

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Analisis Kelayakan Bisnis

Menurut Johan (2011) bahwa usaha atau bisnis didefinisikan sebagai sebuah kegiatan atau aktivitas yang mengalokasikan sumber daya yang dimiliki ke dalam suatu kegiatan produksi yang menghasilkan jasa atau barang, dengan tujuan barang dan jasa tersebut dapat dipasarkan kepada konsumen supaya dapat memperoleh keuntungan atau pengembalian hasil. Sedangkan, kelayakan didefinisikan sebagai suatu penelitian untuk menentukan apakah manfaat yang dihasilkan dari suatu usaha lebih besar daripada biaya yang dikeluarkan. Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa analisis kelayakan bisnis merupakan penelitian untuk mengkaji secara komprehensif dan mendalam terhadap kelayakan sebuah usaha. Layak atau tidak layak dijalankannya sebuah usaha dilihat pada hasil perbandingan semua faktor ekonomi yang akan dialokasikan ke dalam sebuah usaha atau bisnis baru dengan hasil pengembaliannya yang akan diperoleh dalam jangka waktu tertentu.

Menurut Umar (2007) analisis kelayakan bisnis adalah penelitian sebuah rencana bisnis, bukan hanya menganalisis layak atau tidaknya sebuah bisnis dijalankan. Tapi juga mengontrol kegiatan operasional dengan rutin dalam rangka pencapaian tujuan, dan keuntungan yang maksimal. Analisis kelayakan bisnis sebaiknya dilakukan sebelum sebuah usaha benar-benar dilaksanakan, dan masih dalam tahap awal perencanaan dan sangat penting dalam pengambilan

keputusan strategis. Dengan demikian, analisis kelayakan bisnis perlu dilakukan oleh pelaku usaha sehingga dapat mengurangi risiko dan kegagalan usaha yang akan didirikan, serta dapat mencapai tujuan usaha, dan memperoleh laba atau keuntungan maksimal.

2.2. Manfaat Analisis Kelayakan Bisnis

Analisis kelayakan bisnis memberikan beberapa manfaat bagi para pihak yang terkait dengan usaha yang akan dijalankan. Menurut Johan (2011) terdapat empat manfaat bagi para pihak yang terkait, yaitu :

1. Bagi Pihak Investor

Pihak investor dapat menggunakan analisis kelayakan bisnis untuk memprediksi seberapa besar modal yang akan ditanamkan dan seberapa besar potensi yang dapat dihasilkan oleh suatu usaha. Menghitung pendapatan yang diperoleh apakah sebanding dengan risiko modal yang akan ditanamkan.

2. Bagi Pihak Kreditor

Pihak kreditor merupakan pihak penyandang dana eksternal, sehingga analisis kelayakan bisnis dapat digunakan untuk memprediksi dan memperhitungkan risiko dana pinjaman. Serta menentukan jangka waktu dan kemampuan pelaku usaha dalam pengembalian dana pinjaman.

3. Bagi Pihak Manajemen

Pihak manajemen dapat menggunakan analisis kelayakan bisnis untuk perencanaan, pengorganisasian, pengawasan, pengendalian, menentukan waktu pelaksanaan, dan dampak terhadap lingkungan sekitar. Manfaat lainnya, untuk memprediksi risiko-risiko yang mungkin terjadi dimasa depan.

4. Bagi Pihak Regulator

Pihak regulator merupakan pihak yang berkepentingan terhadap bentuk usaha dan industri usaha yang akan didirikan, serta dampak usaha yang akan didirikan terhadap masyarakat maupun perekonomian nasional. Pihak regulator yang terkait seperti pemerintah, masyarakat dan lainnya.

2.3. Tujuan Analisis Kelayakan Bisnis

Tujuan dari analisis kelayakan bisnis adalah untuk menghindari resiko kegagalan bisnis. Menurut Kasmir dan Jakfar (2007) terdapat lima tujuan yang diharapkan dapat tercapai dalam melakukan analisis kelayakan bisnis, yaitu :

1. Menghindari Risiko Kerugian

Situasi dan kondisi dimasa yang akan datang tidak dapat diprediksi, sehingga analisis kelayakan bisnis sangat dibutuhkan untuk meminimalkan resiko yang dapat dikendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan.

2. Mempermudah Perencanaan

Analisis kelayakan bisnis akan memberikan prediksi kondisi dimasa yang akan datang, sehingga akan mempermudah perencanaan bisnis pada usaha yang akan dijalankan.

3. Mempermudah Pelaksanaan Pekerjaan

Adanya perencanaan yang telah disusun dapat mempermudah pelaksanaannya secara runtut dan teratur sesuai dengan pedoman, sehingga rencana bisnis dapat dicapai sesuai dengan rencana dan tujuan.

4. Memudahkan Pengawasan

Pengawasan bisnis yang akan dilakukan menjadi lebih mudah, karena perencanaan yang telah dilaksanakan sesuai dengan rencana bisnis yang diharapkan. Pengawasan ini digunakan untuk mengawasi jalanya bisnis atau usaha supaya sesuai dengan perencanaan bisnis.

5. Memudahkan Pengendalian

Pengendalian berfungsi untuk mengecek apakah ada penyimpangan-penyimpangan yang terjadi terhadap rencana bisnis yang telah direncanakan. Jika terjadi penyimpangan akan dapat dikendalikan dan mudah diperbaiki.

2.4. Aspek-Aspek Analisis Kelayakan Bisnis

Terdapat dua aspek analisis kelayakan bisnis yang akan diteliti pada penelitian ini. Kedua aspek tersebut adalah aspek sosial-lingkungan, dan aspek keuangan yang akan dijelaskan dibawah ini.

2.4.1. Aspek Sosial-Lingkungan

Menurut Johan (2011) menyatakan bahwa aspek sosial menjadi salah satu aspek yang penting karena setiap masyarakat memiliki ciri khas budaya yang berbeda-beda. Perhatian dan tanggung jawab akan aspek sosial sangat penting untuk keberlangsungan perusahaan untuk jangka panjang. Perusahaan atau usaha yang akan dijalankan sangat membutuhkan dukungan dari masyarakat terutama masyarakat sekitar perusahaan untuk mempertahankan dan mengembangkan usaha yang akan dijalankan. Dengan demikian, analisis aspek lingkungan sosial penting dalam melakukan analisis kelayakan bisnis.

2.4.2. Aspek Keuangan

Pada aspek keuangan, usaha dikatakan sehat apabila dapat memberikan keuntungan yang layak dan mampu memenuhi kewajiban *finansial* (Umar, 1997). Pada aspek keuangan akan dilakukan prediksi dan perhitungan perkiraan seberapa besar jumlah dana yang dibutuhkan untuk keperluan modal awal dan untuk pengadaan aktiva tetap. Selain itu, pada aspek keuangan akan diperhitungkan bagaimana struktur pembiayaan yang paling menguntungkan dengan menentukan besar dana yang dipinjam dari pihak lain dan seberapa besar modal sendiri.

Setiap pelaku usaha memiliki sumber daya terbatas yang akan digunakan untuk mempertahankan dan meningkatkan profitabilitas jangka panjangnya. Menurut Hansen dan Mowen (2015) bahwa dalam akuntansi manajemen melakukan analisis kelayakan bisnis pada aspek keuangan disebut juga

keputusan investasi modal (*capital investment decision*). Pengertian dari keputusan investasi modal adalah suatu proses perencanaan, penetapan tujuan dan prioritas, pengaturan pendanaan, dan penggunaan kriteria tertentu untuk menentukan aktiva jangka panjang. Sebutan lain dari proses pengambilan keputusan investasi modal adalah penganggaran modal (*capital budgeting*).

Terdapat dua jenis proyek penganggaran modal, yaitu :

1. *Independent projects* merupakan proyek yang jika diterima atau ditolak tidak akan mempengaruhi arus kas proyek lainnya.
2. *Mutually exclusive projects* merupakan proyek yang jika diterima akan menghalangi penerimaan proyek lainnya.

Terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam analisis kelayakan bisnis pada aspek keuangan yaitu investasi awal, biaya modal, pendapatan, biaya, aliran kas, dan metode penilaian investasi.

2.4.2.1. Investasi

Menurut Tandellin (2001) bahwa investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumber dana yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan dimasa yang akan datang. Berikut ini merupakan beberapa manfaat investasi, yaitu :

1. Untuk mempertahankan dan meningkatkan potensi penghasilan jangka panjang.
2. Untuk meminimalkan pengaruh inflasi.
3. Untuk memberikan penghasilan tetap.

4. Untuk memenuhi perubahan kebutuhan.
5. Untuk berinvestasi sesuai dengan keadaan keuangan saat ini.
6. Untuk mengembangkan usaha yang dijalankan.

Dalam berinvestasi juga perlu diperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi laju investasi. Adapun faktor-faktor tersebut adalah :

1. Pengaruh nilai tukar.
2. Pengaruh tingkat suku bunga.
3. Pengaruh tingkat inflasi.
4. Pengaruh infrastruktur.

2.4.2.2. Biaya Modal

Untuk melaksanakan atau menjalankan sebuah usaha, maka dibutuhkan modal yang cukup besar. Modal yang dibutuhkan diklasifikasikan menjadi dua yaitu aktiva tetap berwujud seperti tanah, bangunan, pabrik, dan mesin. Bagian kedua, aktiva lancar seperti modal kerja untuk aktivitas operasional. Menurut Umar (1997) biaya modal adalah besaran biaya yang dibutuhkan oleh perusahaan yang dapat diperoleh dari modal sendiri, dan pinjaman dari pihak lain. Untuk memperoleh dana yang dibutuhkan, perlu dilakukan pemilihan sumber dana yang tepat. Pemilihan sumber dana mengacu pada biaya yang rendah, dan risiko menimbulkan masalah bagi perusahaan rendah.

Terdapat beberapa sumber dana yang dapat dipertimbangkan, yaitu :

1. Modal sendiri yang disetorkan oleh pelaku usaha.
2. Saham yang diperoleh dari pasar modal.

3. Menerbitkan obligasi dan dijual di pasar modal.
4. Kredit yang diperoleh dari Bank.
5. Sewa guna (*leasing*) yang diperoleh dari non-Bank.

2.4.2.3. Pendapatan

Menurut Kusnadi (2000) bahwa pendapatan adalah penambahan aktiva yang dapat meningkatkan modal yang diperoleh dari penjualan barang dan/atau jasa yang telah diberikan kepada pihak luar. Berdasarkan jenisnya pendapatan dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Pendapatan Operasional

Sumber pendapatan operasional dapat diperoleh melalui :

- a. Penjualan kotor adalah jumlah penjualan pada faktur yang belum dikurangi *return* dan diskon penjualan.
- b. Penjualan bersih adalah penjualan yang diperoleh dari penjualan kotor dikurangi dengan *return* dan diskon penjualan.

2. Pendapatan Non-operasional

Sumber pendapatan non-operasional dapat diperoleh melalui :

- a. Pendapatan sewa adalah pendapatan yang diterima dari pihak lain karena telah menyewakan aktiva.
- b. Pendapatan bunga adalah pendapatan yang diterima dari pihak lain karena telah memberikan pinjaman.

2.4.2.4. Biaya

Biaya merupakan harga yang dikorbankan dan dikeluarkan untuk mendapatkan penghasilan yang akan digunakan sebagai komponen pendapatan (Supriyono, 2011). Dalam penentuan biaya tidak terlepas dari tindakan dan keputusan yang dipilih oleh pelaku usaha. Untuk meningkatkan ketepatan dalam perencanaan dan pengendalian biaya maka dibutuhkan pemahaman terhadap biaya-biaya yang akan dikeluarkan atau digunakan pada setiap aktivitas usaha yang akan dijalankan. Dengan demikian perlu dipahami beberapa jenis biaya berdasarkan perilaku antara lain :

1. Biaya tetap (*fixed cost*) merupakan biaya yang jumlahnya tidak dipengaruhi oleh volume aktivitas hingga pada titik tertentu sehingga sifatnya konstan.
2. Biaya variabel (*variable cost*) merupakan biaya yang jumlahnya akan berubah secara proporsional mengikuti perubahan volume aktivitas yang terjadi.
3. Biaya semivariabel (*mixed cost*) merupakan biaya yang didalamnya terdapat elemen dari biaya tetap seperti penentuan biaya minimum, dan biaya variabel seperti biaya yang dipengaruhi oleh volume aktivitas.

2.4.2.5. Aliran Kas

Menurut Umar (1997) laporan perubahan kas disusun untuk menunjukkan perubahan kas selama satu periode tertentu dan memberikan alasan mengenai perubahan kas tersebut. Kas merupakan suatu modal kerja

yang paling likuid. Prinsip kehati-hatian harus diterapkan untuk menentukan tingkat likuiditas, karena akan berpengaruh terhadap perputaran kas dan kebutuhan dana yang mendadak. Penerimaan dan pengeluaran kas ada yang bersifat rutin, dan insidental. Berikut ini beberapa sumber penerimaan kas, yaitu :

1. Penjualan aktiva tetap, dan investasi jangka panjang.
2. Penambahan modal dari pemilik usaha atau emisi saham.
3. Mendapat tambahan pinjaman dari kreditor.
4. Penjualan persediaan secara tunai.
5. Pendapatan sewa, bunga, dividen, royalti dan lain-lain.

Terdapat juga beberapa pengeluaran yang akan mempengaruhi kas yaitu:

1. Menambah saham, obligasi, dan aktiva tetap.
2. Membeli kembali saham yang beredar.
3. Pembayaran hutang dan asuransi.
4. Membeli persediaan secara tunai.
5. Pembayaran sewa, bunga, dividen, royalti dan lainnya.

Menurut Umar (1997) dalam analisis kelayakan bisnis perhitungan pada aliran kas penting, karena laba pada akuntansi berdeda dengan kas bersih bagi investor. Terdapat tiga komponen utama pada kas yaitu :

1. *Initial cash flow* adalah kas yang berkaitan dengan pengeluaran investasi.
2. *Operasional cash flow* adalah kas yang memiliki selisih positif yang digunakan untuk mencicil pengembalian investasi.

3. *Terminal cash flow* adalah kas yang diperoleh dari nilai sisa aktiva tetap yang sudah tidak memiliki nilai ekonomis.

2.4.2.6. Metode Penilaian Investasi

Sebelum melaksanakan atau menjalankan investasi, dibutuhkan analisis kelayakan bisnis untuk memperhitungkan dan memprediksi apakah investasi yang akan dilakukan layak atau tidak layak dijalankan, yang salah satunya ditinjau dari sisi atau aspek keuangan. Menurut Hansen dan Mowen (2015) untuk melakukan perhitungan dalam menerima atau menolak investasi yang akan dijalankan, terdapat metode-metode pendekatan keputusan nondiskonto (*payback period*, dan *accounting rate of return*) dan diskonto (*internal rate of return*, dan *net present value*) yang akan membantu para manajer atau pihak yang terkait. Metode nondiskonto perhitungan yang tidak mempertimbangkan nilai waktu uang, sedangkan metode diskonto mempertimbangkan nilai waktu uang secara eksplisit.

1. Metode Nondiskonto
 - a. Metode *Payback Period* (PP)

Payback period (PP) atau periode pengembalian merupakan suatu periode yang dibutuhkan untuk mengembalikan nilai investasi awal melalui aliran kas.

Rumus untuk menghitung *Payback Period* :

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Nilai investasi}}{\text{Kas masuk bersih}} \times 1 \text{ tahun}$$

Kriteria penilaian : jika *payback period* lebih rendah dari maksimum *payback period*-nya, maka usulan investasi dapat diterima.

Menurut Johan (2011) terdapat kelebihan dan kelemahan dalam metode *payback period*.

Kelebihannya :

- Mudah dalam penggunaan dan perhitungan.
- Cocok untuk memilih proyek yang memiliki masa pemulihannya cepat.
- Memberikan gambaran untuk memprediksi resiko ketidakpastian pada masa yang akan datang.

Kelemahannya :

- Tidak mempertimbangkan nilai uang dari waktu ke waktu.
- Tidak mempertimbangkan arus kas setelah investasi awal telah tercapai.
- Tidak mempertimbangkan nilai sisa usaha.

b. Metode *Accounting Rate of Return* (ARR)

Accounting Rate of Return (ARR) atau tingkat pengembalian merupakan pengukuran pengembalian atas suatu proyek dalam kerangka laba, dan tidak dari aliran kas.

Rumus untuk menghitung *Accounting Rate of Return* (ARR):

$$\text{Accounting Rate of Return} = \frac{\text{Laba rata-rata}}{\text{Investasi awal}}$$

Kriteria Penilaian : jika ARR lebih tinggi dari tingkat pengembalian yang diharapkan, maka usulan investasi diterima.

Menurut Johan (2011) terdapat kelebihan dan kelemahan dalam metode *accounting rate of return*.

Kelebihannya :

- Tidak membutuhkan tambahan perhitungan, karena memakai data-data yang sudah ada.
- Perhitungan yang sangat sederhana dan mudah.
- Memberikan gambaran terkait pengaruh usaha terhadap laba.

Kelemahannya :

- Tidak mempertimbangkan nilai waktu uang.
- Perhitungan yang dilakukan menggunakan jangka waktu yang cenderung pendek.
- Terlalu fokus pada pendapatan laba.
- Tidak mempertimbangkan jangka waktu investasi.

2. Metode Diskonto

a. Metode *Internal Rate of Return* (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) atau tingkat pengembalian internal merupakan metode untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang

diharapkan, atau pendapatan kas dengan mengurangi investasi awal.

Rumus untuk menghitung *Internal Rate of Return* (IRR) :

$$I = \frac{\sum CF_t}{(1+i)^t}$$

Keterangan :

I = nilai sekarang dari investasi awal

CF = arus kas masuk yang diterima pada periode t

i = tingkat diskonto atau pengembalian yang diharapkan

t = periode waktu

Kriteria penilaian : jika IRR lebih besar dari persentase biaya modal, maka usulan investasi diterima.

Menurut Johan (2011) terdapat kelebihan dan kelemahan dalam metode *internal rate of return*.

Kelebihannya :

- Mempertimbangkan nilai waktu uang.
- Mempertimbangkan usia ekonomis usaha.
- Memperhitungkan nilai sisa dari usaha.
- Mempermudah untuk menentukan tingkat suku bunga maksimum yang dapat ditutup.

Kelemahannya :

- Tidak mudah atau sulit dalam perhitungan, tapi dapat diminimalkan dengan menggunakan program komputer.

b. Metode *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value (NPV) atau nilai bersih sekarang merupakan selisih nilai sekarang dikurangi dengan arus kas masuk dan arus kas keluar yang saling berhubungan dalam suatu proyek.

Rumus untuk menghitung *Net Present Value* (NPV) :

$$\text{Net Present Value} = \left(\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} \right) - I_0$$

Keterangan :

I = nilai sekarang dari investasi awal

CF = arus kas masuk yang diterima pada periode t

i = tingkat diskonto atau pengembalian yang diharapkan

t = periode waktu

Kriteria penilaian :

- Jika NPV > 0, maka usulan investasi diterima
- Jika NPV < 0, maka usulan investasi ditolak
- Jika NPV = 0, maka usulan investasi dapat diterima atau ditolak.

Menurut Johan (2011) terdapat kelebihan dan kelemahan dalam metode *net present value*.

Kelebihannya :

- Mempertimbangkan nilai waktu uang, sehingga lebih realistis terhadap perubahan harga.

- Mempertimbangkan arus kas sepanjang umur ekonomis usaha.
- Mempertimbangkan nilai sisa dari usaha.

Kelemahannya :

- Cenderung lebih sulit dalam penggunaan dan perhitungan.
- Tingkat kelayakan dipengaruhi oleh arus kas dan faktor umur ekonomis dari usaha.

