

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Analisis Kelayakan Bisnis

Johan (2011) mengatakan bisnis adalah kegiatan yang sumber dayanya dialokasikan ke dalam kegiatan produksi yang dapat memperoleh barang atau jasa untuk dipasarkan kepada konsumen untuk mendapatkan laba. Sedangkan, kelayakan adalah suatu penelitian untuk menentukan apakah manfaat yang dihasilkan dari suatu usaha lebih besar daripada biaya yang dikeluarkan.

Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa analisis kelayakan bisnis adalah penelitian tentang pengujian suatu proyek bisnis untuk dikatakan layak atau tidak jika dijalankan. Layak atau tidak layak dimaksudkan sebagai suatu prediksi bahwa proyek dapat menghasilkan keuntungan atau tidak (Umar, 2009). Oleh sebab itu, pelaku bisnis perlu melakukan analisis kelayakan bisnis pada usaha yang akan dijalankan atau didirikan untuk mengurangi resiko dan kegagalan dalam berbisnis.

2.2. Tujuan Analisis Kelayakan Bisnis

Kasmir dan Jakfar (2012) menyatakan bahwa ada lima tujuan sebelum usaha atau bisnis dijalankan perlu dilakukan analisis kelayakan, yaitu:

1. Menghindari risiko kerugian

Analisis kelayakan bisnis dilakukan untuk mengatasi risiko kerugian di masa yang akan datang. Kerugian yang terjadi disebabkan oleh kondisi ketidakpastian yang

dapat terjadi di masa datang. Oleh karena itu, analisis kelayakan bisnis ini berfungsi untuk meminimalisir risiko kerugian yang tidak diinginkan.

2. Memudahkan perencanaan

Kondisi ketidakpastian yang terjadi di masa datang dapat diramalkan ataupun memang terjadi sendirinya akan terjadi tanpa diramalkan. Ketika peramalan telah dilakukan maka dapat mempermudah dalam menyusun rencana untuk pembangunan atau pengembangan usaha tersebut. Perencanaan yang dilakukan meliputi jumlah dana yang diperlukan untuk membangun atau mengembangkan usaha, kapan usaha atau bisnis dijalankan, dimana usaha akan dibangun, siapa yang menjadi penanggungjawab dan pelaksana, bagaimana cara mengoperasikan usaha tersebut dan bagaimana dengan sistem pengawasan dan lain lain.

3. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan

Tahap perencanaan yang telah dilakukan dapat mempermudah proses pelaksanaan bisnis tersebut. Perencanaan dibuat dapat menjadi pedoman yang harus dikerjakan oleh pemilik dan penyelenggara bisnis tersebut sehingga pengerjaan dapat dilakukan secara sistematis dan tepat sasaran serta sesuai dengan rencana yang telah dirumuskan.

4. Memudahkan pengawasan

Pelaksanaan usaha atau bisnis dilakukan sesuai dengan rencana yang telah disusun dapat mempermudah perusahaan atau pemilik dalam melakukan pengawasan

terhadap jalannya bisnis atau usaha. Pengawasan ini perlu dilakukan agar pelaksanaan bisnis tidak menyimpang dari rencana awal.

5. Memudahkan Pengendalian

Pengawasan yang telah dilakukan dapat memudahkan pengendalian bisnis atau usaha tersebut sehingga apabila terjadi hal yang menyimpang akan mudah terdeteksi. Pengendalian bertujuan untuk mengembalikan pelaksanaan rencana yang tidak sesuai dengan rencana awal.

Hasil penilaian dari analisis kelayakan bisnis dapat digunakan oleh berbagai pihak terutama untuk pihak yang berkepentingan terhadap usaha yang dijalankan. Pihak-pihak yang memiliki kepentingan terhadap hasil dari analisis kelayakan bisnis yaitu pemilik usaha, kreditur, pemerintah, masyarakat luas, dan manajemen.

2.3. Manfaat Analisis Kelayakan Bisnis

Menurut Umar (2003) analisis kelayakan bisnis memiliki lima manfaat yang dapat dirasakan oleh beberapa pihak seperti pihak investor, pihak kreditur, pihak manajemen perusahaan, pihak pemerintah dan masyarakat, serta pembangunan ekonomi di Indonesia. Hal tersebut diuraikan sebagai berikut:

1. Pihak investor; analisis kelayakan bisnis berguna bagi para investor karena calon investor memiliki kepentingan langsung terhadap keuntungan yang akan didapatkan dan jaminan keselamatan terhadap modal yang akan diinvestasikannya.

2. Pihak kreditur; pendanaan proyek dapat dilakukan dengan menggunakan pihak lain seperti pihak bank. Pihak yang bersangkutan perlu mengkaji ulang kelayakan bisnis tersebut termasuk mempertimbangkan hal-hal lain seperti bonafiditas dan ketersediaan sumber daya yang dimiliki suatu proyek sebelum memutuskan untuk memberikan kredit.
3. Pihak manajemen perusahaan; seorang *project leader* sudah tentu harus mempelajari analisis kelayakan bisnis untuk keberlangsungan usaha atau proyek yang akan dijalankan. Pihak manajemen mempelajari analisis kelayakan bisnis tersebut untuk kepentingan usaha seperti di dalam bidang pendanaan. Pada bidang pendanaan analisis kelayakan bisnis dapat dijadikan sebagai acuan di dalam mengalokasikan dana dari modal sendiri, rencana investasi dari investor serta rencana pinjaman kepada kreditur.
4. Pihak pemerintah dan masyarakat; analisis kelayakan bisnis yang disusun dapat memperhatikan setiap kebijakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah seperti penghematan devisa negara, penggalakkan ekspor non-migas, serta pemakaian tenaga kerja massal. Proyek bisnis yang menaati setiap kebijakan yang dibuat oleh pemerintah akan diprioritaskan terlebih dahulu untuk dibantu.
5. Pembangunan ekonomi; penyusunan analisis kelayakan bisnis juga diperlukan untuk menganalisis manfaat yang akan diperoleh dan biaya yang akan dikeluarkan oleh adanya proyek tersebut terhadap perekonomian nasional.

2.5. Aspek Keuangan dalam Kelayakan Bisnis

Aspek keuangan digunakan sebagai alat untuk melihat realisasi terhadap investasi sudah sesuai dengan harapan atau belum. (Umar, 2009). Selain itu, aspek keuangan juga meneliti pendapatan yang akan diterima jika usaha dijalankan. Dari berbagai macam aspek didalam analisis kelayakan bisnis, aspek keuangan merupakan aspek yang memiliki pengaruh besar karena keputusan keuangan tidak hanya berdampak pada jangka pendek namun juga berdampak pada jangka panjang.

Menurut Hansen dan Mowen (2009) dalam akuntansi manajemen melakukan analisis kelayakan bisnis pada aspek keuangan disebut juga Keputusan Investasi Modal (*Capital Investment Decision*). Keputusan investasi modal merupakan suatu proses perencanaan, penetapan tujuan dan prioritas, penentuan sumber pendanaan dan juga penggunaan kriteria tertentu untuk memilih aktiva jangka panjang. Proses untuk melakukan pengambilan keputusan investasi modal disebut juga sebagai penganggaran modal (*capital budgeting*). Terdapat 2 jenis penganggaran modal, yaitu :

1. Proyek independen adalah suatu proyek yang apabila diterima atau ditolak tidak akan mempengaruhi aliran kas proyek lainnya.
2. *Mutually exclusive projects* adalah suatu proyek yang apabila diterima akan menghentikan kemungkinan diterimanya proyek lain.

Dalam melakukan analisis kelayakan bisnis pada aspek keuangan ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yaitu investasi awal, biaya modal, pendapatan, biaya, aliran kas dan metode penilaian investasi

2.5.1. Investasi

Menurut Mulyadi (2001) investasi adalah pengkaitan sumber-sumber dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba di masa yang akan datang.

Investasi dapat dibagi menjadi 4 golongan, yaitu:

1. Investasi yang Tidak Menghasilkan Laba

Investasi ini timbul karena peraturan pemerintah dimana ada syarat-syarat kontrak yang telah disetujui dan diwajibkan untuk dilaksanakan oleh perusahaan tanpa mempertimbangkan laba atau rugi perusahaan.

2. Investasi yang Tidak Dapat Diukur Labanya

Investasi ini dimaksudkan untuk meningkatkan laba, tetapi laba yang diharapkan akan diperoleh oleh perusahaan dapat membuat investasi ini sulit untuk dihitung secara teliti.

3. Investasi dalam Penggantian Mesin dan Ekuipmen

Investasi jenis ini meliputi pengeluaran untuk penggantian mesin dan ekuipmen yang ada. Penggantian mesin dan ekuipmen biasanya dilakukan atas dasar pertimbangan biaya yang akan didapat atau adanya kenaikan produktivitas dengan adanya penggantian tersebut.

4. Investasi dalam Perluasan Usaha

Investasi jenis ini merupakan pengeluaran untuk menambah kapasitas produksi atau operasi menjadi lebih besar dari sebelumnya.

2.5.2. Biaya Modal

Menurut Mulyadi (2001) perolehan dari mana sumber yang akan ditanamkan menjadi penentu besarnya biaya modal. Biaya modal ini akan dijadikan sebagai dasar untuk memilih rencana investasi yang dilakukan. Suatu investasi dianggap menguntungkan apabila investasi tersebut dapat memperoleh tingkat pengembalian (*rate of return*) yang lebih besar daripada biaya modal yang ditanamkan.

Pengertian biaya modal dibagi menjadi dua, yaitu modal khusus (*specific cost of capital*) dan modal rata-rata tertimbang (*average cost of capital*). Modal khusus adalah biaya yang berhubungan dengan sumber pembelanjaan tertentu pada saat tertentu, sedangkan modal rata-rata tertimbang adalah rata-rata tertimbang berbagai biaya modal khusus pada saat tertentu. Biaya modal rata-rata dihitung dari berbagai biaya modal khusus dengan menggunakan angka penimbang sebesar proporsi tiap sumber pembelanjaan dalam total investasi yang dilakukan.

2.5.3. Pendapatan

Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia (2009) pendapatan adalah penghasilan yang didapatkan selama dalam aktivitas normal entitas dan diketahui dengan berbagai macam sebutan yang berbeda, seperti penjualan, penghasilan jasa (*fees*), bunga, deviden dan royalti.

Pendapatan timbul dari transaksi dan kejadian sebagai berikut:

1. Penjualan barang, meliputi barang yang diproduksi oleh entitas untuk dijual dan barang dibeli untuk dijual kembali, seperti barang dagang yang dibeli pengecer atau tanah dan properti lain yang dimiliki untuk dijual kembali.
2. Penjualan jasa, biasanya terkait dengan kinerja entitas atas tugas yang telah disepakati secara kontraktual untuk dilaksanakan selama suatu periode waktu. Jasa tersebut dapat diserahkan dalam satu periode atau lebih dari satu periode.
3. Penggunaan aset entitas oleh pihak lain menimbulkan pendapatan dalam bentuk: (a) bunga yaitu pembebanan untuk penggunaan kas atau setara kas, atau jumlah terutang kepada entitas; (b) royalti yaitu pembebanan untuk penggunaan aset jangka panjang entitas, misalnya paten, merek dagang, hak cipta, dan peranti lunak komputer; dan (c) dividen yaitu distribusi laba kepada pemegang investasi ekuitas sesuai dengan proporsi kepemilikan mereka atas kelompok modal tertentu.

2.5.4. Biaya

Menurut Hansen dan Mowen (2009) biaya merupakan kas atau nilai yang setara dengan kas yang dikorbankan untuk mendapatkan barang atau jasa yang diharapkan dapat memberi manfaat saat ini atau masa yang datang bagi suatu organisasi.

Menurut Carter (2009) keberhasilan dalam merencanakan dan mengendalikan biaya tergantung pada pemahaman menyeluruh tentang biaya dengan aktivitas

bisnisnya. Analisis yang hati-hati atas dampak aktivitas bisnis terhadap biaya umumnya akan menghasilkan klasifikasi dari setiap pengeluaran sebagai berikut:

1. Biaya tetap

Biaya tetap didefinisikan sebagai biaya yang secara total tidak berubah ketika aktivitas bisnis meningkat atau menurun.

2. Biaya variabel

Biaya variabel didefinisikan sebagai biaya yang totalnya meningkat secara proporsional terhadap peningkatan dalam aktivitas dan menurun secara proporsional terhadap penurunan dalam aktivitas

3. Biaya semivariabel

Biaya semivariabel didefinisikan sebagai biaya yang memperlihatkan karakteristik dari biaya tetap dan biaya variabel.

2.5.5. Aliran Kas

Menurut Carter (2005) dalam membuat keputusan yang cerdas mengenai usulan pengeluaran modal, manajemen harus mengetahui tingkat komitmen keuangan yang diperlukan serta manfaat potensial yang akan diperoleh dari pengeluaran tersebut. Jumlah waktu aliran kas masuk dan aliran kas keluar selama masa hidup proyek harus diestimasikan. Hampir semua investasi modal memerlukan aliran kas keluar awal sebelum ada kas masuk yang dapat dihasilkan.

Pengeluaran kas awal biasanya terdiri dari harga pembelian dari satu atau lebih aktiva (atau sebagai uang muka) dan biaya memasang properti serta

mempersiapkannya sampai dapat digunakan. Aliran kas masuk yang diterima selama masa hidup proyek meliputi pendapatan dari tambahan bisnis yang dihasilkan oleh proyek atau penghematan biaya.

Menurut Husnan (2000) aliran kas yang berhubungan dengan suatu proyek dikelompokkan menjadi 3 bagian:

1. Aliran kas permulaan merupakan aliran kas keluar yang terjadi pada awal periode dan terjadi selama beberapa tahun.
2. Aliran kas operasional adalah aliran kas yang timbul selama operasi proyek dan selama umur ekonomis proyek tersebut.
3. Aliran kas terminal adalah aliran kas yang diperoleh pada waktu proyek tersebut berakhir.

2.5.6. Metode Penilaian Investasi

Sebelum suatu proyek investasi dijalankan, pihak manajemen perusahaan atau pelaku bisnis perlu menerapkan metode untuk menilai atau mengevaluasi tingkat profitabilitas dari hasil proyek investasi tersebut. Terdapat 2 model dalam melakukan penilaian investasi, yaitu model nondiskonto dan model diskonto. Model nondiskonto adalah model yang mengabaikan nilai waktu dari uang, sedangkan model diskonto adalah model yang mempertimbangkannya secara eksplisit (Hansen dan Mowen, 2009).

1. Model nondiskonto

a. Metode *Payback Period*

Payback period atau periode pengembalian adalah waktu yang dibutuhkan perusahaan untuk mendapatkan kembali investasi awalnya. Berikut adalah rumus *payback period*:

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{Kas Masuk Bersih}} \times 1 \text{ tahun}$$

Menurut Carter (2009) *payback period* memiliki kelemahan dan kelebihan dalam penggunaannya, berikut kelemahan dan kelebihannya:

Kelemahan *payback period*:

- Tidak memperhitungkan nilai waktu uang.
- Metode ini mengabaikan arus kas yang diperkirakan akan terjadi setelah metode pengembalian.

Kelebihan *payback period*:

- Sederhana, karena mudah untuk dihitung dan dipahami
- Dapat digunakan untuk memilih investasi yang akan menghasilkan pengembalian yang cepat dan dengan demikian memberikan penekanan pada likuiditas
- Memungkinkan perusahaan dalam menentukan lama waktu yang diperlukan untuk memperoleh kembali investasi awal.

- Merupakan metode yang digunakan secara luas dan jelas, dan metode ini juga merupakan metode yang lebih baik dibandingkan dengan metode berdasarkan perasaan, pengalaman, atau intuisi.

a. Tingkat Pengembalian Akuntansi (*Accounting Rate of Return*)

Tingkat Pengembalian Akuntansi (*Accounting Rate of Return*) digunakan untuk mengukur pengembalian atas suatu proyek dalam kerangka laba, bukan dari arus kas suatu proyek. Berikut rumus tingkat pengembalian akuntansi:

$$\text{Tingkat pengembalian akuntansi} = \frac{\text{laba rata - rata}}{\text{investasi awal atau investasi rata - rata}}$$

Menurut Carter (2009) kelemahan dan kelebihan dari *Accounting Rate of Return*, sebagai berikut:

Kelemahan ARR:

- Tidak memperhitungkan nilai waktu uang.
- Metode ini tidak sepenuhnya menyesuaikan terhadap dampak inflasi.

Kelebihan ARR:

- Memfasilitasi tindak lanjut atas belanja modal karena data yang diperlukan adalah sama dengan data yang secara normal dihasilkan dalam laporan akuntansi, yaitu laba dan beban akuntansi akrual dan bukannya arus kas aktual.
- Metode ini mempertimbangkan laba selama umur hidup proyek.

2. Model Diskonto

a. Tingkat Pengembalian Internal (*Internal Rate of Return*)

Tingkat pengembalian internal (*internal rate of return*) adalah suku bunga yang mengatur nilai sekarang dari arus kas masuk proyek sama dengan nilai sekarang dari biaya proyek tersebut. Dengan kata lain IRR adalah suku bunga yang mengatur NPV proyek sama dengan nol. Persamaan berikut dapat digunakan untuk menentukan IRR proyek:

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

Di mana:

I = nilai sekarang dari biaya proyek (biasanya dari investasi awal)

CF_t = arus Kas masuk yang diterima dalam periode t , dengan $t=1 \dots n$

i = tingkat diskonto atau *return* yang diharapkan

t = periode waktu

Menurut Carter (2009) kelemahan dan kelebihan tingkat pengembalian internal (*Internal Rate of Return*), sebagai berikut:

Kelemahan IRR:

- Metode ini terlalu sulit untuk dihitung dan dipahami.

Kelebihan IRR:

- Metode ini menggunakan nilai waktu uang.
- Mempertimbangkan arus kas selama umur proyek.

- Tingkat pengembalian internal lebih mudah diinterpretasikan dibandingkan dengan nilai sekarang bersih maupun indeks nilai sekarang bersih.
- Proyek alternatif yang memerlukan pengeluaran kas awal yang berbeda dan memiliki umur yang berbeda pula dapat diurutkan secara logis sesuai dengan tingkat pengembalian internalnya masing-masing.

b. *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value atau NPV merupakan selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk dan arus kas keluar yang berhubungan dengan suatu proyek.

NPV dihitung dengan menggunakan rumus:

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

Di mana:

I = nilai sekarang dari biaya proyek (biasanya dari investasi awal)

CF_t = Arus Kas masuk yang diterima dalam periode t , dengan $t=1 \dots n$

i = tingkat diskonto atau *return* yang diharapkan

t = periode waktu

Menurut Carter (2009), terdapat kelemahan dan kelebihan terkait dengan penggunaan metode NPV, berikut:

Kelemahan NPV:

- NPV sulit untuk dihitung dan dipahami.

- Manajemen harus menentukan tingkat diskonto yang akan digunakan.

Kelebihan NPV:

- NPV mempertimbangkan nilai waktu dari uang.
- NPV mempertimbangkan aliran kas selama umur proyek.
- Memungkinkan tingkat diskonto yang berbeda selama umur proyek.

Metode NPV juga memiliki kriteria dalam penggunaannya. Menurut Hansen dan Mowen (2009) berikut kriteria dalam pembuatan keputusan menggunakan NPV:

Tabel 2.1

Net Present Value

Bila	Berarti	Maka
NPV > 0	<ol style="list-style-type: none"> 1. Investasi awal telah tertutupi 2. Tingkat pengembalian yang diminta telah terpenuhi 3. Pengembalian yang melebihi dari (1) dan (2) telah diterima 	Investasi tersebut menguntungkan sehingga dapat diterima.
NPV < 0	Investasi lebih kecil dari tingkat pengembalian yang diminta.	Investasi ditolak
NPV = 0	<ol style="list-style-type: none"> 1. Investasi awal telah tertutupi 2. Tingkat pengembalian yang diminta telah terpenuhi 	Pengambil keputusan dapat menerima atau menolak investasi itu karena investasi tersebut akan menghasilkan jumlah yang tepat sama dengan

		tingkat pengembalian yang diminta
--	--	-----------------------------------

Dalam menggunakan metode NPV, tingkat pengembalian harus ditentukan. Tingkat pengembalian yang diperlukan adalah tingkat pengembalian minimum yang dapat diterima (*Minimum Acceptable Rate of Return*- MARR). Hal itu juga disebut sebagai *discount rate*, tingkat batas (*hurdle rate*) dan biaya modal. Menurut Giatman (2007) nilai MARR umumnya diterapkan secara subjektif melalui suatu pertimbangan-pertimbangan tertentu dari investasi tersebut. Dimana pertimbangan yang dimaksud adalah : Suku bunga investasi (i), biaya lain yang harus dikeluarkan untuk mendapatkan investasi (C_c) dan faktor resiko investasi (\pm). Faktor resiko dipengaruhi oleh : resiko usaha, tingkat persaingan usaha, tipe manajemen. Dengan demikian, $MARR = i + C_c + \pm$.