

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Landasan teori merupakan dalah seperangkat definisi, konsep serta proporsi yang telah disusun rapi serta sistematis tentang variable – variable 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 Pengertian Study Kelayakan

Menurut Husman (2014) studi kelayakan bisnis adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek bisnis dilaksanakan dengan berhasil. Proyek bisnis yang diteliti dapat berbentuk proyek bisnis besar seperti pembangunan pembangkit tenaga listrik tenaga nuklir sampai proyek bisnis bersekala kecil seperti wirausaha atau jasa fotocopy. Apabila semakin besar proyek bisnis yang dijalankan, tentu akan semakin besar dampak yang terjadi.

Studi kelayakan bisnis adalah kegiatan untuk menilai sejauh mana manfaat yang dapat diperoleh dalam melaksanakan suatu kegiatan usaha atau proyek. Proyek sebagai suatu keseluruhan aktivitas yang menggunakan sumber-sumber untuk mendapatkan kemanfaatan (benefit), atau suatu aktivitas di mana dikeluarkan uang dengan harapan untuk mendapatkan hasil (return) di waktu yang akan datang dan dapat direncanakan, dibiayai dan dilaksanakan sebagai satu unit. Tujuan dilakukannya analisis bisnis (Gray dan Larson, 2007) adalah

1. Untuk mengetahui tingkat keuntungan yang dapat dicapai melalui investasi dalam suatu proyek.
2. Menghindari pemborosan sumber – sumber daya, yaitu menghindari pelaksanaan kegiatan yang tidak menguntungkan.
3. Mengadakan penilaian terhadap peluang investasi yang ada sehingga dapat memilih alternative kegiatan yang paling menguntungkan.
4. Menentukan prioritas investasi

Menurut Rangkuti dalam Syarif (2011) menjelaskan kemampuan analisis pemasaran sangat penting untuk keberhasilan perusahaan. Jika suatu perusahaan dapat menjual lebih banyak produk yang sama, dengan kualitas yang sama, dengan harga yang lebih mahal, atau dapat mengembangkan produk baru yang lebih berhasil, perusahaan tersebut relatif telah berhasil menggunakan kemampuan analisis pemasarannya. Kotler dalam Syarif (2011) Potensi pasar dapat dianalisis

melalui: a) Pendekatan permintaan menekankan tentang kebutuhan manusia yang sampai sekarang belum sepenuhnya terpenuhi atau kemungkinan sudah terpenuhi namun kurang memuaskan. b) Pendekatan penawaran berawal dari kemampuan dalam membuat suatu produk/barang, memberikan pelayanan jasa atau gabungan dari keduanya. c) Membatasi Jangkauan Pasar, mengukur secara rasional seberapa luas jangkauan usaha Anda dan tentukan siapa target pasar anda.

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 perusahaan tersebut bagi perusahaan itu sendiri (manfaat finansial). Manfaat finansial lebih kepada apakah perusahaan tersebut cukup menguntungkan apabila dibandingkan dengan resiko proyek tersebut.
2. Manfaat social perusahaan tersebut bagi masyarakat sekitar perusahaan.
3. Manfaat proyek bagi negara tempat produk tersebut akan atau telah dilakukan.

2.1.1 Aspek Finansial

Analisis finansial bertujuan untuk mengetahui perkiraan dalam hal pendanaan dan aliran kas, sehingga dapat diketahui layak atau tidaknya bisnis

yang dijalankan. analisis finansial merupakan suatu analisis yang membandingkan antara biaya dan manfaat untuk menentukan apakah suatu bisnis akan menguntungkan selama umur bisnis.

Analisis finansial diperhatikan didalamnya adalah dari segi cash-flow yaitu perbandingan antara hasil penerimaan atau penjualan kotor (gross-sales) dengan jumlah biaya-biaya (total cost) yang dinyatakan dalam nilai sekarang untuk mengetahui kriteria kelayakan atau keuntungan suatu proyek.

Hasil finansial sering juga disebut “private returns”. Beberapa hal lain yang harus diperhatikan dalam analisis finansial ialah waktu didapatkannya returns sebelum pihak-pihak yang berkepentingan dalam pembangunan proyek kehabisan modal. Untuk menunjang penghitungan ekonomi mikro, 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 mendapatkan titik impas:

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

b. Dasar Penjualan

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

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

Perhitungan $(1 - (\text{VC}/\text{P}))$ bisa 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 penerima 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 asset baru. Dalam Bahasa Indonesia, *Net Present Value* ataupun NPV ini disebut

juga dengan “Nilai Bersih Sekarang” atau “Nilai Bersih Saat ini”. Rumus NVP adalah sebagai berikut:

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

Keterangan:

B = *Benefit* yang telah didiscount

C = *Cost* yang telah didiscount

Nilai NPV yang positif ($\text{NPV} > 0$) menunjuk bahwa penerimaan lebih besar dibandingkan dengan nilai yang diinvestasikan sedangkan nilai NPV negative ($\text{NPV} < 0$) menandakan penerimaan lebih kecil dibandingkan dengan pengeluaran atau akan mengalami kerugian pada investasi 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 didapatkan. Oleh karena itu, perhitungan NPV ini tidak saja digunakan untuk megevaluasi layak atau tidaknya untuk berinvestasi, namun juga digunakan untuk membandingkan investasi, namun juga membandingkan investasi mana yang lebih baik jika terdapat dua pilihan investasi atau lebih.

- *Internal Rate of Retrun (IRR)*

Dalam dunia keuangan mita seringkali dihadapkan dengan sederet perhitungan yang harus dicari 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 factor 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 karena itu 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 negative

i' = discount rate yang tertinggi 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 Periode* adalah periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi (initial cash investment) atau

estimasi jangka waktu pengembalian investasi suatu industri dapat ditunjukkan dengan perhitungan ini (Fazwa 2011). Rumus PP adalah sebagai berikut:

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

Kelebihan metode *Payback Period* yaitu dengan mudah dan sederhana bisa dihitung 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 kerugian 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 definisi 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 dimasukkan 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 penggunaanya.

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.

2.1.2 Aspek Pemasaran

Setiap perusahaan yang menghasilkan suatu produk pada dasarnya adalah untuk dipasarkan. Banyak perusahaan bermunculan dan terjadi persaingan yang semakin tajam sehingga memaksa banyak produsen untuk melakukan riset pasar dengan berbagai cara, misalnya dengan tes pasar melalui pemasangan iklan seolah-olah barangnya sudah ada. Tujuannya adalah untuk melihat kondisi pasar dengan permintaan yang ada sekarang ini terhadap produk yang akan ditawarkan, apakah mendapat respon positif atau sebaliknya dari calon konsumen, baik kualitas maupun harganya. Seorang pemasar harus selalu tahu lebih dulu pasar yang akan dimasukinya, baik besarnya pasar yang ada, pasar potensial, sampai kepada tingkat persaingan yang ada termasuk besarnya *Market Share* yang akan direbut dari *Market Share* pesaing. Pada keadaan ini aspek pasar merupakan aspek utama dan perlu di perhatikan. Dalam aspek pasar

yang perlu ditelaah adalah sejauh mana produk tersebut dapat di serap masyarakat atau konsumen, khususnya yang ada diwilayah sekitar perusahaan. Disamping itu perlu pula diketahui tentang posisi pesaing yang memproduksi barang yang sama. Untuk menentukan besarnya produksi dikaitan dengan permintaan yang akan datang.

2.1.3 Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan suatu aspek yang berkenaan dengan proses pembangunan proyek secara teknis dan pengoperasiannya setelah proyek tersebut selesai di bangun. Hal yang perlu ditelaah dalam aspek teknis ini adalah yang berhubungan dengan lokasi perusahaan, yaitu lokasi tempat berdiri dan beroperasi perusahaan apakah dekat dengan sumber bahan mentahan, tenaga kerja dan kemudahan transportasi.

Pada dasarnya ada tiga hal pokok yang perlu dipertimbangkan dalam analisis teknis ini yaitu mutu produk, tersedia dan mudah didapatkan sumber daya serta pemanfaatan optimal setiap sumber daya untuk menghasilkan kualitas produksi yang setinggi mungkin dengan biaya yang relatif murah. Titik pusat aspek teknis adalah menentukan cara yang efisien untuk mengalokasikan setiap sumber daya guna membuat produk yang diinginkan dengan harga yang paling rendah. Apabila efektivitas dan efisiensi ini dapat tercapai maka rencana investasi dikatakan layak untuk di laksanakan dari segi teknisnya.

2.1.4 Aspek Sosiasl dan Lingkungan

Analisis sosial berkaitan dengan kebiasaan-kebiasaan dan implikasi sosial yang lebih luas dari investasi yang diusulkan, dimana pertimbangan-pertimbangan sosial harus dipikirkan secara cermat agar dapat menentukan apakah suatu proyek yang diusulkan tanggap (responsive) terhadap keadaan sosial (Gittinger 1986). Se jauh mana proyek dapat memberi manfaat secara implisit dan eksplisit terhadap pendistribusian pendapatan serta penciptaan lapangan pekerjaan. Selain itu analisis juga perlu mempertimbangkan pengaruh negatif dari pelaksanaan proyek terhadap dampak sosial seperti kehilangan pekerjaan akibat adopsi teknologi atau penerapan alat-alat mekanis yang mengurangi keterlibatan tenaga kerja manusia.

Kualitas hidup masyarakat haruslah merupakan bagian dari rancangan proyek. Analisis proyek juga harus mempertimbangkan dampak lingkungan yang merugikan dari proyek yang direncanakan. Pembangunan proyek mungkin saja akan merusak sumber-sumber air bersih dari limbah yang dihasilkan oleh proyek. Lokasi pelaksanaan proyek harus dipilih dan ditinjau secara langsung untuk menghindari rusaknya kelestarian lingkungan. Analisis kelayakan sosial dan lingkungan dapat dilihat dari bagaimana respon perusahaan terhadap lingkungan sekitar baik lingkungan alam maupun masyarakat sekitar. Perusahaan harus memberikan dampak positif dan tidak merugikan lingkungan sampai batas yang dapat ditolerir masing-masing daerah.

2.2 Penelitian Terdahulu

Tabel 2. 1 Perbandingan Penelitian Terdahulu

No	Judul	Peneliti	Hasil Penelitian
1	"Studi Kelayakan Investasi Proyek Automasi Pabrik Kelapa Sawit di PT. XY."	Setyawan, Bangkit	<p>Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa investasi pengolahan kelapa sawit yang dilakukan di PT.XY dinyatakan layak. Karena, Net Present Value (NPV) sebesarRp4,564,006,470, Internal Rate of Return (IRR) sebesar31.209%, Payback Period (PP) selama2 tahun, 11 Bulan dan Benefit Cost Ratio (BCR)sebesar1.677. Dua. Ditinjau dari Aspek Teknis dan Produksi Investasi Proyek Otomasi Pengolahan Kelapa Sawit yang dilakukan oleh PT. XY dinyatakan layak. Karena dengan penurunan jumlah tenaga kerja sebanyak 21 orang dan dengan Oil Recovery sebanyak 0.064% dari total TBS olah. Tiga. Ditinjau dari Aspek Ekonomi dan Sosial Investasi Proyek Otomasi</p>

			<p>Pengolahan Kelapa Sawit yang dilakukan oleh PT. XY dinyatakan layak karena tidak menciptakan pengangguran, karena masih akan terbuka lini bisnis baru seperti Refinery, Pupuk & Komposting 21 orang tenaga kerja tadi akan dialihkan kesana dan menciptakan pangsa pasar baru dibidang komponen-komponen otomasi.</p>
2	<p>"Kelayakan Finansial Investasi Pabrik Kelapa Sawit Di Kabupaten Aceh Utara."</p>	Ak, Asrida	<p>Dari hasil penelitian ini kegiatan investasi pabrik kelapa sawit (PKS) kapasitas 30 ton TBS per jam layak untuk dilaksanakan, ditinjau dari kriteria investasi yang digunakan. Nilai NPV sebesar RP 106.698.657,00, IRR sebesar 22,34, Ner B/c sebesar 2,30, dan payback priod selama 3 tahun 8 bulan.</p>
3	<p>Studi Kelayakan Proyek Perkebunan Kelapa Sawit PT. Henrison Inti Persada, Papua." SOCA:</p>	Budiasa, Wayan	<p>Dari hasil dan pembahasan dalam studi ini, maka dapat disimpulkan bahwa: (1) Rencana pembangunan proyek perkebunan kelapa sawit di Propinsi Papua yang diprakarsai oleh PT. Henrison Inti Persada merupakan rencana investasi yang layak terutama didasarkan atas analisis finansial, di samping didukung pula oleh aspek pemasaran, teknis, manajemen operasional, dan aspek</p>

		<p>ekonomis (sosial); (2) Analisis rasio keuangan menunjukkan, bahwa ternyata proyek ini cukup profitable, liquid, solvent, dan efficient; dan (3) Rencana proyek perkebunan kelapa sawit di Propinsi Papua ini menunjukkan kepekaan (sensitivity) yang tinggi (terutama pada kebun inti) bila dilihat dari nilai IRR sama dengan 18,07 % yang hanya sedikit lebih besar terhadap social discount rate 18 %.</p> <p>Tetapi, pada kebun plasma proyek ini tidak begitu sensitif, karena IRR yang besarnya 22,37 % jauh lebih besar daripada social discount rate yang disarankan sebesar 14 %.</p>
--	--	---