengan pengeluaran atau akan mengalami kerugian pada investasinya setelah mempertimbangkan Nilai Waktu Uang (Time Value of Money). Namun apabila hasil perhitungan NPV adalah Nol ($\text{NPV} = 0$), maka artinya investasi atau pembelian tersebut hanya balik modal (tidak untung dan tidak rugi). Dan tentunya, Semakin besar angka positifnya, semakin besar pula penerimaan yang bisa didapatkannya. Oleh karena itu, perhitungan NPV ini tidak saja digunakan untuk mengevaluasi layak atau tidaknya untuk berinvestasi, namun juga digunakan untuk membandingkan investasi mana yang lebih baik jika terdapat dua pilihan investasi atau lebih.

- *Internal Rate of Return (IRR)*

Dalam dunia keuangan kita seringkali dihadapkan dengan sederet perhitungan yang harus dicari berapa hasilnya. Entah untuk mengetahui kondisi keuangan suatu perusahaan, keuntungan atau kerugian yang ada dan lain sebagainya. Perhitungan-perhitungan ini tidak bisa lepas dari suatu perusahaan karena menjadi salah satu faktor dalam menentukan langkah yang akan diambil suatu perusahaan.

Perusahaan pastinya tidak boleh gegabah dalam mengambil keputusan. Terlebih jika keputusan itu sangat mempengaruhi masa depan perusahaan. Oleh karenanya kita mengenal banyak sekali rumus perhitungan yang berkaitan dengan hal tersebut. Salah satunya adalah rumus *Internal Rate of Return (IRR)*.

Internal Rate of Return (IRR) merupakan suatu tingkat bunga yang menunjukkan nilai bersih sekarang (NPV) sama dengan jumlah seluruh investasi proyek. Dengan kata lain dapat juga disebut sebagai suatu tingkat suku bunga yang menghasilkan NPV = 0.

Rumus IRR adalah sebagai berikut:

$$IRR = i + \frac{NPV}{NPV' - NPV''} (i'' - i')$$

Keterangan :

I = discount rate pada saat ini

i' = discount rate terendah yang membuat NPV negatif

i'' = discount rate yang tinggi yang memberi NPV positif

NPV „ = NPV positif

NPV “ = NPV negative

Kelebihan metode perhitungan IRR yakni tidak dipertimbangkan time value of Money. Dengan demikian perhitungan dapat dilakukan lebih tepat dan realistis dibandingkan dengan metode accounting rate of return. Sedangkan kekurangan metode ini adalah perlu waktu untuk menghitungnya, termasuk saat cas inflow tidak terdistribusi secara merata (walaupun kebanyakan kalkulator bisnis sudah dilengkapi dengan program untuk menghitung IRR). Selain itu metode ini tidak dapat mengidentifikasi ukuran investasi dalam berbagai proyek yang bersaing dan tingkat keuntungannya.

- *Payback Period (PP)*

Pengertian Payback Period menurut Dian Wijayanto (2012:247) adalah periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi (initial cash investment). Rumus PP adalah sebagai berikut:

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

Kelebihan metode *Payback Period* yaitu akan dengan mudah dan sederhana bisa di hitung untuk menentukan lamanya waktu pengembalian dana investasi, memberikan informasi mengenai lamanya break even project, bisa digunakan sebagai alat pertimbangan resiko karena semakin pendek payback periodnya maka semakin pendek pula resiko kerugiannya dan dapat digunakan untuk membandingkan dua proyek yang memiliki resiko dan rate of return yang sama dengan cara melihat jangka waktu pengembalian investasi (payback period) apabila payback period-nya lebih pendek itu yang dipilih.

Kekurangan metode ini adalah mengabaikan penerimaan-penerimaan investasi atau proceeds yang diperoleh sesudah payback periode tercapai. Metode ini juga mengabaikan time value of money (nilai waktu uang) dan tidak memberikan informasi mengenai tambahan value untuk perusahaan. *Payback period* digunakan untuk mengukur kecepatan kembalinya dana, dan tidak mengukur keuntungan proyek pembangunan yang telah direncanakan.

- *Return On Investment (ROI)*

Return On Investment (ROI) merupakan rasio yang menunjukkan hasil dari jumlah aktiva yang digunakan dalam perusahaan atau suatu ukuran tentang efisiensi manajemen. Rasio ini menunjukkan hasil dari seluruh aktiva yang dikendalikan dengan mengabaikan sumber pendanaan, rasio ini biasanya diukur dengan persentase. ROI dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$ROI = \frac{(\text{Total Penjualan} - \text{Investasi})}{\text{Investasi} \times 100\%}$$

Perlu diketahui bahwa defeni dan rumus tingkat pengembalian investasi atau laba atas Investasi atau ROI dapat dimodifikasi agar sesuai dengan keadaan dan pada dasarnya adalah tergantung pada apa yang dimasukan sebagai pengembalian (return) dan biaya (cost). Sebagai contoh, seorang manajer produksi mungkin akan menggunakan rumus ROI ini untuk menghitung tingkat pengembalian suatu mesin produksi yang akan dibelinya sedangkan seorang investor mungkin akan menggunakan rumus ROI ini untuk menghitung Laba atas Investasi Sahamnya. Jadi dengan kata lain, rumus ROI dapat sangat fleksibel tergantung pada apa yang ingin diukur atau apa yang ingin ditunjukkan ke penggunanya.

Setiap investasi yang bernilai ROI positif dapat dianggap sebagai investasi yang memberikan pengembalian yang baik. ROI positif menandakan bahwa total biaya investasi dapat dikembalikan dan juga dapat memperoleh laba dari sisa biaya investasi tersebut. Sedangkan ROI negatif menunjukkan pendapatan yang didapatnya tidak dapat menutupi total biaya investasi yang dikeluarkannya. Perhitungan ROI ini sangat fleksibel dan dapat digunakan untuk investasi apapun. Manajemen perusahaan dapat menggunakan ROI ini untuk mengukur laba atas modal yang diinvestasikan. Investor dapat menggunakannya untuk mengukur kinerja saham yang mereka investasikan sedangkan Individu dapat menggunakan Return on Investment ini untuk mengukur laba atas aset mereka.

2.1.1.2 *Socio Benefit*

Menurut salah satu ahli ekonom, yaitu Kothler memberikan pengertian mengenai *Socio Benefit*. *Socio Benefit* merupakan pendekatan dengan menambahkan manfaat sosial dan berusaha meningkatkan ikatan sosial dengan cara meneliti kebutuhan dan keinginan pelanggan dan memberikan pelayanan lebih pribadi. Untuk menunjang penghitungan *social benefit*, peneliti menggunakan perhitungan *Benefit Cost Ratio Analysis* (BCRA). Secara teoritis, *Benefit Cost Ratio Analysis* (BCRA)

merupakan sebuah perbandingan antara semua nilai benefit terhadap semua nilai pengorbanan atau biaya. Secara matematis, dapat dituliskan melalui persamaan sebagai berikut:

$$\text{BCR} = (\text{Present Value dari Manfaat} / \text{Present Value dari Pengorbanan atau biaya})$$

Nilai present value ini dapat kita hitung menggunakan persamaan sebagai berikut :

$$\text{PV} = \text{Fn} / (1 + r)^n$$

Dimana :

$\text{Fn} = \text{Future value}$ (nilai pada akhir tahun ke n)

$\text{PV} = \text{Nilai sekarang}$ (nilai pada tahun ke 0)

$r = \text{Suku bunga}$

$n = \text{Jumlah Waktu}$ (tahun)

2.2 Hibah Menurut UU KUH Perdata

Sesuai dengan Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1666, Hibah merupakan perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan ini. Meskipun hibah sebagai perjanjian sepihak menurut rumusan UU KUH Perdata pasal 1666, dalam Pasal 1688 Kitab UU Hukum Perdata memungkinkan bahwa hibah dapat ditarik kembali atau dihapuskan oleh penghibah, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Karena syarat-syarat resmi untuk penghibah tidak dipenuhi;
- b. Jika orang yang diberi hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan lain terhadap penghibah;
- c. Apabila penerima hibah menolak memberi nafkah atau tunjangan kepada penghibah setelah penghibah jatuh miskin.

Apabila penarikan atau penghapusan hibah ini terjadi, maka segala macam barang yang telah dihibahkan harus segera dikembalikan kepada penghibah dalam keadaan bersih dari beban-beban yang melekat diatas barang tersebut.,

Jenis-jenis hibah terdiri dari hibah tidak bergerak dan hibah bergerak. Untuk barang bergerak, dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

- a. Barang bergerak yang berwujud, yaitu setiap benda yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan dari suatu tempat ke tempat yang lain, tanpa mengubah wujud, bentuk dan kegunaan bagi benda tersebut sebagai satu kesatuan.
- b. Barang bergerak tidak berwujud, yaitu segala hak atau penagihan atas barang tidak bergerak.

Kementerian Pertanian Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perkebunan memberikan hibah kepada KUT Sari Bumi berupa hibah barang bergerak.

2.3 Penelitian Terdahulu

Berdasarkan dari hasil penelitian Wahyu Hadi Sasongko (2010) usaha tani kakao layak untuk dikembangkan secara finansial, karena nilai $NPV > 0$, $Gross\ B/C > 1$, $Net\ B/C > 1$, $IRR > \text{tingkat suku bunga yang berlaku}$, dan pengembalian modal dengan batas waktu kurang dari 20 tahun.

Berdasarkan penelitian Desi Suharyanti (2018) dari Universitas Negeri Yogyakarta mengenai Analisis Cost-Benefit Pengembangan Pantai Ngedan Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta analisis cost-benefit terhadap pengembangan Pantai Ngedan telah memberikan manfaat dalam perhitungan 4 tahun umur investasi. Nilai kelayakan pengembangan Pantai Ngedan adalah sebagai berikut:

- a. Net Present Value (NPV) yang diperoleh sebesar Rp 1.458.836.463,->0 sehingga pengembangan Pantai Ngedan dinyatakan layak menurut penilaian NPV.

- b. Nilai Internal Rate of Return sebesar 22,236535%, yang dimana lebih besar dari suku bunga tertinggi 7%. 7% merupakan rata-rata BI rate dari tahun 2014-2017 yang merupakan umur pengembangan Pantai Ngedan. Nilai IRR pengembangan Pantai Ngedan sebesar 22,236535% dinyatakan layak dari penilaian IRR.

c. Nilai Benefit Cost Ratio yang didapatkan 1,057537. Nilai $1,057537 > 1$, hal ini menunjukkan nilai CBR pengembangan Pantai Ngedan dinyatakan layak dilihat dari kriteria BCR.