

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Studi Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian yang dilakukan dalam proses percanaan bisnis yang tidak hanya dilakukan untuk menentukan apakah suatu bisnis layak atau tidak dilakukan pembangunan, melainkan juga untuk mengetahui apakah bisnis tersebut dapat mencapai keuntungan yang maksimal atau tidak ketika dioperasionalkan secara rutin selama waktu yang tidak ditentukan (Umar, 2009).

Analisis kelayakan bisnis dalam penelitian ini dilakukan guna mencapai tujuan yang sama oleh yang disampaikan (Sofyan, 2003), yaitu:

a) Investor

Analisis kelayakan bisnis dalam hal ini ditujukan untuk melakukan penilaian terhadap suatu bisnis dalam proses pengambilan keputusan investasi setelah melalui berbagai macam kajian dari berbagai aspek, diantaranya aspek pasar, aspek teknis dan operasi, aspek organisasi dan manajemen, aspek lingkungan, dan aspek finansial.

b) Masyarakat

Analisis kelayakan bisnis sendiri secara langsung maupun tidak langsung dianggap dapat dijadikan sebagai peluang yang dapat meningkatkan kesejahteraan dan perekonomian masyarakat dengan munculnya nilai tambah sebagai akibat dari adanya suatu usaha.

c) Pemerintah

Analisis kelayakan bisnis bagi pemerintah dapat dilihat dari sudut pandang mikro sebagai bentuk pengembangan sumber daya, baik dalam sumber daya alam maupun sumber daya manusianya. Hal ini ditunjukkan dengan adanya analisis kelayakan bisnis yang menghasilkan sebuah usaha bisnis akan membuka lapangan bagi tenaga kerja baru, selain itu, adanya usaha bisnis yang baru muncul maupun usaha bisnis lama yang dikembangkan sebagai hasil dari studi kelayakan bisnis yang dilakukan oleh individu atau badan usaha akan menjadi sumber pemasukan baru bagi pemerintah, baik dari pajak pertambahan nilai maupun pajak penghasilan hingga retribusi dari biaya perizinan usaha, biaya pendaftaran dan administrasi, serta biaya-biaya lainnya yang dibayarkan kepada pemerintah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, analisis kelayakan bisnis juga memiliki tujuan lain dari sudut pandang makro, diantaranya adalah pemerintah mendapatkan keuntungan dengan keberhasilan analisis kelayakan bisnis yang dilakukan berarti sama dengan membantu pemerintah untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi, sehingga tercapainya kenaikan pendapatan per kapita.

2.2. Aspek-aspek Studi Kelayakan Bisnis

Terdapat beberapa aspek studi kelayakan bisnis, menurut (H. Dadang Husen Sobana, 2018) aspek-aspek berikut adalah:

2.2.1. Aspek-aspek Umum Studi Kelayakan Bisnis

- a. Usaha bisnis yang dikerjakan mampu memberikan manfaat untuk masyarakat dan dianggap mampu berkembang serta mampu bertahan terhadap berbagai guncangan ekonomi, baik karna faktor domestik, maupun faktor global.
- b. Usaha bisnis tersebut mampu menampung lapangan pekerjaan dan mengurangi angka pengangguran.

2.2.2. Aspek yang Tidak Dapat Dihilangkan dalam Kajian Kelayakan

- a. Aspek sumber daya manusia (SDM)

Sumber daya manusia merupakan aspek yang sangat berperan penting dalam kajian kelayakan suatu bisnis. Hal ini dikarenakan sumber daya manusia merupakan faktor penting dibalik kesuksesan perencanaan dan pelaksanaan pembangunan suatu bisnis.

- b. Aspek teknis

Aspek teknis ini mempelajari tentang kebutuhan teknis proyek seperti kapasitas produk, jenis teknologi yang digunakan, penggunaan peralatan, dan merin serta lokasi usaha yang paling strategis.

2.2.3. Aspek Keuangan

Aspek studi kelayakan bisnis salah satu diantaranya adalah aspek keuangan. Aspek keuangan sendiri digunakan untuk menilai keuangan perusahaan berupa perolehan sumber dana, estimasi pendapatan, serta jenis investasi dan biaya yang dikeluarkan selama proses pengembangan perusahaan serta proyeksi laporan keuangan yang terdiri dari laporan laba rugi, neraca dan arus kas. Dari aspek

keuangan tersebut dapat diberikan penilaian apakah sebuah usaha dapat dikatakan layak atau tidak layak untuk dikembangkan dengan melalui beberapa alat analisis (Kasmir & Jakfar, 2004).

2.2.3.1 Investasi

Investasi merupakan kegiatan penimbunan kekayaan yang dilakukan pada saat ini dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan sebesar-besarnya dimasa yang akan datang (Halim, 2018). Menurut (Mulyadi, Akuntansi Manajemen: Konsep, Manfaat, dan Rekayasa. Edisi 5, 2001) investasi dibagi menjadi empat golongan, yaitu:

a. Investasi yang tidak menghasilkan laba atau non-profit investment

Investasi golongan ini terjadi karena adanya peraturan pemerintah atau adanya syarat-syarat kontrak yang telah disetujui yang mengharuskan perusahaan untuk menerapkannya tanpa bisa mempertimbangkan laba atau rugi.

b. Investasi yang tidak dapat diukur labanya atau non-measurable profit investment

Investasi golongan berikutnya ini adalah investasi yang dimaksudkan untuk menaikkan laba perusahaan, namun laba yang diharapkan dapat diperoleh perusahaan dengan adanya investasi ini sulit untuk dihitung dengan rinci.

c. Investasi dalam penggantian ekuipmen atau replacement investment

Investasi jenis ini termasuk pengeluaran untuk penggantian peralatan yang digunakan dalam perusahaan. Informasi yang penting yang harus

dipertimbangan dalam keputusan penggantian peralatan ini adalah informasi yang berkaitan dengan akuntansi diferensial berupa aktiva diferensial dan biaya diferensial.

d. Investasi dalam perluasan usaha atau expansion investment

Dalam golongan investasi ini merupakan bentuk pengeluaran yang ditujukan untuk menambah kapasitas produksi atau operasi agar menjadi lebih besar dari yang sebelumnya.

2.2.3.2 Jenis-jenis Investasi

Menurut (Halim, 2018), jenis-jenis investasi dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:

a. Investasi pada aset keuangan

Investasi pada aset keuangan merupakan aset yang tidak terlihat wujudnya namun memiliki nilai yang tinggi. Investasi pada aset keuangan ini dapat dalam bentuk deposito, saham, obligasi, Surat Bank Indonesia, dan lain sejenisnya.

b. Investasi pada aset riil

Investasi pada aset riil merupakan investasi yang dapat dilihat dan memiliki bentuk. Aset riil biasanya dapat berupa tanah, gedung, mesin, emas, perak, kendaraan, dan sebagainya. Salah satu contoh dari investasi pada aset riil yaitu pembelian peralatan, pendirian pabrik, pengembangan produk, perluasan usaha, dan sebagainya yang berwujud.

2.2.3.3 Pengambilan Keputusan Investasi

Menurut (Mulyadi, 2007), keputusan investasi untuk jangka panjang yang harus diambil pasti membutuhkan sejumlah dana dan menyebabkan risiko yang besar pula, maka dari itu, pertimbangan yang harus dipikirkan oleh manajer dalam pengambilan keputusan investasi tersebut harus tepat sasaran. Pengambilan keputusan investasi ini disebut pula dengan *capital budgeting* atau penganggaran modal. Menurut (Halim, 2018) dalam bukunya, penganggaran modal dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. *Independent Project*

Independent Project merupakan bentuk investasi dengan tujuan yang berbeda, yang artinya apabila salah satu dari usulan proyek ditolak, tidak akan berpengaruh terhadap aliran kas proyek lainnya.

b. *Mutually Exclusive Project*

Mutually Exclusive Project, berlaku sebaliknya dengan *Independent Project*, *Mutually Exclusive Project* ini merupakan bentuk investasi yang memiliki tujuan dan fungsi yang sama, sehingga, ketika perusahaan menerima salah satu dari usulan proyek, maka akan menghentikan diterimanya proyek lain. Maka dari itu, *Mutually Exclusive Project* ini juga disebut sebagai proyek saling bersaing.

2.2.3.4 Biaya Kebutuhan Investasi

Biaya merupakan suatu nilai yang sama dengan kas yang dikeluarkan untuk mendapatkan barang atau jasa yang diharapkan dapat memberi manfaat pada masa kini maupun masa yang akan datang, (Hansen & Mowen, 2009). Pemahaman

tentang biaya dan aktivitas bisnis sangat berperan penting terhadap keberhasilan dalam perencanaan dan pengendalian biaya, hal ini dinyatakan oleh (Carter, 2009) dalam bukunya, dijelaskan pula bahwa hal-hal yang perlu diperhatikan dengan seksama terhadap dampak yang terjadi pada aktivitas bisnis terhadap biaya biasanya akan menghasilkan klasifikasi dari setiap pengeluarannya, diantaranya klasifikasinya sebagai berikut:

a. Biaya Tetap

Biaya tetap merupakan biaya yang jumlah nilainya tidak akan berubah baik ketika aktivitas bisnis meningkat maupun menurun.

b. Biaya Variabel

Biaya variabel merupakan biaya yang jumlah nilainya meningkat secara beriringan dengan peningkatan aktivitas bisnis dan menurun secara beriringan pula terhadap penurunan aktivitas bisnis tersebut.

c. Biaya Semivariabel

Biaya semivariabel merupakan biaya yang mendefinisikan karakteristik dari biaya tetap dan biaya variabel.

2.2.3.5 Metode Penilaian Kelayakan Investasi Bisnis

Ketika sebuah bisnis akan dijalankan, seorang pelaku bisnis harus melakukan metode-metode yang dapat menganalisis dan mengevaluasi tingkat keuntungan yang dapat dicapai oleh bisnis yang akan dijalankan. Terdapat dua metoda yang dapat digunakan untuk melakukan penilaian terhadap kelayakan investasi bisnis, diantaranya adalah metode nondiskonto dan metode diskonto. Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut:

a. Metode nondiskonto

1. Payback Period

Payback period adalah waktu yang diperlukan oleh sebuah perusahaan untuk memperoleh investasi awalnya kembali. Periode pengembalian ini dapat digunakan sebagai tolak ukur kasar dari risiko perusahaan, yang berarti, semakin lama suatu bisnis menghasilkan uang, maka dianggap semakin berisiko pula bisnis tersebut. Klasifikasi pengambilan keputusan dengan metode Payback Period ini adalah:

- 1) Apabila periode dari pengambilan keputusan investasi lebih dari periode pengembalian yang ditentukan perusahaan, maka usulan dari investasi bisnis tersebut akan ditolak.
- 2) Sebaliknya, apabila periode pengembalian usulan investasi kurang dari periode pengembalian yang ditentukan oleh perusahaan, maka usulan dari investasi bisnis tersebut dapat diterima.

2. Accounting Rate of Return

Accounting Rate of Return adalah sebuah tingkatan dimana pengembalian atau *return* yang diharapkan dari investasi bisnis yang dilakukan. *Accounting Rate of Return* ini sendiri bisa dihitung dengan konsep laba bersih setelah pajak yang dinyatakan dalam bentuk persentase. Semakin tinggi *Accounting Rate of Return* maka semakin tinggi pula keuntungan dari investasi bisnis yang dilakukan. Klasifikasi dari pengambilan keputusan investasi bisnis dengan metode *Accounting Rate of Return* ini adalah:

1) Apabila presentase dari *Accounting Rate of Return* usulan investasi bisnis lebih dari *Accounting Rate of Return* minimum yang sudah ditentukan oleh perusahaan, maka usulan dari investasi bisnis tersebut dapat diterima.

2) Apabila presentase dari *Accounting Rate of Return* usulan investasi bisnis berlaku sebaliknya, yaitu kurang dari *Accounting Rate of Return* yang ditentukan oleh perusahaan, maka usulan investasi bisnis tersebut akan ditolak.

b. Metode diskonto

1. Metode Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) merupakan selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk dan arus kas keluar selama umur investasi bisnis yang berhubungan dengan suatu proyek. Metode penilaian kelayakan investasi bisnis ini membandingkan antara nilai tunai aliran masuk dengan aliran uang keluar (Hansen & Mowen, 2009).

Berikut rumus dari Net Present Value (NVP):

$$\begin{aligned} NPV &= \left[\frac{\sum CF_t}{(1+i)^t} \right] - I \\ &= \left[\sum CF_t df_t \right] - I \\ &= P - I \end{aligned}$$

Keterangan:

I = Nilai sekarang dan biaya dari proyek

CF_t = Arus kas masuk yang diterima dalam periode t, dengan t

= 1 ...n

n = Umur manfaat proyek

t = Tingkat pengembalian yang diminta

P = Nilai sekarang dari arus kas masuk untuk proyek masa depan

$df_t =$

Kriteria NPV sebagai berikut:

- NPV > 0 , maka proyek diterima
- NPV < 0 , maka proyek ditolak
- NPV = 0, maka proyek dapat diterima ataupun ditolak

2. Internal Rate of Return

Internal Rate of Return (IRR) merupakan tingkatan bunga yang akan menjadikan jumlah PV cash inflow sama dengan PV cash outflow yang menghasilkan NPV suatu proyek sama dengan nol. Adapun rumus Internal Rate of Return adalah sebagai berikut:

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

Keterangan:

I = Nilai investasi

CF = Aliran kas bersih

t = Tahun umur investasi

i = IRR yang dapat dihitung dengan cara trial and error

Kriteria IRR sebagai berikut:

$IRR < \text{tingkat bunga pengembalian investasi}$, maka investasi ditolak

