

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Pengertian Studi Kelayakan Bisnis

Menurut Irham Fahmi (2014:1), “studi kelayakan bisnis adalah suatu kajian ilmu yang menilai pengerjaan suatu bisnis 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”

feasibility study is analysis of how successfully a project can be completed, accounting for factors that affect it such as economic, technological, and scheduling factors www.investopedia.com (2018).

Dengan demikian, manajer proyek menggunakan studi kelayakan untuk menentukan apakah suatu usulan investasi baru menguntungkan atau tidak.

Definisi lain *feasibility study is an assessment of the practicality of proposed project or system* www.wikipedia.com (2018). Berdasarkan beberapa definisi tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa studi kelayakan adalah suatu ide bisnis atau proyek yang menyangkut beberapa aspek yaitu aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi, aspek manajemen, serta aspek keuangan yang digunakan untuk mengambil keputusan bahwa bisnis atau proyek layak dilaksanakan atau tidak.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2010:6), “studi kelayakan bisnis juga dapat didefinisikan suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu kegiatan, usaha dan bisnis yang akan dijalankan”

Dari beberapa definisi di atas bisa disimpulkan bahwa studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan penelitian pada suatu proyek yang digunakan untuk menentukan bahwa bisnis tersebut layak atau tidak untuk dilaksanakan.

a. Aspek-aspek Studi Kelayakan Bisnis

Untuk memperoleh kesimpulan yang kuat tentang keputusan dijalkannya atau tidak sebuah bisnis, maka perlu dilakukan pada beberapa aspek kelayakan bisnis Suliyanto (2010):

1) Aspek Hukum

Aspek hukum menganalisis kemampuan pelaku bisnis dalam memenuhi ketentuan hukum dan perizinan yang diperlukan untuk menjalankan bisnis di wilayah tertentu.

2) Aspek Lingkungan

Aspek lingkungan menganalisis kesesuaian lingkungan sekitar (lingkungan operasional, lingkungan dekat, dan lingkungan jauh) dengan ide bisnis yang akan dijalankan. Dalam aspek ini dampak bisnis bagi lingkungan juga dianalisis.

3) Aspek Teknis dan Teknologi

Aspek teknis menganalisis kesiapan teknis dan ketersediaan teknologi yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis.

4) Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia

Aspek manajemen dan sumber daya manusia menganalisis tahap- tahap pelaksanaan bisnis dan kesiapan tenaga kerja, baik tenaga kerja kasar maupun tenaga kerja terampil yang diperlukan untuk menjalankan bisnis.

2. Aspek Keuangan

Aspek keuangan menganalisis besarnya biaya investasi dan modal kerja serta tingkat pengembalian investasi dari bisnis yang akan dijalankan.

Menurut Suryana (2013) “terdapat beberapa kriteria aspek-aspek yang dapat dijadikan aspek penilaian yaitu:

a. Aspek Pemasaran

Dalam analisis pasar, biasanya terdapat beberapa komponen yang harus dianalisis dan dicermati, diantaranya sebagai berikut: kebutuhan dan keinginan konsumen, segmentasi pasar, target, nilai tambah, masa hidup produk, struktur pasar, persaingan dan strategi pesaing, ukuran pasar, pertumbuhan pasar, laba kotor, pangsa pasar.

b. Aspek Operasi

Beberapa unsur dari aspek produksi/operasi yang harus dianalisis, yaitu mencakup hal-hal sebagai berikut: lokasi operasi, volume operasi, mesin dan peralatan, bahan baku dan bahan penolong, tenaga kerja, tata letak.

c. Aspek Manajemen

Dalam menganalisis aspek-aspek manajemen, terdapat beberapa unsur yang harus dianalisis, seperti berikut: kepemilikan, organisasi,

tim manajemen, karyawan.

d. Aspek Keuangan

Pada aspek ini pembahasan meliputi sumber-sumber dana, perkiraan investasi, biaya operasional, perkiraan pendapatan, laporan keuangan, dan rasio-rasio keuangan.

Horne and Wachowicz Jr. (2012:2), "Financial management is related to the acquisition of assets, funding and asset management based on several general objectives", artinya Manajemen keuangan berkaitan dengan perolehan aset, pendanaan, dan manajemen aset dengan didasari beberapa tujuan umum.

Menurut *schiff, Hammer & Das (2010), "All entrepreneurs must understand the importance of positive income and cash flow, they often underestimate the minimum level that must be produced to maintain the desired standard of living in their business",* artinya semua pengusaha harus memahami pentingnya pendapatan dan arus kas yang positif, mereka sering meremehkan tingkat minimum yang harus dihasilkan untuk mempertahankan standar yang diinginkan untuk hidup dalam bisnisnya.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2010:7) "secara keseluruhan penilaian dalam aspek keuangan meliputi hal-hal seperti:

- 1) Sumber-sumber dana yang akan diperoleh.
- 2) Kebutuhan biaya investasi.
- 3) Estimasi pendapatan dan biaya selama beberapa periode. termasuk jenis-jenis dan jumlah biaya yang dikeluarkan selama umur

investasi.

- 4) Proyeksi neraca dan laporan laba rugi untuk beberapa periode kedepan.
- 5) Kriteria penilaian investasi.
- 6) Rasio keuangan yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan. apakah proyek dapat berkembang terus”.

Menurut Suliyanto (2010), “aspek keuangan adalah menganalisis besarnya biaya investasi dan modal kerja serta tingkat pengembalian investasi dari bisnis yang akan dijalankan”.

Menurut Suliyanto (2010:184), “mengatakan suatu ide bisnis dinyatakan layak berdasarkan aspek keuangan jika sumber dana untuk membiayai ide bisnis tersebut tersedia serta bisnis tersebut mampu memberikan tingkat pengembalian yang menguntungkan dengan berdasarkan asumsi-asumsi yang logis”.

3. Investasi

Menurut Relly dan Brown (2012), *“Investment is the current commitment of dollar for a period of time to derive future payment that will compensate investor for (1) the time the funds are committed, (2) the except rate of inflation, (3) the uncertainty of the future payment”*, artinya “Investasi adalah komitmen terhadap pembayaran dimasa yang akan datang dari suatu periode atas dollar (atau mata uang lainnya) sebagai kompensasi yang dikeluarkan oleh para investor terhadap (1) lamanya dana diinvestasikan, (2) tingkat inflasi, (3) ketidakpastian atas pembayaran dimasa yang akan datang.

Menurut James C Van Horn (2017), *“Investation is an activity that is carried out by earning cash now with the aim of getting results in the future”*, artinya investasi adalah sebuah kegiatan yang menghasilkan uang untuk masa yang akan datang. *“Investment is an assets or item that is purchased with the hope that it will generate income or will appreciate in the future. In an economics sense, an investment is the purchase of goods that are not consumed today but are used in the future to create wealth. In finance, an investment is a monetary asset purchased eith the idea that the asset will provide income in the future or will be sold at a higher price for a profit”* www.investopedia.com (2018), artinya *“investasi adalah aset atau barang yang dibeli dengan harapan akan menghasilkan pendapatan atau akan dihargai di masa depan. Dalam arti ekonomi, investasi adalah pembelian barang yang tidak dikonsumsi hari ini tetapi digunakan di masa depan untuk menciptakan kekayaan. Di bidang keuangan, investasi adalah aset moneter yang dibeli dengan gagasan bahwa aset tersebut akan memberikan penghasilan di masa depan atau akan dijual dengan harga lebih tinggi untuk mendapat untung”*.

Menurut www.wikipedia.com (2018), *“Investment is to allocate money in the expectation of some benefit in the future”*, artinya investasi adalah mengalokasikan uang dengan harapan akan ada manfaat di masa depan.

“Investasi dapat didefinisikan sebagai bentuk pengelolaan dana guna memberikan keuntungan dengan cara menempatkan dana tersebut pada alokasi yang diperkirakan akan memberikan tambahan keuntungan

atau *compounding*”. Irham Fahmi (2014). “Investasi juga dapat didefinisikan membeli barang hari ini dengan harapan nilai jualnya akan naik atau memberikan income pada masa depan”. Tanata (2015). “Investasi dapat pula didefinisikan penanaman modal yang digunakan dalam proses produksi untuk memperoleh suatu keuntungan perusahaan”. Afandi (2009).

Berdasarkan beberapa definisi tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa investasi adalah penanaman modal dalam jangka panjang untuk mendapat laba di masa yang akan datang”.

4. Analisis Kelayakan

Untuk menilai apakah suatu rencana investasi menguntungkan atau tidak. Perlu dilakukan penilaian/analisa. Ada beberapa metode yang dapat dipergunakan, yaitu:

a. *Discounted Payback Period*

Menurut Suliyanto (2010:196), “Metode *Payback Period* merupakan metode yang digunakan untuk mengetahui lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah diinvestasikan dari aliran kas masuk (*proceeds*) tahunan yang dihasilkan oleh proyek investasi tersebut”.

Menurut Suliyanto (2010) rumus yang digunakan untuk menghitung *Payback Period (DPP)* adalah sebagai berikut:

$$DPP = \frac{\text{Investasi kas bersih}}{\text{Aliran kas masuk nilai sekarang}}$$

b. *Net Present Value (NPV)*

Menurut Suliyanto (2010:200) “metode *Net Present Value (NPV)* digunakan untuk mengurangi-kekurangan yang terdapat pada metode *Payback Period (PP)*. Metode *Net Present Value (NPV)* merupakan metode yang dilakukan dengan cara membandingkan nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih (*proceeds*) dengan nilai sekarang dari biaya pengeluaran suatu investasi (*outlays*)”.

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+k)^t}$$

Keterangan :

A_t = *cash flow* pada periode t

K = *discount rate* yang digunakan

I = PV dari *outlays*

N = pekiraan umur bisnis

Kriteria penilaian NPV adalah :

Jika $NPV < 0$, maka investasi ditolak

Jika $NPV > 0$, maka investasi diterima

Jika $NPV = 0$, maka tidak berpengaruh terhadap untung atau ruginya suatu perusahaan

c. *Internal Rate Of Return (IRR)*

Menurut Suliyanto (2010:208), “metode *Internal Rate Of Return (IRR)* pada dasarnya merupakan metode untuk menghitung tingkat bunga yang dapat menyamakan antara *present value* dari semua aliran kas masuk dengan aliran kas keluar dari suatu investasi proyek”.

Rumus :

$$\text{IRR} : i_t + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)}(i_2 - i_1)$$

Keterangan:

i_1 = Tingkat Diskonto yang menghasilkan NPV+

i_2 = Tingkat Diskonto yang menghasilkan NPV-

NPV_1 = Net Present Value bernilai positif

NPV_2 = Net Present Value bernilai negatif

5. Profitabilitas

According to James C. Van Horne and John M. Wachowicz, Jr. (2012:180), "The profitability ratio is the ratio that links profit with sales and investment.", artinya rasio profitabilitas adalah rasio yang menghubungkan laba dengan penjualan dan investasi.

According to Eugene F. Brigham and Joel F. Houston (2010: 146), "The profitability ratio is a group of ratios that show the combination of the effects of liquidity, asset management, and debt results operation.", artinya rasio profitabilitas adalah sekelompok rasio yang menunjukkan kombinasi efek likuiditas, manajemen aset, dan hasil utang operasi.

Menurut Kasmir (2016:196), "rasio profitabilitas yaitu rasio yang menilai kemampuan perusahaan dalam mencari keuntungan, rasio ini dapat memberikan ukuran tingkat efektivitas manajemen suatu perusahaan hal ini ditunjukkan oleh adanya laba yang dihasilkan dari penjualan dan pendapatan investasi".

Menurut R. Agus Sartono (2010:122), “profitabilitas adalah kemampuan perusahaan memperoleh laba dalam hubungannya dengan penjualan, total aktiva maupun modal sendiri”.

Menurut Sutrisno (2012:223), “ROI adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan untuk mendapatkan keuntungan yang digunakan untuk menutupi investasi yang dikeluarkan. Apabila *Return on Investment* meningkat maka hal ini berarti rasio profitabilitas meningkat sehingga dapat mempengaruhi peningkatan profitabilitas yang diperoleh dari pemegang saham”.

Return on Investment (ROI) pengembalian investasi dapat dihitung menggunakan cara membandingkan laba bersih dengan total investasi yang tersedia, rumus sebagai berikut :

Menurut Suliyanto (2010) rumus yang digunakan untuk menghitung *Net Present Value (NPV)* adalah sebagai berikut:

$$ROI = \frac{(\text{Total penjualan} - \text{jumlah investasi awal})}{\text{Jumlah investasi awal}} \times 100\%$$

Bila ROI sebuah perusahaan tinggi maka kinerja dari perusahaan tersebut akan semakin baik karena tingkat pengembalian investasi semakin besar.

6. Penambahan Asset

Reeve, Warren, dkk (2010:2), “*Fixed assets are assets that are long-term or relatively permanent and can be used in the long term*”, artinya aset tetap adalah aset yang bersifat jangka panjang atau secara relatif memiliki sifat permanen serta dapat digunakan dalam jangka panjang.

Rudianto (2012:256) mendefenisikan “aset tetap adalah barang berwujud milik perusahaan yang sifatnya relatif permanen dan digunakan dalam kegiatan normal perusahaan, bukan untuk diperjual belikan”.

7. Rengginan

Rengginan adalah makanan tradisional sejenis kerupuk tebal yang terbuat dari beras ketan dibentuk bulat dengan cara dijemur di bawah sinar matahari lalu digoreng dengan minyak yang panas dalam jumlah yang banyak. Berbeda dengan jenis kerupuk yang dijumpai.

Meskipun pengolahannya terlihat gampang, tetapi tidak sembarangan orang bisa membuat rengginan, membutuhkan ketekunan dan kesabaran karena melewati berbagai proses. Rengginan ini terbuat dari ketan pilihan agar rasa gurih semakin keluar dan dilakukan perendaman selama kurang lebih 8 jam. Hal ini biasanya dilakukan diwaktu malam agar keesokan paginya dapat diolah. Setelah pagi rengginan ditiriskan setelah itu dikukus setengah matang diaduk hingga merata bersama bumbu-bumbu yang disediakan dan kembali dikukus lalu di cetak secara manual, dijemur agar kering terkena panas kurang lebih sekitar 1 hari lebih 4 jam setelah itu masuk *packing* atau pengemasan.

B. Sumber Dana dan Biaya Modal

1. Sumber Dana

Menurut www.businessdictionary.com (2018), *“Funds resource is all the financial resources of a firm, such as cash in hand, bank balance, accounts receivable. Any change in these resources is reflected in the firm’s financial position”*, artinya sumber pendanaan adalah semua sumber keuangan perusahaan, seperti uang tunai, saldo bank, piutang dagang. Setiap perubahan dalam sumber daya ini tercermin dalam posisi keuangan perusahaan).

“Funding is the act of providing financial resources, usually in the form of money, or other values such as effort or time, to finance a need, program, and project, usually by an organization or company”. www.wikipedia.com (2018), artinya pendanaan adalah tindakan menyediakan sumber daya keuangan, biasanya dalam bentuk uang, atau nilai lainnya sebagai upaya atau waktu, untuk membiayai suatu kebutuhan, program, dan proyek, biasanya oleh suatu organisasi atau perusahaan.

Untuk memperkuat struktur modal suatu perusahaan dapat dilihat dari segi sumber-sumber dana perusahaan. Jika kebutuhan dana perusahaan untuk membiayai aktivitas yang bersifat jangka pendek, maka akan lebih baik jika diambil dari yang bersumber pengeluaran jangka pendek dan jika untuk membiayai aktivitas yang bersifat jangka panjang, maka akan lebih baik jika diambil dari yang bersumber pengeluaran jangka panjang.

2. Biaya modal

Menurut www.wikipedia.com (2018), *“The cost of capital is the cost of a company’s funds (both debt and equity, or from an investor’s point of view “the required rate of return on a portfolio company’s existing securities”, artinya biaya modal adalah biaya dana perusahaan (baik utang maupun ekuitas, atau dari sudut pandang investor “tingkat pengembalian yang disyaratkan pada portofolio surat-surat berharga perusahaan”).*

“Cost of capital refers to the opportunity cost of making a specific investment. It is the rate of return that could have been earned by putting the same money into a different investment with equal risk. Thus, the cost of capital is the rate of return required to persuade the investor to make a given investment”, www.investing-answer.com (2018), artinya biaya modal adalah tingkat pengembalian yang bisa diperoleh dengan memasukkan uang dengan jumlah yang sama ke dalam bentuk investasi yang berbeda dengan risiko yang sama. Dengan demikian, biaya modal adalah tingkat pengembalian yang dipersyaratkan agar para investor mau menginvestasikan dananya.

Biaya modal atau *cost of capital* adalah biaya yang dikeluarkan untuk membiayai sumber pembelanjaan Miller dalam Etty Murwaningsari (2018).

Biaya modal merupakan tingkat pendapatan minimum yang disyaratkan oleh pemilik modal. Dari sudut pandang perusahaan yang memperoleh dana, tingkat pendapatan yang disyaratkan tersebut merupakan biaya atas dana yang diperoleh perusahaan I Made Sudana (2015).

Berdasarkan definisi-definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa biaya modal adalah tingkat pendapatan minimum yang dikeluarkan untuk membiayai sumber pembelanjaan.

3. Modal Sendiri

Kasmir & Jakfar (2012:91), *“Own capital is capital obtained from the owner of the company by issuing shares both privately and publicly. Closed only means from the internal circle of the previous shareholders, when opened by selling shares to the public large. Benefits of using your own capital to finance a business is the absence of interest costs such as capital loans”*, artinya modal sendiri adalah modal yang diperoleh dari pemilik perusahaan dengan menerbitkan saham baik secara pribadi maupun publik. Tertutup berarti hanya dari kalangan internal pemegang saham sebelumnya, ketika dengan menjual saham secara terbuka ke publik. Manfaat menggunakan modal sendiri untuk membiayai bisnis adalah tidak adanya biaya bunga seperti pinjaman modal.

Modal sendiri adalah modal yang berasal dari pemilik perusahaan dan yang tertanam oleh perusahaan untuk waktu yang tidak tertentu lamanya.

Menurut Riyanto (2010:21), *“Modal sendiri pada dasarnya adalah modal yang berasal dari perusahaan itu sendiri (cadangan, laba) atau berasal dari pengambilan bagian, peserta atau pemilik modal saham dan lain-lain”*.

Kerangka Berfikir

