

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Empiris

Berikut adalah beberapa penelitian terdahulu yang memiliki tema penelitian yang sama dengan penelitian ini terkait kelayakan usaha.

(Widuri et al., 2014) meneliti tentang Kelayakan dan Strategi Pengembangan Usaha Pada Outlet Ayam Goreng Waralaba Dan Mandiri. Hasil penelitian menunjukkan penjualan ayam goreng waralaba maupun mandiri layak di jalankan. Tingkat pengembalian usaha waralaba lebih tinggi dan cepat dibanding secara mandiri. Usaha waralaba lebih diminati konsumen karena praktis dan harga lebih murah sehingga tingkat pengembalian modal lebih cepat. Penerapan strategi berdasarkan hasil perhitungan matriks QSP adalah ayam goreng waralaba perlu menjaga loyalitas konsumen, sedangkan untuk ayam goreng mandiri perlu dilakukan peningkatan mutu produk dan layanan.

(Afiyah, 2015) meneliti tentang Analisis Studi Kelayakan Usaha Pendirian Home Industry (Studi Kasus pada Home Industry Cokelat “Cozy” Kademangan Blitar). Hasil penelitian menunjukkan berdasarkan aspek pasar dan pemasaran usaha mengalami peningkatan permintaan pada tiap tahunnya. Pada aspek teknis dan produksi menunjukkan lokasi usaha dekat dengan pemukiman sehingga memudahkan dalam perekrutan tenaga kerja. Aspek organisasi dan manajemen menunjukkan owner telah mampu melakukan fungsi manajemen dengan baik. Aspek finansial menggunakan 100% modal sendiri mendapatkan hasil PP yaitu 1 tahun 7 bulan, NPV sebesar 116.261.950, IRR sebesar 116,33%, dan PI sebesar 12,63

(Andri et al., 2015) meneliti tentang Studi Kelayakan Pengembangan Usaha Tani Tebu di Kabupaten Sampang. Hasil penelitian menunjukkan usaha tani tebu layak untuk diusahakan. Dengan hasil perhitungan R/C ratio sebesar 1,05 dan 1,68 dan pendapatan bersih Rp1.358.920,00/ha dan Rp14.024.360,00/ha pada usaha tani tebu awal dan tebu kepras.

(Ilham et al., 2013) meneliti tentang Analisis Pendapatan Dan Kelayakan Usaha Bawang Goreng Pada UMKM Usaha Bersamadi Desa Bolupountu Jaya Kecamatan Sigi Biromaru Kabupaten Sigi. Hasil penelitian menunjukkan usaha

Bawang Goreng pada UMKM Usaha Bersamadi layak diusahakan dengan nilai nilai R/C sebesar 1.6 dan pendapatan rata rata sebesar Rp 1.854.090 perbulan.

(Bakar et al., 2014) meneliti tentang Analisis Kelayakan Usaha Kopi Luwak Di Bali. Hasil penelitian menunjukkan bahwa usaha tersebut layak untuk diusahakan berdasarkan hasil analisa dari beberapa aspek. Analisa aspek pasar memnunjukkan usaha kopi luwak memiliki peluang pasar positif. Analisa aspek teknis, dengan fasilitas yang mendukung menyebabkan kapasitas produksi mencapai target. Analisa aspek MSDM , struktur organisasi memiliki tenaga kerja cukup. Usaha kopi luwak memiliki perizinan yang berlaku dan memiliki tempat penanggulangan dampak sehingga memenuhi analisa aspek legal dan lingkungan. nalisa Aaspek finansial payback period 3 tahun 5 bulan, Net Present Value positif Rp363.970.733,-, serta Internal Rate of Return lebih besar dari MARR yaitu 21%.

(Tangvitoontham & Chaiwat, 2012) meneliti tentang Economic Feasibility Evaluation of Government Investment Project by Using CostBenefit Analysis: A Case Study of Domestic Port Port A), Laem-Chabang Port, Chonburi Province. Hasil penelitian menunjukkan proyek memberikan kontibusi untuk kesejahteraan sosial dan ekonomi. Dengan NPV keuntungan bersih adalah 2,887.19 juta baht, biaya ekonomi 2,268.48 juta baht, NPV lebih dari nol yaitu sebesar 618.7 juta baht, EIRR adalah sebesar 16,81% yang lebih dari tingkat diskonto serta B/C Ratio lebih dari 1.

(Varalakshmi, 2015) meneliti tentang Feasibility Analysis of Meat processing plant –Case of medium scale plant for Restructured chicken products. Hasil penelitian menunjukkan secara ekonomis pabrik pengolahan produk daging ayam layak di usahakan, dengan NPV dari Rs. 44.74 lakhs dan IRR 31% dan B-C ratio 1,78. Proyek akan membayar kembali investasi dalam waktu kurang dari 3 tahun (2.72). hasil analisis sesitivitas memnunjukkan harga jual tidak bisa dikurangi lebih dari 5% atas dasar skenario NPV menjadi negatif jika pengurangan lebih dari 5% dari harga jual. Demikian pula biaya variabel tidak boleh meningkat melebihi 10% karena akan menghasilkan NPV yang negatif (Rs.-13,2 lakh)

(Soe et al., 2015) meneliti tentang Assessment of Economic Feasibility on Promising Wind Energy Sites in Myanmar. Hasil penelitian menunjukkan NPV sebesar \$251.753, \$247.688, \$248.252 dan \$251.699. IRR adalah 19% untuk setiap

situs PLTA dan Payback Period adalah 10 tahun untuk setiap PLTA. Sehingga proyek ini layak untuk diajukan di setiap situs.

(Sharma, n.d.) meneliti tentang Economic Feasibility Analysis Of Major Flowers Crops In Himachal Pradesh State Of India. Hasil penelitian menunjukkan Net Present Value (NPV) dari tanaman bunga yang berbeda adalah positif dari rentang antara 30-44 lakhs. rasio biaya manfaat (BCR) diperkirakan masing-masing 2.37, 2.01, 1.89, 2.39 dan 2.89 untuk anyelir, gerbera, Lilium, krisan dan mawar. IRR semua bunga ditemukan menjadi tinggi yaitu lebih dari 70 persen dalam kasus setiap tanaman bunga yang dipelajari. Ini membuktikan bahwa investasi di tanaman bunga adalah layak secara finansial. Kurangnya pelatihan dan pengetahuan teknis, tidak tersedianya fasilitas penyimpanan yang layak, tidak tersedianya pasar lokal, dan biaya transportasi yang tinggi menjadi masalah yang dihadapi oleh para petani bunga yang dijadikan sampel

(Svatonová et al., 2015) meneliti tentang Financial Profitability And Sensitivity Analysis Of Palm Oil Plantation In Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan analisis ekonomi perkebunan kelapa sawit dikembangkan. Dengan menghitung nilai NPV dalam jangka waktu analisis selama tahun pada produksi perkebunan Indonesia. Hasilnya adalah NPV bernilai positif sebesar USD 10,670 yang menandakan bahwa investasi ini baik dan menguntungkan. Nilai ROI sebesar 73.50% / hektar lahan perkebunan. Ini dapat diperoleh karena adanya tenaga kerja murah di perkebunan kelapa sawit. IRR sebesar 14.83% diperkirakan akan menghasilkan pengembalian yang tinggi dan PP adalah selama 6.75 tahun. Sensitivitas terhadap perubahan tingkat diskonto menunjukkan peluang investasi yang positif hingga 26%. Analisis sensitivitas juga menunjukkan bahwa perubahan harga jual FFB lebih sensitif dari perubahan investasi dan biaya berulang.

No.	Judul Artikel dan Sumber Jurnal	Tujuan penelitian	Variabel penelitian	Sampel, Pengumpulan data, dan metode analisis	Hasil Penelitian
1.	<p>Kelayakan dan Strategi Pengembangan Usaha pada Outlet Ayam Goreng Waralaba dan Mandiri</p> <p>Manajemen IKM, September 2014 (179-194) Vol. 9 No. 2 ISSN:2085-8418 http://journal.ipb.ac.id/index.php/jurnalmpi/</p>	<p>Tujuan penelitian ini:</p> <p>Mendeskripsikan kelayakan usaha</p> <p>Mendeskripsikan persepsi konsumen terhadap produk ayam goreng waralaba dan mandiri,</p> <p>menyusun strategi yang tepat untuk pengembangan usaha</p>	<p>Kelayakan usaha, Persepsi konsumen, dan strategi pengembangan usaha</p>	<p>Sample :</p> <p>purposive sampling</p> <p>Pengumpulan data :</p> <p>observasi di lapangan, wawancara dan pengisian kuesioner.</p> <p>Metode analisis:</p> <p>analisis NPV, IRR, Net B/C, PBP, IFE, EFE, IE, SWOT dan QSPM.</p>	<p>Berdasarkan analisis kelayakan usaha, outlet penjualan ayam goreng secara waralaba maupun mandiri layak untuk dilakukan. Sistem usaha waralaba mendapatkan tingkat pengembalian lebih tinggi dan lebih cepat mencapai titik impas daripada secara mandiri. Outlet waralaba lebih mendapatkan kepercayaan dari konsumen karena lebih praktis, harga lebih murah menyebabkan tingkat pengembalian modal lebih cepat. Alasan konsumen untuk membeli produk adalah harga, praktek, dan hygiene. Berdasarkan hasil perhitungan matriks QSP ayam goreng waralaba, diperoleh strategi diterapkan adalah</p>

					menjaga loyalitas konsumen, sementara usaha mandiri adalah meningkatkan mutu produk dan layanan
2.	<p>Analisis Studi Kelayakan Usaha Pendirian Home Industry (Studi Kasus pada Home Industry Cokelat “Cozy” Kademangan Blitar)</p> <p>Jurnal Administrasi Bisnis (JAB) Vol. 23 No. 1 Juni 2015 administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id</p>	<p>Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kelayakan investasi dalam pendirian Home Industry Cokelat “Cozy” yang beralamat di Lingkungan Jaten RT 01 RW 01 Kelurahan Kademangan Kecamatan Kademangan Kabupaten Blitar.</p>	<p>Kelayakan usaha dan Kelayakan investasi</p>	<p>Informan : Pemilik Usaha</p> <p>Pengumpulan data : Berupa observasi, wawancara, dan dokumentasi.</p> <p>Metode analisis: Aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan produksi, aspek organisasi dan manajemen, serta aspek finansial</p>	<p>Analisis pasar dan pemasaran menunjukkan bahwa prospek Home Industry Cokelat “Cozy” cukup baik, dilihat dari peningkatan jumlah permintaan setiap tahun. Analisis teknis dan produksi menunjukkan bahwa lokasi home industry dekat dengan pemukiman sehingga memudahkan untuk merekrut tenaga kerja. Analisis organisasi dan manajemen menunjukkan pemilik usaha telah menjalankan fungsi manajemen dengan baik. Analisis finansial dengan menggunakan 100% modal sendiri didapatkan hasil Payback Period (PP) yaitu 1 tahun 7 bulan, Net Present Value (NPV) sebesar 116.261.950, Internal Rate of</p>

					Return (IRR) sebesar 116,33%, dan Profitability Index (PI) sebesar 12,63.
4.	<p>Analisis Pendapatan Dan Kelayakan Usaha Bawang Goreng Pada UMKM Usaha Bersamadi Desa Bolupountu Jaya Kecamatan Sigi Biromaru Kabupaten Sigi</p> <p><i>e-J. Agrotekbis 1 (3) : 301-306, Agustus 2013 ISSN : 2338-3011</i></p>	<p>Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui berapa besar pendapatan yang diperoleh dantingkat kelayakan pada usaha bawang goreng UMKM Usaha Bersama di Desa Bolupountu Jaya,Kecamatan Sigi Biromaru, Kabupaten Sigi.</p>	<p>Kelayakan usaha dan besaran pendapatan</p>	<p>Purposive, data primer dan sekunder</p>	<p>Hasil Penelitian menunjukkan bahwa pendapatan rata-rata yang diperoleh usaha bawang goreng UMKM Usaha Bersama di Desa Bolupountu Jaya Kecamatan Sigi Biromaru Kabupaten Sigi sebesar Rp 1.854.090 perbulan. Industri UMKM Usaha Bersama di Desa Bolupountu Jaya Kecamatan Sigi Biromaru Kabupaten Sigi layak diusahakan dengan nilai R/C sebesar 1.6.</p>
5.	<p>Analisis Kelayakan Usaha Kopi Luwak Di Bali</p> <p>Reka Integra ISSN: 2338-5081 Jurusan Teknik Industri Itenas No.03 Vol.02 Jurnal Online Institut Teknologi Nasional Juli 2014</p>	<p>Analisis kelayakan bisnis kopi luwak guna melihat kelayakan bisnis ini. Analisis kelayakan ini ditinjau dari beberapa aspek meliputi aspek pasar, aspek teknis, aspek legal, aspek lingkungan,</p>	<p>Kelayakan bisnis</p>	<p>Analisis sensitivitas</p>	<p>Hasil dari analisis ditinjau dari aspek pasar yakni usaha kopi luwak memiliki peluang pasar yang positif di Bali. Aspek teknis, kapasitas produksi sesuai target penjualan dengan fasilitas yang mendukung usaha. Aspek MSDM, memiliki struktur</p>

		<p>aspek manajemen sumberdaya manusia dan aspek finansial.</p>		<p>organisasi dengan tenaga kerja yang cukup. Aspek legal dan lingkungan, usaha kopi luwak legal dan memenuhi perizinan yang berlaku serta terdapat penanggulangan terhadap dampak lingkungan yang ditimbulkan. Aspek finansial, payback period 3 tahun 5 bulan, Net Present Value positif Rp363.970.733,-, serta Internal Rate of Return lebih besar dari MARR yaitu 21%.</p>
--	--	----------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.	<p>Economic Feasibility Evaluation of Government Investment Project by Using CostBenefit Analysis: A Case Study of Domestic Port Port A), Laem-Chabang Port, Chonburi Province</p> <p>Procedia Economics and Finance 2 (2012) 307 – 314</p>	<p>This paper aim to evaluate costs and benefits of the Domestic Port A Project, Lam Chabang Port, Chonburi Province byusing Cost-Benefit Analysis Approach (CBA).</p>	<p>Aspek Finansial dan sensitivitas</p>	<p>Sampel : Proyek pelabuhan domestik A, Pelabuhan Laem-Chabang di Provinsi Chonburi, Thailand.</p> <p>Metode Analisis : Cost-Benefit Analysis Approach (CBA) dan Analisa Sensitivitas.</p>	<p>Consequently, the net present value (NPV) of the project is 618.705 million baht. Economic Internal Rate of Return (EIRR) equals 16.81% and benefit-cost ratio (B/C) is 1.27. The results indicate that the Domestic Port A is worth to invest. Furthermore, the sensitivity analysis shows that the Project is worthiness even any unex</p>
7.	<p>Feasibility Analysis of Meat processing plant –Case of medium scale plant for Restructured chicken products</p> <p>International Journal of Advanced Research (2015), Volume 3, Issue 8, 750 - 763</p>	<p>This paper analyzes the economic feasibility of meat processing plant producing restructured chicken bites with a capacity of 150kg/day.</p>	<p>Kelayakan Investasi, dan sensitivitas</p>	<p>Sampel : Pabrik pengolahan produk daging ayam skala menengah di India</p> <p>Pengumoulan data : Data Primer</p> <p>Metode analisis</p>	<p>The results indicated that the processing unit is economically feasible with NPV of Rs. 44.74 lakhs and IRR of 31% and a B-C ratio of 1.78. The project will pay back its investment in less than 3years (2.72). Annual undiscounted cashflows and discounted cashflows were</p>

				NPV, IRR, B/C ratio, analisis Break Even, analisis sensitivitas	estimated as Rs. 21.03 lakhs and 5.59 lakhs respectively. Break Even Point of output is estimated as 41.15% of Installed Capacity. Sensitivity analysis showed that variable cost and selling price had major impact on profitability compared to other variables like capacity and fixed cost.
8.	<p>Assessment of Economic Feasibility on Promising Wind Energy Sites in Myanmar</p> <p>INTERNATIONAL JOURNAL of RENEWABLE ENERGY RESEARCH T.T. Soe et al., Vol.5, No.3, 2015</p>	<p>This paper presents the selection of the best potential wind resource from preliminary wind atlas, and studies the economic feasibility analysis of these sites by matching with the wind data of each site and characteristics of low wind speed wind turbine.</p>	<p>Kelayakan Ekonomi, dan sensitivitas</p>	<p>Sampel :</p> <p>Proyek pembangunan PLTA di Rakan, Pathein, Yangon dan Ye</p> <p>Metode analisis :</p> <p>Analisis kelayakan ekonomi dan analisis sensitivitas</p>	<p>The NPV generated from this project is \$ 251,753, \$ 247,688, \$ 248,252 and \$ 251,699. The minimum IRR required is 19% for each hydropower site. And Simple Payback Period is 10 years for each hydroelectric power plant. From the results of the sensitivity analysis, the level of key parameters such as the debt ratio, the discount rate, the loan interest rate is optimal for rural electricity. Energy prices are not too high and NPV is positive, which means the project is</p>

					eligible to be submitted at each site.
9.	<p>Economic Feasibility Analysis Of Major Flowers Crops In Himachal Pradesh State Of India</p> <p>International Journal of Advanced Research in Management and Social Sciences ISSN: 2278-6236 Impact Factor: 4.400</p>	<p>Studi ini mengeksplorasi analisis kelayakan ekonomi tanaman bunga utama di Negara Bagian Himachal Pradesh, India</p>	<p>Kelayakan ekonomi, dan sensitivitas</p>	<p>Sampel : 150 petani bunga di wilayah Himachal Pradesh</p> <p>Metode analisis : NPV, IRR, B/C Ratio, dan Analisa Sensitivitas</p>	<p>project is 2,887.19 million baht. Economic costs 2,268.48 million baht. In addition, the NPV is more than zero, amounting to 618.7 million baht. EIRR is 16.81% which is more than the discount rate and B / C Ratio of more than 1. This proves that the project contributes to social and economic welfare. Furthermore, sensitivity analysis shows that this project is feasible even from any unforeseen circumstances that will occur since NPV, EIRR, and B / C are also accepted under every possible scenario.</p>
10.	<p>Financial Profitability And Sensitivity Analysis Of Palm Oil Plantation In Indonesia</p> <p>Volume 63 150 Number 4,</p>	<p>Penelitian ini bertujuan untuk menyelidiki keuangan dan aspek ekonomi dalam membangun perkebunan</p>	<p>Keuntungan finansial dan sensitivitas</p>	<p>Sampel : Perusahaan perkebunan minyak kelapa sawit di Sumatra Utara, Indonesia. (PT Perkebunan Nusantara</p>	<p>Sensitivity analysis of the NPV to the default discount rate (10%) was included. A 8,000 ha plantation over 25 years was estimated to result in a positive</p>

	2015	kelapa sawit		<p>IV)</p> <p>Pengumpulan data : data primer</p> <p>Metode analisis</p> <p>NPV, ROI, IRR, PP, dan Analisa Sensitivitas.</p>	<p>NPV of USD 10,670 with a ROI 73.50% and an IRR at 14.83% and payback period of 6.75 years.</p> <p>Establishing an oil palm plantation seems to be very profitable investment on the basis of the assumptions made. System is tested on sensitivity in different capital and recurrent costs and in selling price of raw material, while change in selling price of FFB is more sensitive to NPV than change in investment and recurrent costs Discount rate is also one of the factors affecting NPV and system is tested between 5–15% change in discount rate.</p>
--	------	--------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2. Tinjauan Teori

2.2.1. Studi Kelayakan Usaha

Studi kelayakan Usaha adalah suatu kajian ilmu yang menilai pengerjaan suatu usaha untuk dilihat layak atau tidak layak (feasible or infeasible) dilaksanakan dengan menempatkan ukuran-ukuran baik secara kualitatif dan kuantitatif yang akhirnya terangkum dalam sebuah rekomendasi (Fahmi., 2014)

Menurut Jumingan (2006) studi kelayakan usaha, merupakan “penilaian yang menyeluruh untuk menilai keberhasilan suatu proyek, dan studi kelayakan proyek mempunyai tujuan menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan.” Studi kelayakan proyek atau bisnis merupakan suatu kegiatan mengevaluasi, menganalisis, dan menilai layak atau tidak suatu proyek bisnis dijalankan. Secara umum, tujuan diadakan studi kelayakan khususnya bagi investor yaitu menghindari keterlanjuran investasi atau penanaman modal yang terlalu besar untuk suatu proyek atau kegiatan usaha yang ternyata tidak menguntungkan.

2.2.2. Tujuan Studi kelayakan usaha

Menurut Kasmir (2011) terdapat lima tujuan studi kelayakan sebelum menjalankan suatu usaha atau proyek, yaitu :

1. Menghindari risiko kerugian
2. Memudahkan perencanaan
3. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan
4. Memudahkan pengawasan
5. Memudahkan pengendalian

2.2.3. Perbedaan Intensitas Studi Kelayakan

Perbedaan terhadap keadaan dan prospek suatu investasi, dilakukan atas dasar kriteria-kriteria tertentu. Kriteria-kriteria ini dapat hanya mempertimbangkan manfaat proyek bagi perusahaan, dapat pula dengan memperhatikan aspek yang lebih luas, yaitu manfaat proyek bagi negara dan masyarakat luar. Tentu saja tidak semua proyek akan diteliti dengan sangat mendalam, mencakup berbagai aspek yang terpengaruh. Beberapa proyek mungkin hanya meneliti terhadap beberapa aspek saja. Bahkan beberapa kita jumpai ada perencanaan investasi yang penilaiannya tidak dilakukan secara formal.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi intensitas studi kelayakan diantaranya adalah (Husnan dan Muhammad,2000:8) :

1. Besarnya dana yang ditanamkan

Semakin besar jumlah dana yang ditanamkan, umumnya seakin mendalam studi yang perlu di lakukan.

2. Tingkat ketidakpastian proyek

Semakin sulit memperkirakan penghasilan penjualan, biaya, aliran kas dan lain sebagainya. Semakin berhati-hati dalam melakukan studi kelayakan. Proyek yang menghasilkan produk baru umumnya cukup sulit dalam memperkirakan proyeksi penjualan.

3. Kompleksitas elemen – elemen yang mempengaruhi proyek

Setiap proyek akan dipengaruhi dan mempengaruhi faktor-faktor lain. Faktor yang mempengaruhi dan dipengaruhi suatu proyek mungkin akan menjadi kompleks, sehingga pihak peneliti terhadap proyek tersebut akan semakin berhati-hati.

2.2.4. Manfaat studi kelayakan usaha

Manfaat studi kelayakan usaha (Umar, 2003) ,adalah

1. Pihak Investor. Calon investor memiliki kepentingan langsung terhadap keuntungan yang akan diperoleh, serta jaminan keselamatan atas modal yang ditanamkannya.
2. Pihak Kreditor. Pihak bank sebagai pemberi pinjaman perlu mengkaji ulang studi kelayakan usaha yang telah dibuat, misalnya mengenai bonafiditas dan tersedianya agunan yang dimiliki perusahaan.
3. Pihak Manajemen. Pihak manajemen perlu mempelajari studi kelayakan usaha yang dibuat, misalnya dalam hal pendanaan, berapa yang dialokasikan dari modal sendiri, serta rencana pendanaan dari investor dan kreditor.
4. Pihak Pemerintah dan Masyarakat. Penyusunan studi kelayakan usaha yang memperhatikan dan membantu kebijakan pemerintah akan diprioritaskan untuk dibantu, misalnya dengan subsidi dan keringanan lain.
5. Bagi Tujuan Pembangunan Ekonomi. Dalam menyusun studi kelayakan usaha perlu juga dianalisis manfaat yang akan didapat dan biaya yang akan ditimbulkan terhadap perekonomian nasional

2.2.5. Investasi

1. Pengertian Investasi

Investasi adalah pengkaitan sumber-sumber dalam jangka waktu panjang untuk menghasilkan laba di masa yang akan datang (Mulyadi,1993)

Sedangkan menurut Supriyono (1991), Investasi atau pengembalian modal adalah proses identifikasi, perencanaan untuk pembelanjaan proyek investasi suatu perusahaan.

Perusahaan memutuskan untuk melakukan investasi dana dengan harapan akan mendapatkan laba di masa mendatang. Keputusan investasi adalah keputusan yang dibuat saat ini untuk menentukan masa yang akan datang. Hal tersebut di sebabkan oleh beberapa karakteristik keputusan investasi tersebut, diantaranya :

- a. Keputusan investasi menyangkut dan penggunaan sejumlah dana dalam jumlah besar
- b. Keputusan investasi memiliki jangka waktu yang panjang
- c. Keputusan investasi berhubungan dengan struktur dan kebijakan suatu perusahaan
- d. Investasi jangka waktu panjang, maka keadaan lingkungan eksternal sangat mempengaruhi keberhasilan investasi

2. Jenis-jenis Investasi

Menurut Riyanto (1992) investasi dapat dikelompokkan menjadi beberapa jenis, diantaranya :

- a. Investasi penggantian

Investasi untuk penggantian aktiva lama dengan aktiva baru. Biasanya disebabkan karena aktiva lama sudah rusak atau aus, dan memerlukan biaya besar jika dilakukan perbaikan.

- b. Investasi penambahan kapasitas

Investasi untuk perluasan usaha atau penambahan kapasitas dari produk yang telah dihasilkan saat ini.

- c. Investasi penambahan jenis produk baru

Investasi untuk penambahan hasil produk baru. Produk baru dalam hal ini diartikan sebagai produk yang benar-benar baru bagi perusahaan atau kalangan masyarakat.

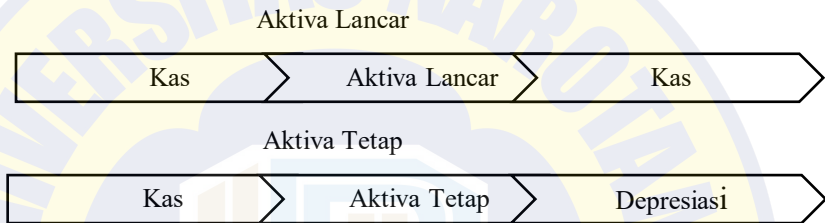
d. Investasi lain – lain

Investasi yang tidak termasuk kedalam ketiga investasi tersebut diatas.

2.2.6. Perputaran Dana Dalam Investasi Aktiva Tetap

Dana yang diinvestasikan dalam aktiva tetap sma dengan dana yang ditanam pada aktiva lancar, karena dana yang diinvestasikan nanti akan kembali. Hal pokok yang menjadi ciri investasi dana adalah waktu pengembalian dana tersebut.

Perputaran dana dalam aktiva lancar dan tetap dapat digambarkan sebagai berikut :



2.2.7. Capital Budgeting

Dalam buku “Dasar – dasar pembelajaran” oleh Rianto Bambang mengatakan : Capital budgeting merupakan keseluruhan proses perencanaan dan pengambilan keputusan mengenai pengeluaran dana dimana jangka waktu kembalinya dana lebih dari satu tahun. Capital budgeting sangat penting bagi suatu usaha karena

1. Dana yang akan dikeluarkan terkait untuk jangka waktu yang panjang
2. Investasi dalam aktiva tetap menyangkut berapa hasil penjualan di waktu yang akan datang.
3. Pengeluaran dana untuk keperluan tersebut biasanya meliputi jumlah yang besar.
4. Kesalahan dalam pengambilan keputusan mengenai pengeluaran modal akan mempunyai akibat yang panjang dan berat.

2.2.8. Aspek finansial studi kelayakan usaha

Suatu usaha dikatakan sehat apabila dapat memberikan keuntungan yang layak dan mampu memenuhi kewajiban

finansialnya. Kegiatan pada aspek keuangan ini antara lain adalah penghitungan perkiraan jumlah dana yang diperlukan untuk keperluan modal kerja awal dan pengadaan harta tetap. Dipelajari pula mengenai struktur pembiayaan yang paling menguntungkan dengan menentukan berapa dana yang harus disiapkan lewat pinjaman dari pihak lain dan berapa dana dari modal sendiri. Pembuatan hasil analisis keuangan akan digunakan untuk mengkomunikasikan keadaan rencana keuangan dengan pihak yang berkepentingan.

Analisis finansial adalah suatu analisis yang membandingkan apakah suatu proyek menguntungkan selama umur proyek (Husnan dan suwarno muhammad, 2000). Analisis finansial berkaitan dengan sumber dana (investasi) yang akan diperoleh dan proyeksi pengembaliannya dengan tingkat biaya modal (biaya yang akan dikeluarkan) dan sumber dana yang bersangkutan.

Analisis finansial adalah kegiatan melakukan penilaian dan penentuan satuan rupiah terhadap aspek-aspek yang dianggap layak dari keputusan yang dibuat dalam tahapan analisis usaha. Pembahasan dalam aspek finansial ini yaitu sumber dan penggunaan dana, modal kerja, pendapatan, biaya usaha, serta aliran kas atau arus kas (Assaury, 2004).

Analisis finansial meliputi :

1. Net Present Value (NPV)

Menurut Umar (2007), Net Present Value yaitu selisih antara Present value dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih (aliran kas operasional maupun aliran kas terminal) di masa yang akan datang. Untuk menghitung nilai sekarang perlu ditentukan tingkat bunga yang relevan.

Menurut (Harahap, 2002), NPV adalah nilai neto sekarang dari dana yang diinvestasikan selama umur proyek. NPV mencerminkan besarnya tingkat pengembalian dari usulan usaha atau proyek, oleh karena itu usulan proyek yang layak diterima haruslah memiliki nilai $NPV > 0$, jika tidak maka proyek itu akan merugi.

2. Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return merupakan metode yang digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan di masa yang akan datang atau penerimaan kas, dengan mengeluarkan investasi awal (Umar, 2007: 198).

Internal Rate of Return dapat diidentifikasi sebagai tingkat bunga yang akan menjadikan jumlah nilai sekarang dari proceed yang diharapkan akan diterima sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal. Pada dasarnya IRR harus dicari dengan cara trial and error (Bambang Riyanto, 1997:129).

3. Payback Period

Menurut Husein Umar (2007: 197), Payback Period adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi (Initial Cash Investment) dengan menggunakan aliran kas, dengan kata lain, PP merupakan rasio antara Initial Cash Investment dengan aliran kas masuknya yang hasilnya merupakan satuan waktu. Selanjutnya nilai rasio ini dibandingkan dengan maksimum payback period yang dapat diterima.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2007: 98), metode Payback Period merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih (proceed) yang diperoleh setiap tahun. Nilai kas bersih merupakan penjumlahan laba setelah pajak ditambah dengan penyusutan (dengan catatan jika investasi 100 % menggunakan modal sendiri).

4. Profitability Index (PI)

Profitability index (PI) merupakan selisih antara Present Value dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih (aliran kas operasional maupun kas terminal) di masa yang akan datang.

Menurut Irham Fahmi (2014) PI adalah rasio seluruh nilai tunai (PV) dari arus kas masuk di masa mendatang terhadap investasi awal.

Jika nilai $PI > 1$ maka usulan investasi dikatakan menguntungkan, sedangkan nilai $PI < 1$ maka usulan investasi dikatakan tidak menguntungkan.

5. Analisis Sensitivitas

Sutojo (1983) analisis sensitivitas bertujuan untuk melihat apa yang akan terjadi dengan hasil analisis suatu usaha jika terjadi kesalahan atau perubahan pada perhitungan biaya dan penjualan. Setiap kemungkinan yang terjadi dilihat pengaruhnya terhadap usaha. Implikasi dari kondisi tersebut harus diadakan analisis kembali untuk berbagai kemungkinan yang terjadi pada kondisi riil. Analisis usaha umumnya berdasarkan pada nilai dari perkiraan-perkiraan yang dapat terjadi pada masa mendatang.

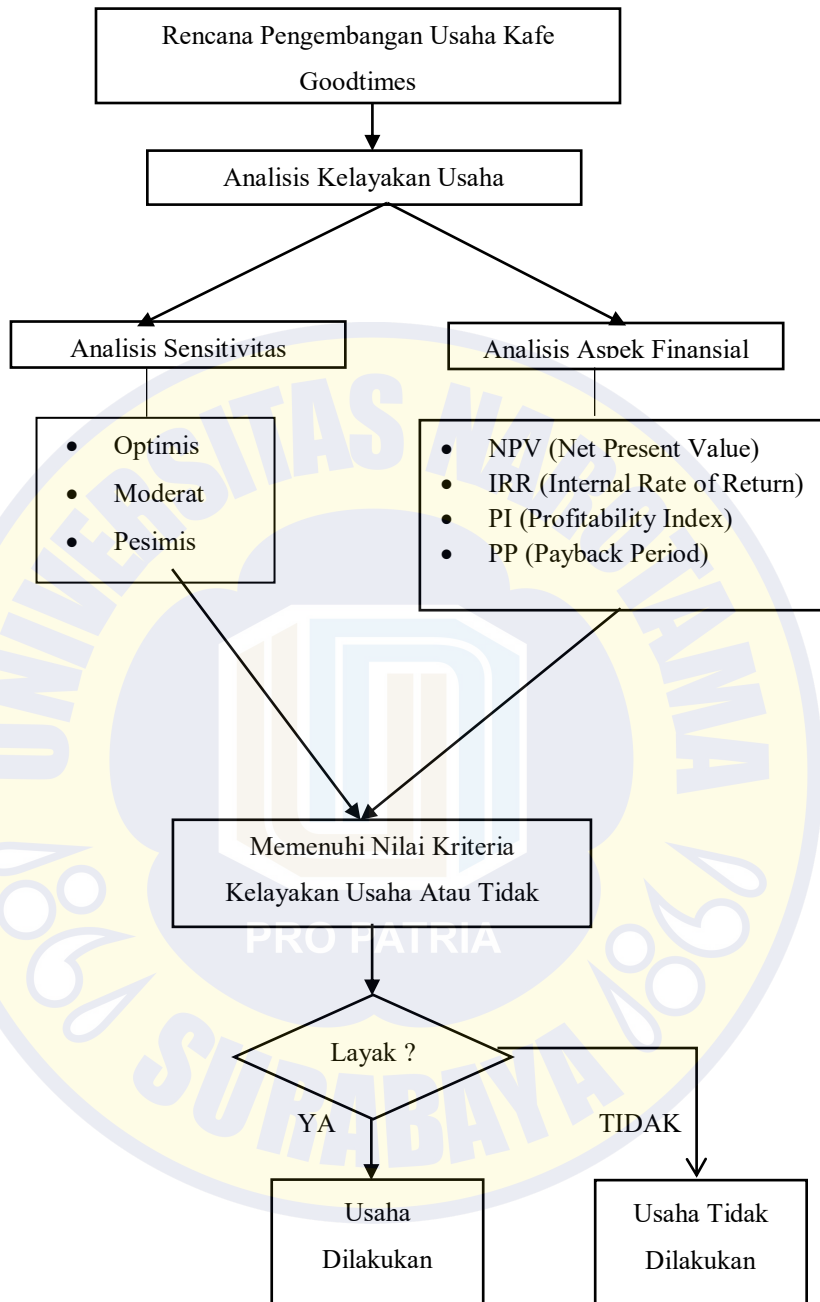
Alasan dilakukannya analisis sensitivitas adalah untuk mengantisipasi adanya perubahan-perubahan berikut:

- a. Adanya cost overrun, yaitu kenaikan biaya-biaya, seperti biaya konstruksi, biaya bahan-baku, produksi, dsb.
- b. Penurunan produktivitas
- c. Mundurnya jadwal pelaksanaan proyek

Setelah melakukan analisis dapat diketahui seberapa jauh dampak perubahan tersebut terhadap kelayakan proyek: pada tingkat mana proyek masih layak dilaksanakan.

2.2.9. Kerangka Konsep Penelitian

Kerangka konsep yang akan dikembangkan pada penelitian ini mengacu pada tinjauan pustaka yang telah dilakukan sebelumnya.



Gambar 2.2. 1 Kerangka Konsep Penelitian