

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

a. Penelitian terdahulu :

Christian Antony Herady (2006) dengan judul, “ **Studi Kelayakan Peternakan Burung Puyuh Di Desa Jabung, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang** ”

Amalia Charitsah (2008) dengan judul, “ **Studi Kelayakan Bisnis Usaha Toko Buah Impor** ”

b. Tinjauan Teori

1. Pengertian Studi Kelayakan Proyek

Pada dasarnya keputusan mengenai investasi sulit ditentukan karena menyangkut keadaan dimasa yang akan datang yang tidak dapat dipastikan secara mutlak. Oleh sebab itu untuk dapat memberikan kesimpulan bahwa suatu usaha investasi dapat dilaksanakan diperlukan adanya studi kelayakan terhadap investasi yang dimaksud.

Untuk mempermudah memahami studi kelayakan proyek, maka harus terlebih dahulu mendefinisikan studi kelayakan proyek itu sendiri. Menurut Yacob Ibrahim (2009,1), “studi kelayakan bisnis adalah kegiatan untuk menilai sejauh mana manfaat yang dapat diperoleh dalam melaksanakan suatu kegiatan usaha/proyek”.. Menurut Kasmir dan Jakfar (2012,7), “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”.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa studi kelayakan proyek adalah suatu penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek dilaksanakan dengan berhasil, untuk mengetahui kewajiban atau kelayakan serta manfaatnya.

2. Fungsi dan Manfaat Studi Kelayakan Proyek

Suatu investasi umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan mempengaruhi perusahaan dalam jangka panjang, sehingga perlu dilakukan studi yang berhati – hati agar jangan sampai investasi yang ditanamkan dan mengeluarkan dana yang cukup besar tersebut tidak menguntungkan.

Sebuah studi kelayakan sebuah bisnis akan memiliki manfaat yang berguna bagi beberapa pihak menurut Umar (2005,19), yaitu:

a) Pihak Investor

Jika hasil studi kelayakan yang telah dibuat ternyata layak untuk direalisasikan, pemenuhan kebutuhan akan pendanaan dapat mulai di cari, misalnya dari investor atau pemilik modal yang mau menanamkan modalnya pada proyek yang akan dikerjakan itu.

b) Pihak Kreditor

Pendanaan proyek dapat juga dipinjam dari bank, dimana pihak bank sebelumnya memustuskan untuk memberikan kredit atau tidak, diperlukan kajian dari studi kelayakan bisnis yang ada.

c) Pihak Manajemen Perusahaan

Studi kelayakan ini dapat berguna sebagai gambaran tentang potensi sebuah proyek di masa yang akan datang dengan berbagai aspeknya.

d) Pihak Pemerintah dan Masyarakat

Penyusunan studi kelayakan ini perlu memperhatikan kebijakan-kebijakan yang telah diterapkan oleh pemerintah karena bagaimanapun, pemerintah dapat secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi kebijakan perusahaan.

e) Bagi Tujuan Pembangunan Ekonomi

Dalam menyusun studi kelayakan ini perlu juga dianalisis manfaat yang akan di dapat dan biaya yang akan timbul oleh proyek terhadap perekonomian nasional.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2012, 12-13), paling tidak ada 5 (lima) tujuan mengapa sebelum suatu bisnis dijalankan perlu adanya dilakukan studi kelayakan, yaitu :

a) Menghindari resiko kerugian

Untuk menghindari resiko kerugian di masa yang akan datang, karena di masa yang akan datang terdapat ketidakpastian. Kondisi ini yang dapat diramalkan akan terjadi atau memang dengan sendirinya terjadi tanpa dapat diramalkan. Dalam hal ini fungsi studi kelayakan adalah untuk meminimalkan resiko yang tidak kita inginkan baik resiko yang dapat kita kendalikan maupun yang tidak dapat kita kendalikan.

b) Memudahkan perencanaan

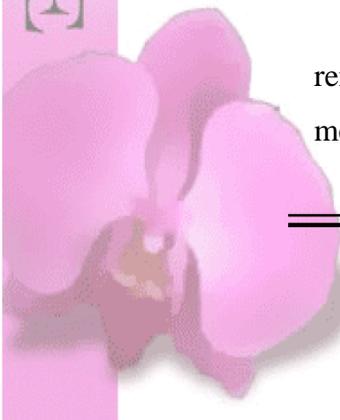
Jika dapat meramalkan apa yang akan terjadi pada masa yang akandatang, maka akan mempermudah kita dalam melakukan perencanaan. Perencanaan meliputi beberapa jumlah dana yang diperlukan, kapan usaha akan dijalankan, dimana lokasi akan di bangun, siapa-siapa yang melaksanakannya, bagaimana cara menjalankannya, berapa besar keuntungan yang akan diperoleh, serta bagaimana mengawasinya jika terjadi penyimpangan.

c) Mempermudah pelaksanaan pekerjaan

Dengan adanya berbagai rencana yang sudah disusun akan sangat memudahkan pelaksanaan bisnis. Para pelaksana yang mengerjakan bisnis tersebut telah memiliki pedoman yang dapat dikerjakan. Sehingga pekerjaan berjalan pada tujuan yang jelas dengan pembagian tugas-tugas yang telah dirancang dengan baik.

d) Mempermudah pengawasan

Dengan telah dilaksanakan suatu usaha atau proyek sesuai dengan rencana yang sudah disusun, maka akan memudahkan perusahaan untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha. Pelaksanaan pengawasan



dapat dilakukan berdasarkan hasil yang ditimbulkan berdasarkan target dari rencana bisnis tersebut.

e) Mempermudah pengendalian

Tujuan pengendalian adalah untuk mengembalikan pelaksanaan pekerjaan yang melenceng ke arah yang sesungguhnya, berdasarkan kebijakan-kebijakan tertentu.

Bilamana dilakukan secara profesional studi kelayakan proyek dapat berperan penting dalam proses pengambilan keputusan investasi, kesimpulan dan saran yang disajikan pada akhir studi merupakan dasar pertimbangan untuk memutuskan apakah investasi pada proyek tertentu jadi dilakukan.

3. Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam pembuatan Studi Kelayakan Bisnis.

Menurut Husnan dan Muhammad (2002:8-9), “ada beberapa faktor yang mempengaruhi intensitas studi kelayakan”. Diantaranya yang utama adalah :

1) Besarnya dana yang ditanamkan

Umumnya semakin besar jumlah dana yang ditanamkan, semakin mendalam studi yang perlu dilakukan.

2) Tingkat ketidakpastian Proyek

Semakin sulit kita memperkirakan penghasilan penjualan, biaya, aliran kas dan lain – lain, semakin berhati-hati kita dalam melakukan studi kelayakan.

3) Kompleksitas Elemen-elemen Yang Mempengaruhi

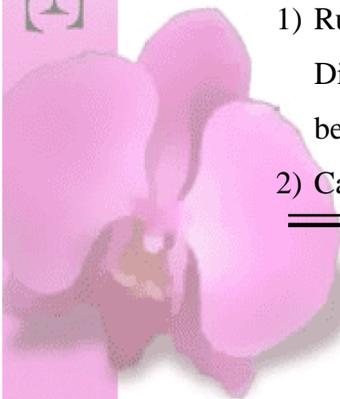
Setiap proyek dipengaruhi dan juga mempengaruhi faktor-faktor lainnya.

Menurut Suwarsono (2002:12), dalam studi kelayakan faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan adalah :

1) Ruang lingkup kegiatan proyek

Disini perlu dijelaskan atau ditentukan bidang-bidang apa proyek akan beroperasi.

2) Cara kegiatan proyek dilakukan



Disini ditentukan apakah proyek akan ditangani sendiri atau diserahkan pada pihak lain.

- 3) Evaluasi terhadap aspek-aspek yang menentukan berhasilnya keseluruhan proyek.
- 4) Sarana yang diperlukan oleh proyek
Menyangkut material, tenaga kerja juga fasilitas-fasilitas pendukung seperti jalan raya, transportasi, dan sebagainya.
- 5) Hasil kegiatan proyek tersebut, serta biaya-biaya yang harus ditangani untuk memperoleh hasil tersebut.

4. Aspek-Aspek Dalam Studi Kelayakan Bisnis

Aspek pemasaran menempati urutan pertama dalam studi kelayakan, tetapi bukan berarti adalah yang terpenting. Namun semua aspek diatas saling mendukung dalam keberhasilan suatu bisnis. Ada beberapa aspek menurut Umar (2005, 24-29) :

1) Aspek Pasar dan Pemasaran

Pasar dapat diartikan sebagai tempat pertemuan antara penjual dan pembeli, atau tempat dimana kekuatan-kekuatan permintaan dan penawaran saling bertemu untuk membentuk suatu harga”.

Ada beberapa hal penting yang berkaitan dengan aspek pasar dan pemasaran, yaitu :

(a) Pengukuran Permintaan

Pengukuran permintaan adalah usaha untuk mengetahui permintaan atas suatu produk dimasa lalu dan masa sekarang.

(b) Peramalan Permintaan.

Peramalan permintaan merupakan usaha untuk mengetahui jumlah produk dimasa yang akan datang.

(c) Strategi Pemasaran

Strategi pemasaran adalah berbagai usaha yang perlu dilakukan oleh produsen dalam mempengaruhi keputusan konsumen untuk melakukan pembelian hasil produksinya.

2) Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan suatu aspek berkenaan dengan proses pembangunan proyek secara teknis dan pengoperasiannya setelah proyek secara teknis dan pengoperasiannya setelah proyek tersebut selesai dibangun. Beberapa pernyataan yang perlu mendapatkan jawaban dari aspek teknis adalah :

- (1) Lokasi proyek
- (2) Seberapa besar skala operasi
- (3) Apakah jenis teknologi yang diusulkan cukup tepat

3) Aspek Manajemen

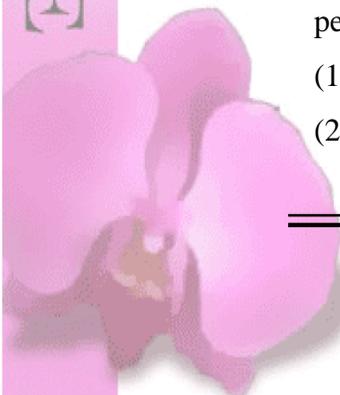
Suatu proyek akan sulit merealisasikan keuntungan yang diharapkan maupun mencapai tujuan yang dikehendaki apabila tidak dikelola oleh tenaga manajemen yang ahli dan berpengalaman. Aspek manajemen mempelajari tentang :

- (1) Manajemen dalam masa pembangunan proyek
- (2) Manajemen dalam operasional

4) Aspek Sosial Ekonomi

Dalam menyusun suatu studi kelayakan bisnis, sebagai titik tolak untuk melakukan analisis, diperlukan informasi lingkungan luar perusahaan untuk mengetahui seberapa jauh lingkungan luar tersebut memberi peluang sekaligus ancaman bagi rencana bisnis. Aspek ekonomi sosial, meliputi penelitian tentang.

- (1) Pengaruh proyek tersebut terhadap peningkatan penghasilan
- (2) Penambahan kesempatan kerja



5) Aspek Keuangan

Aspek keuangan mempelajari beberapa faktor penting seperti”.

- a) Dana yang diperlukan untuk investasi
- b) Sumber-sumber pembelanjaan yang akan dipegunakan
- c) Taksiran penghasilan, biaya dan rugi / laba pada berbagai tingkat operasi
- d) Manfaat dan biaya dalam artian finansial
- e) Proyeksi keuangan

Dengan demikian, dapat diketahui bahwa tujuan analisis aspek keuangan adalah untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan. Hal-hal yang berkaitan dengan aspek keuangan ini adalah :

a) Sumber dana

Sumber dana yang bisa dipakai untuk membiayai suatu bisnis investasi antara lain :

- (1) Modal sendiri
- (2) Hutang pada bank

b) Aliran Kas

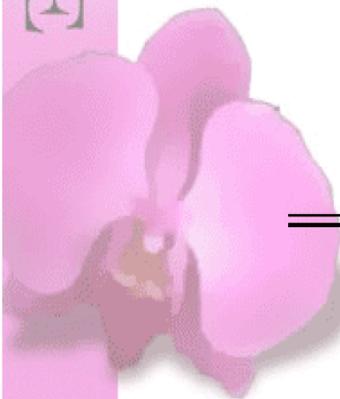
(1) Aliran Kas Awal (*Initial Cash Flow*)

Yaitu aliran kas keluar dalam rangka untuk keperluan aktiva tetap dan penentuan besarnya modal kerja. Oleh karena itu aliran kas biasanya diberi notasi negatif, artinya kas yang dikeluarkan. Aliran kas ini terjadi pada awal periode atau perusahaan belum beroperasi.

(2) Aliran Kas Operasional (*Operational Cash Flow*)

Yaitu aliran kas yang timbul selama proyek tersebut beroperasi. Aliran kas operasional meliputi aliran kas masuk berasal dari penjualan dan aliran kas keluar yang digunakan untuk membayar operasional perusahaan.

(3) Aliran Kas Akhir (*Terminal Cash Flow*)



Yaitu aliran kas yang terjadi pada waktu proyek tersebut berakhir. Oleh karena itu aliran kas ini berasal dari modal kerja dan penjualan aktiva tetap yang sudah habis umur ekonomisnya.

c) Penyusutan

Penyusutan merupakan suatu beban dari modal investasi. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap besarnya penyusutan adalah nilai aktiva, nilai sisa dan umur aktiva. Nilai aktiva adalah seluruh beban ekonomis yang dikorbankan untuk memperoleh aktiva. Nilai sisa adalah perkiraan nilai sisa aktiva tersebut habis umur ekonomisnya. Sedangkan umur ekonomis adalah taksiran ekonomis suatu aktiva dinilai dari jangka waktu penggunaan aktiva.

Metode perhitungan penyusutan aktiva ada beberapa cara. Dibawah ini penyusutan dengan menggunakan metode rata-rata yang umum digunakan, antara lain :

(1) Metode Garis Lurus (*Straight Line Method*)

Perumusan secara matematisnya :

$$P = \frac{B-S}{n}$$

dimana,

P = Jumlah penyusutan pertahun

B = Harga perolehan aktiva

S = Nilai sisa aktiva

n = Umur ekonomis aktiva

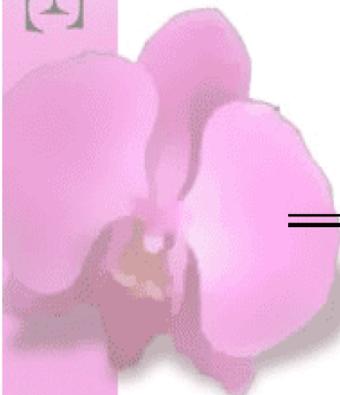
(2) Metode Jam Kerja Mesin (*Service Hours Method*)

Perumusan secara matematisnya :

$$J = \frac{B-S}{j}$$

dimana,

J = Penyusutan per jam



B = Harga perolehan aktiva

S = Nilai sisa aktiva

j = Jumlah jam kerja ekonomis

(3) Metode Jumlah Produk (*Product Unit Method*)

Perumusan secara matematisnya :

$$P = \frac{B-S}{u}$$

dimana,

P = Jumlah penyusutan per unit

B = Harga perolehan aktiva

S = Nilai sisa aktiva

u = Jumlah unit selama umur ekonomis mesin

d) Metode Penilaian Investasi

Metode penilaian investasi digunakan untuk menentukan kelayakan suatu proyek investasi atau untuk memilih proyek investasi tertentu dari beberapa alternatif proyek investasi yang tersedia.

5. Alat Pengambilan Keputusan Investasi

Menurut Kasmir dan Jakfar: (2007:4) ada beberapa metode yang digunakan dalam menilai keputusan investasi. Metode-metode penilaian investasi tersebut antara lain :

1) *Metode Payback Period (PP)*

Payback Period adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran (*Initial cash Investment*) dengan menggunakan aliran kas.

Rumus :

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

Kriteria penilaian apakah suatu proyek investasi layak dijalankan atau tidak, dilakukan dengan cara berikut :

Jika $PP \leq$ Target kembalinya investasi, maka proyek diterima.

Jika $PP \geq$ Target kembalinya investasi, maka proyek ditolak.

2) Metode *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value yaitu selisih antara *present value* dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang.

Rumus :

$$NPV = \text{Jumlah PVCF} - \text{Investasi awal}$$

Kriteria Penilaian :

Jika selisih antara PV dari *cashflow* lebih besar dari PV investasi berarti terdapat NPV positif, artinya proyek investasi diterima.

Jika selisih antara PV dari *cashflow* lebih kecil dari PV investasi berarti terdapat NPV negatif, artinya proyek investasi ditolak.

3) Metode *Internal Rate Of Return* (IRR)

Metode ini digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan dimasa datang, atau penerimaan kas, dengan mengeluarkan investasi awal. Untuk mencari besarnya IRR diperlukan NPV positif dan NPV negatif yang kemudian dihitung dengan rumus :

$$IRR = rr + \frac{NPV_{rr}}{TPV_{rr} - TPV_{rt}} (rt - rr)$$

Keterangan :

IRR = Tingkat pengembalian internal

NPV = Nilai sekarang bersih

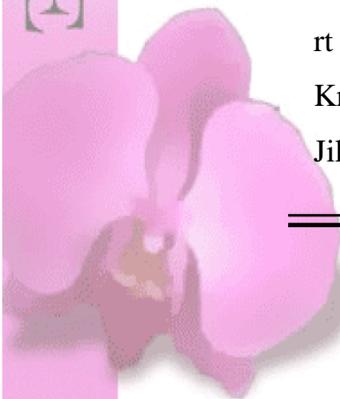
TPV = Total *Present Value*

rr = Tingkat *Discount Rate* (rr) lebih rendah

rt = Tingkat *Discount Rate* (rt) lebih tinggi

Kriteria Penilaian :

Jika $IRR \geq$ Keuntungan yang disyaratkan maka proyek diterima.



Jika $IRR \leq$ Keuntungan yang disyaratkan maka proyek ditolak.

4) Metode *Profitability Index* (PI)

Pemakaian metode *Profitability Index* (PI) ini caranya adalah dengan menghitung melalui perbandingan antara nilai sekarang (*present value*) dari rencana penerimaan-penerimaan kas bersih yang akan datang dengan nilai sekarang dari investasi yang telah dilaksanakan.

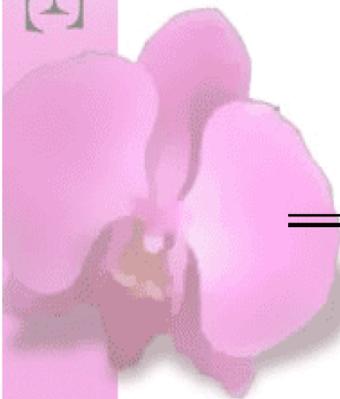
Rumus :

$$PI = \frac{\text{PV Of Cashflow}}{\text{Investasi}}$$

Kriteria Penilaian :

Jika $PI > 1$, maka usulan proyek investasi dianggap layak dijalankan.

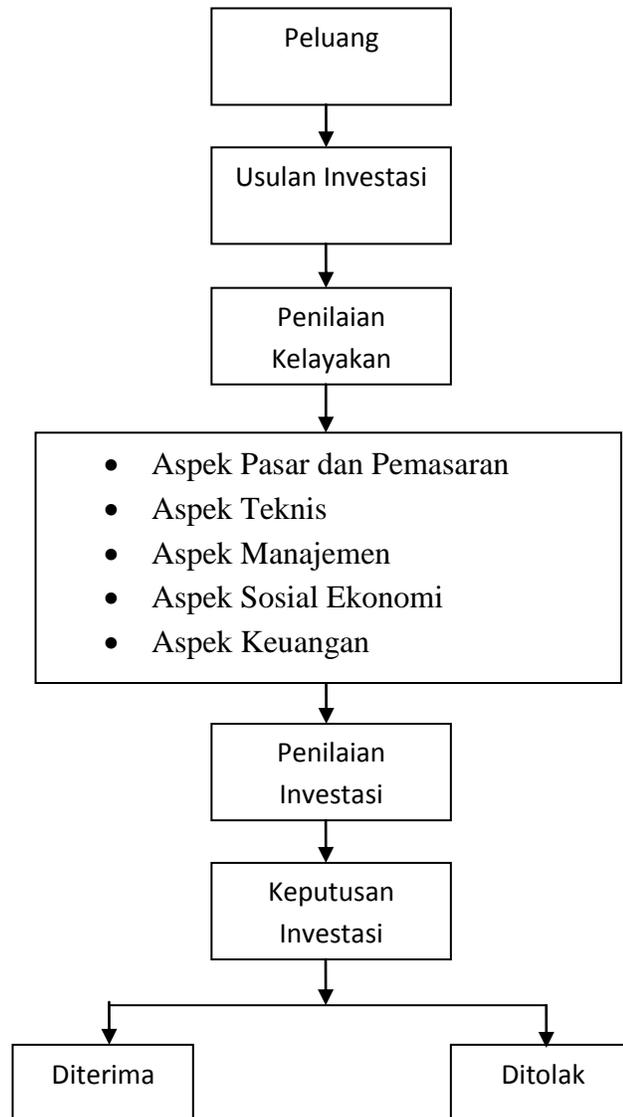
Jika $PI < 1$, maka usulan proyek investasi dianggap tidak layak dijalankan.



6. Kerangka Penelitian

Gambar 1.

Kerangka penelitian



Keterangan,

Studi kelayakan diperlukan untuk menilai dan menganalisis suatu proyek apakah layak untuk didirikan atau tidak.

Penilaian dan penganalisisan tersebut berpedoman pada aspek-aspek yang ada pada studi kelayakan dimana secara umum menyangkut aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, aspek manajemen, aspek sosial ekonomi dan aspek keuangan.

Kemudian dilakukan penilaian kelayakan dengan menggunakan metode-metode yang ada pada masing-masing aspek. Setelah penilaian dari masing-masing metode telah diketahui, maka pengambilan keputusan layak atau tidaknya dari suatu usulan investasi dapat dilakukan.

