

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Aspek Finansial

Aspek finansial/keuangan adalah aspek yang berhubungan dengan situasi keuangan suatu usaha dari sisi investasi pertama dan jumlah keuntungan yang akan didapatkan berasal dari penjualan barang maupun jasa (Umar,2009). Aspek keuangan memiliki sifat kuantitatif yang digunakan untuk melakukan analisis kebutuhan dana yang nantinya digunakan untuk berjalannya usaha tersebut.

Aspek Finansial/keuangan adalah aspek yang begitu penting untuk menetapkan berjalannya suatu investasi yang dilakukan. Hal ini karena aspek keuangan digunakan untuk menetapkan suatu rencana investasi dengan memperhitungkan biaya dan manfaat yang telah diharapkan, yaitu dengan cara perbandingan antara pendapatan dengan pengeluaran, seperti biaya modal kebutuhan dana, sumber dana dan kemampuan perusahaan dalam membayar kembali investasi yang sudah dilakukan dalam waktu tertentu, serta dapat digunakan untuk menilai apakah investasi berjalan sesuai apa yang diharapkan sebelumnya. Aspek keuangan dapat dikatakan sebagai dasar keputusan layak atau tidak investasi yang telah diinginkan. Oleh karena itu, dalam menilai investasi mesti mempertimbangkan dana yang sudah tersedia apakah dana tersebut dapat digunakan secara maksimal atau tidak sehingga dapat mencapai tujuan perusahaan. Dalam aspek keuangan dinyatakan bagaimana cara memperkirakan kebutuhan dana yang akan digunakan untuk

aktiva tetap maupun modal kerja. Dari aspek finansial, sebuah usaha dikatakan layak jika suatu usaha tersebut dapat memperoleh keuntungan dan memenuhi kewajiban finansial perusahaan.

Adapun hal yang diperlukan dalam perhitungan analisis kelayakan finansial antara lain :

a. Sumber Dana

Dalam membiayai suatu aktivitas investasi maka dibutuhkan dana relative besar. Dana diperoleh dari beberapa sumber dana yang telah ada yaitu dari modal sendiri/tabungan ataupun dari modal pinjaman bahkan gabungan dari keduanya. Keputusan untuk mempergunakan modal sendiri maupun modal pinjaman atau bahkan gabungan dari modal sendiri dan modal pinjaman sesuai total modal yang nantinya dibutuhkan sesuai dengan kebijakan dari pemilik usaha. Sebagai Pertimbangan untung atau rugi jika akan menggunakan satu modal ataupun dengan gabungan dari kedua modal. Dari sisi sumber asalnya, modal dibagi menjadi 2 jenis, yaitu :

1. Modal asing (Modal Pinjaman)

Modal asing didefinisikan sebagai modal yang didapatkan dari bagian eksternal perusahaan serta modal tersebut didapatkan secara meminjam.

Sumber dana berasal dari modal asing didapatkan dari sebagai berikut :

- a. Pinjaman berasal dari bank.
- b. Pinjaman berasal dari lembaga keuangan yaitu seperti perusahaan modal ventura, perusahaan asuransi, leasing, dana pensiun, ataupun dari lembaga keuangan lainnya.
- c. Pinjaman berasal dari perusahaan nonbank

2. Modal sendiri

Modal sendiri merupakan modal yang berasal dari pemilik dari perusahaan yaitu dengan cara mengeluarkan saham baik tertutup atau terbuka. Sumber dana dari modal sendiri berasal dari:

- a. Setoran dari para pemegang saham.
- b. Dari cadangan laba.
- c. Atau dari laba yang belum dibagi
- d. Tabungan Pribadi

b. Pendapatan

Menurut Ikatan Akuntansi (2009) pendapatan merupakan penghasilan yang muncul selama proses operasional usaha atau disebut dengan penjualan, bunga, pendapatan jasa (*fees*), dividen dan royalti. Dalam PSAK Nomer 23 pendapatan adalah arus masuk kotor dari manfaat ekonomi yang muncul dari kegiatan perusahaan selama periode tertentu jika arus kas masuk menimbulkan kenaikan ekuitas/modal, yang bukan berasal dari kontribusi penanaman modal. Pendapatan muncul dari berbagai transaksi dan kondisi sebagai berikut :

- 1) Penjualan barang, yaitu barang yang sudah diproduksi oleh suatu entitas untuk dijual dan barang yang dibeli untuk dijual kembali, contohnya barang dagang yg dibeli pengecer ataupun tanah, properti lain yang telah dimiliki dan untuk dijual kembali.
- 2) Penjualan jasa, biasanya tentang kinerja entitas atas tugas yang telah disepakati secara kontraktual untuk dilaksanakan selama satu periode

waktu. Jasa tersebut nantinya dapat diberikan selama satu periode atau lebih.

- 3) Penggunaan entitas oleh pihak lain mengakibatkan pendapatan akan berbentuk: (a) bunga yaitu pembebanan atas penggunaan kas maupun setara kas, atas jumlah yang terutang kepada suatu entitas; (b) royalti yaitu pembebanan untuk menggunakan asset/harta jangka panjang suatu entitas, contohnya hak paten, merek dagang, hak cipta, dan perangkat lunak computer; dan (c) dividen yaitu pembagian laba kepada para pemegang saham perusahaan sesuai dengan bagian kepemilikan atas kelompok modal tertentu.

c. Biaya

Menurut Carter (2009) biaya merupakan alat penukaran, pengeluaran, maupun pengorbanan yang digunakan untuk menjamin perolehan manfaat. Berdasarkan akuntansi keuangan, biaya merupakan pengeluaran maupun pengorbanan yang akan disusutkan atas kas maupun aset lain pada saat ini maupun di masa mendatang. Menurut (Hansen & Mowen, 2009) perilaku biaya merupakan istilah untuk memberi gambaran, apakah biaya akan mengalami perubahan saat terjadinya perubahan keluaran. Berikut adalah komponen biaya – biaya :

- 1) Biaya tetap merupakan biaya yang dalam jumlah secara keseluruhan tetap atau konstan dalam rentang yang relevan ketika jumlah aktivitas keluaran berubah.
- 2) Biaya variabel merupakan sebagai biaya yang dalam jumlah secara keseluruhan bervariasi sebanding dengan perubahan keluaran.

3) Biaya semivariabel biaya yang termasuk biaya tetap serta variable.

d. Arus Kas

Menurut Kasmir dan Jakfar (2007:95), arus kas didefinisikan sebagai total kas yang masuk dan kas yang keluar selama periode didalam perusahaan berawal dari investasi awal sampai berakhirnya investasi. Arus kas digunakan untuk memperlihatkan adanya perubahan kas dan alasan terkait dengan adanya perubahan pada kas dengan memberitahukan asal sumber kas dan saat menggunakannya dalam periode tertentu (Umar, 2007:179). Berdasarkan jenis transaksinya arus kas dibagi menjadi 2 yaitu arus kas yang masuk dan arus kas yang keluar (Haming dan Basamalah (2003: 67), berikut penjelasannya :

- 1) Arus kas yang masuk (cash inflow), ialah arus kas yang menghasilkan penerimaan/pendapatan kas. Inflow atau arus kas masuk dalam suatu usaha terdiri dari penerimaan dari penjualan, nilai sisa dan manfaat tambahan. Penerimaan yang terpenting dan utama berasal dari penjualan hal ini dikarenakan penerimaan dari penjualan bersifat rutin/terus – menerus.
- 2) Arus kas yang keluar (cash outflow) ialah arus kas yang menimbulkan pengeluaran kas. Outflow atau arus kas yang keluar dalam usaha dibagi menjadi tiga yaitu biaya investasi, biaya variable serta biaya tetap.

Menurut Suliyanto (2010), Aspek finansial dalam studi kelayakan bisnis bertujuan sebagai berikut :

- 1) Untuk menganalisis sumber dana untuk menjalankan suatu usaha
- 2) Untuk menganalisis besarnya biaya investasi yang akan diperlukan
- 3) Untuk menganalisis besarnya modal kerja yang akan diperlukan

- 4) Untuk memberi perkiraan laba rugi usaha yang akan dijalankan
- 5) Untuk memberikan perkiraan arus kas yang dijalankan
- 6) Untuk memberikan perkiraan neraca
- 7) Dan untuk menganalisis tingkat laju pengembalian investasi yang ditanamkan dengan berbagai analisis kriteria kelayakan investasi

Selain itu, juga bisa digunakan untuk mengetahui apakah suatu bisnis yang dijalankan menguntungkan/layak ataupun tidak, layak maka perlu dilakukan evaluasi dengan cara memperhitungkan manfaat dan biaya yang akan dibutuhkan berdasarkan umur ekonomis usaha.

Berdasarkan (Herlianto dan Pujiastuti, 2009) Studi kelayakan bisnis dilihat dari aspek finansial, mempunyai tujuan untuk mengetahui pertimbangan dana serta arus kas, yang nantinya digunakan untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu rencana usaha. Hal yang perlu dipelajari di dalam aspek keuangan yaitu kebutuhan dan sumber dana, arus kas, biaya – biaya dan kriteria kelayakan investasi.

2. Analisis Sensitivitas

Menurut McLaney (2006), mengatakan bahwa analisis sensitivitas didefinisikan sebagai aktivitas analisis usaha dan dinayatkan apakah usaha tersebut dinyatakan layak untuk dijalankan ataupun dikembangkan jika terjadi perubahan-perubahan parameter maupun adanya masalah pada proyek tersebut misalnya terdapat perubahan peningkatan biaya bahan baku, penurunan harga output, penurunan biaya produksi, turun-naik suku bunga pada saat itu, dan lain sebagainya.

Analisis sensitivitas digunakan untuk melihat suatu realitas usaha secara nyata, bahwa perkiraan dari rencana usaha dapat dipengaruhi oleh unsur ketidakpastian terkait apa yang bisa terjadi di masa mendatang. Dasar dilakukannya analisis sensitivitas adalah untuk mencegah terjadinya perubahan-perubahan berikut:

1. Adanya cost overrun, yaitu kenaikan biaya-biaya, seperti biaya konstruksi, biaya bahan baku, produksi, dsb.
2. Penurunan produktivitas
3. Mundurnya jadwal pelaksanaan usaha.

Sesudah dilakukan analisis sensitivitas dapat diketahui seberapa dampak perubahan terhadap kelayakan investasi yang sedang dilaksanakan dan pada tingkat mana usaha tersebut dikategorikan layak untuk dilaksanakan ataupun dikembangkan. Tujuan dilakukannya analisis sensitivitas antara lain:

- 1) Memperkirakan serta melakukan penilaian kemungkinan yang akan bisa terjadi di masa mendatang apabila terdapat perubahan didalam perhitungan biaya yang dikeluarkan maupun manfaat dari hasil perhitungan analisis kelayakan proyek atau investasi bisnis.
- 2) Analisis kelayakan bisnis umumnya didasarkan pada proyeksi atau peramalan yang memuat ketidakpastian terkait hal yang bisa terjadi di masa mendatang.
- 3) Analisis kriteria investasi dimanfaatkan untuk memperkirakan sesuatu hal yang mungkin bisa terjadi di waktu mendatang sesuai kondisi ekonomi dan hasil analisa usaha jika terdapat kesalahan dalam perhitungan atau penilaian biaya maupun manfaat.

Perubahan variabel yang terjadi dalam sistem maupun proses produksi dapat dijadikan sebagai indikator dalam perhitungan ketidakpastian. Berikut ini adalah indikator-indikator dalam perhitungan tersebut, di antaranya adalah:

- 1) Harga Perubahan harga, terutama dalam hal ini adalah harga output, dapat disebabkan oleh adanya penawaran (*supply*) yang bertambah dengan adanya bisnis skala besar atau adanya bisnis baru yang memiliki umur ekonomi yang panjang.
- 2) Keterlambatan pelaksanaan Telambat dalam pemesanan atau penerimaan alat baru karena masalah administrasi yang tidak dapat dihindarkan.
- 3) Kenaikan Biaya (*Cost Over Run*) Terjadi karena adanya kenaikan biaya, di antaranya adalah: harga peralatan, harga bahan baku, ketidaktepatan dan perkiraan hasil (produksi).

Analisis sensitivitas untuk menetapkan berapa persen dari perubahan – perubahan ataupun masalah dalam perusahaan didasarkan pada rata – rata laju inflasi selama periode investasi dengan sumber Bank Indonesia. Sedangkan perhitungan analisis sensitivitas menggunakan kriteria kelayakan investasi.

3. Kriteria Kelayakan Investasi

Kelayakan Investasi Horngren (2001:204) memberikan definisi tentang kelayakan investasi, menyatakan bahwa dalam pengambilan keputusan penanaman investasi jangka panjang sesuai dengan perencanaan. Menurut Kasmir dan Jakfar (2015:7) Kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam tersebut dilakukan untuk menentukan apakah usaha yang

akan dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Layak disini diartikan juga akan memberikan keuntungan tidak hanya bagi perusahaan yang menjalakkannya, tetapi juga bagi investor, kreditur, pemerintah, dan masyarakat luas. Setiap perusahaan dalam pelaksanaan kegiatan perusahaan menyangkut operasionalnya selalu mengarah pada tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya yang dapat disesuaikan dengan ruang lingkup perusahaan itu sendiri, maka diperlukan suatu perencanaan yang berlandaskan modal serta anggaran. Investasi pada perusahaan mengharapkan kelayakan pada perusahaan akan memperoleh kembali dana yang diinvestasikan dalam jangka waktu yang cukup lama.

Berdasarkan pengertian diatas maka pengertian Kriteria investasi adalah penilaian yang dilakukan untuk mengukur imbal hasil yang didapatkan atau biaya yang dikeluarkan untuk suatu instrumen investasi. Kriteria kelayakan investasi membahas beberapa hal, yaitu:

a. *Revenue Cost Ratio* (R/C Ratio)

R/C Ratio didefinisikan sebagai perbandingan antara jumlah penerimaan dengan jumlah biaya (Soekartawi, 2006). Menurut Suratiah (2015), R/C Ratio merupakan perbandingan antara penerimaan perusahaan dengan biaya total meliputi biaya tetap dan biaya variable.

Dinyatakan dengan rumus berikut ini :

$$\mathbf{R/C = \frac{Penerimaan\ Total\ (TR)}{Biaya\ Total\ (TC)}}$$

Sumber : Perhitungan *Revenue Cost Ratio*

Keterangan :

TR = Total penerimaan

TC = Total Biaya

Menurut Pebriantari et al. (2016) Kriteria kelayakan usaha pada analisis R/C Ratio yaitu suatu usaha dinyatakan menguntungkan jika $R/C > 1$. Jika nilai $R/C = 1$ Maka usaha dinyatakan impas atau tidak menguntungkan dan tidak merugikan bagi usaha. Nilai $R/C < 1$ Maka dikatakan tidak layak atau merugikan.

b. *Average Rate Of Return* (ARR)

ARR adalah cara untuk menghitung rata-rata pengembalian bunga yaitu dengan cara membandingkan antara rata-rata laba sebelum pajak (EAT) dengan rata-rata investasi (Kasmir 2007:99). Menurut Husnan (2014:208) Metode ini dinilai sederhana, sehingga akan memudahkan dalam menerapkannya namun terdapat kelemahan yaitu mengabaikan nilai waktu uang, padahal nilai waktu uang ini begitu penting. Rumus untuk menghitung ARR adalah :

$$ARR = \frac{\text{Rata - rata EAT (average earning after tax)}}{\text{Rata - rata Investasi (average investment)}}$$

$$\text{Rata - rata EAT} = \frac{\text{Total EAT}}{\text{Umur Ekonomis (n)}}$$

$$\text{Rata - rata Investasi} = \frac{\text{Investasi}}{2}$$

Sumber : Perhitungan *Average Rate Of Return*

Menurut Kasmi, Jakfar (2012:101) kriteria penilaian ARR adalah jika suatu usaha dinyatakan layak untuk dijalankan jika $ARR > 0$. Jika nilai

ARR = 0 Maka usaha dinyatakan impas atau tidak menguntungkan dan tidak merugikan bagi usaha. Nilai ARR < 0 Maka usaha dan dinilai tidak layak dilaksanakan.

c. *Net Present Value* (NPV)

NPV adalah metode untuk memperhitungkan selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan kas bersih dimasa mendatang akan lebih besar dari nilai sekarang investasi, maka proyek ini dinyatakan menguntungkan sehingga diterima, sedangkan apabila lebih kecil (NPV negatif) proyek ditolak karena nilainya tidak menguntungkan, (Kasmir : 2012). NPV merupakan nilai sekarang dari pendapatan yang muncul akibat penanaman modal investasi. Dimana NPV adalah hasil pengurangan dari biaya yang didiskontokan (Khotimah & Sutiono, 2014).

Rumus NPV dinyatakan sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=1}^t \frac{C_t}{(1+r)^t} - C_0$$

Sumber : Perhitungan *Net Present Value*

Keterangan :

C_t = Aliran kas pertahun pada periode t

C₀ = Investasi awal pada tahun ke 0

r = Suku Bunga

Menurut Giatman (2017:71) kriteri penilaian NPV adalah sebagai berikut jika suatu usaha dinyatakan layak untuk bisa dijalankan serta bias menghasilkan keuntungan jika NPV > 0. Bila nilai NPV < 0 maka suatu usaha dinyatakan tidak layak atau menimbulkan kerugian. Bila Nilai

NPV= 0 maka usaha dinyatakan tidak untung ataupun rugi, namun jika usaha mendapatkan nilai NPV = 0 maka usaha dapat dilaksanakan namun bisa mengurangi efisiensi dan efektivitas perusahaan karena perusahaan tidak akan rugi. Dengan menggunakan metode NPV ada beberapa kelebihan yang dimiliki metode ini yaitu: i) Sangat mudah diterapkan dikarenakan tidak menggunakan trial and error. ii) Dapat disesuaikan dengan resiko dengan cara menggunakan tingkat bunga yang berbeda-beda untuk tahun berikutnya. iii) Tingkat bunga sesungguhnya juga diperhitungkan

d. *Internal Rate of Return (IRR)*

IRR adalah suatu tingkat bunga yang memperlihatkan nilai bersih sekarang (NPV) akan sama dengan total seluruh investasi usaha (Pahlevi et al, 2014). IRR merupakan analisis manfaat finansial terkait perhitungan tingkat pengembalian dari investasi usaha. IRR memperhitungkan tingkat suku bunga terkait nilai sekarang investasi diperbandingkan dengan nilai sekarang dari penerimaan kas bersih di masa mendatang. Menurut Kasmir dan Jakfar, 2017:108) kriteria penilaian IRR yaitu: suatu rencana investasi dikatakan layak dan untung jika memiliki nilai $IRR >$ tingkat suku bunga sedangkan $IRR <$ tingkat suku bunga maka usaha dikatakan tidak layak/rugi dan jika $IRR = r$ tingkat suku bunga maka suatu usaha berada pada titik impas.

Rumus IRR dinyatakan sebagai berikut :

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)} (i_2 - i_1)$$

Sumber : Perhitungan *Internal Rate of Return*

Keterangan :

i_1 = Tingkat Diskonto yang akan menghasilkan NPV bernilai (+)

i_2 = Tingkat Diskonto yang akan menghasilkan NPV bernilai (-)

NPV1= NPV bernilai positif

NPV2= NPV bernilai negative

Ada beberapa kelebihan yang didapatkan dengan menggunakan metode Internal Rate of Return diantaranya adalah: i) Rate of Return yang sebenarnya akan mudah diperoleh. ii) Dapat menghindari pemilihan Rate of Return minimum yang diinginkan. iii) Beban yang dimiliki untuk menginvestasikan kembali seperti yang ada pada metode NPV tidak ada.

4. Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM)

a. Pengertian UMKM

Usaha mikro kecil dan menengah (UMKM) memiliki definisi yang berbeda pada setiap literatur menurut beberapa instansi atau lembaga bahkan undang-undang. Sama dengan UU No 20 tahun 2008 tentang Usaha mikro kecil dan menengah (UMKM) didefinisikan sebagai berikut:

1. Usaha Mikro ialah usaha produktif yang dimiliki oleh orang perorangan dan atau badan usaha perorangan yang sudah memenuhi

kriteria pada Usaha Mikro sama halnya telah diatur didalam UU tersebut.

2. Usaha Kecil ialah usaha ekonomi produktif yang telah berdiri sendiri dan dijalankan oleh orang/perorangan ataupun badan usaha yang bukan merupakan anak dan cabang perusahaan yang telah dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian baik secara langsung ataupun secara tidak langsung dari usaha menengah maupun besar yang sudah memenuhi kriteria pada Usaha Kecil sama halnya yang sudah diatur didalam UU tersebut.
3. Usaha Menengah ialah usaha ekonomi produktif yang sudah berdiri sendiri dan dijalankan oleh orang/perorangan ataupun badan usaha yang bukan merupakan anak ataupun cabang perusahaan yang telah dimiliki, dikuasai, atau sudah menjadi bagian baik secara langsung ataupun secara tidak langsung dengan usaha kecil maupun besar dengan total kekayaan bersih atau hasil dari penjualan tahunan sesuai yang sudah diatur didalam UU tersebut.

b. Kriteria UMKM

Berdasarkan kekayaan dan hasil penjualan, menurut UU No 20 tahun 2008 pasal 6, mengenai kriteria usaha mikro kecil dan menengah yaitu:

a) Usaha Mikro

Usaha mikro adalah usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan yang memiliki kekayaan bersih (tidak termasuk tanah dan bangunan) paling banyak Rp 50.000.000 dan hasil penjualan tahunan (omzet/tahun) paling banyak Rp 300.000.000.

b) Usaha Kecil

Usaha kecil ialah usaha ekonomi produktif yang telah berdiri sendiri dan dijalankan oleh orang/perorangan dan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan, bukan cabang perusahaan yang telah dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian baik secara langsung ataupun secara tidak langsung. Kriteria dari usaha kecil adalah memiliki kekayaan bersih yang didalamnya tidak termasuk tanah serta bangunan yang bernilai lebih besar dari Rp50.000.000 sampai maksimal Rp500.000.000 serta hasil dari penjualan tahunan (omzet/tahun) bernilai lebih dari Rp300.000.000 sampai maksimal Rp 2.500.000.000.

c) Usaha Menengah

Usaha Menengah merupakan usaha ekonomi produktif yang sudah berdiri sendiri dan dijalankan oleh suatu individu atau badan usaha yang bukan merupakan sebuah anak perusahaan atau cabang perusahaan yang sudah dimiliki, dikuasai, ataupun sudah menjadi satu bagian baik secara langsung ataupun secara tidak langsung. Kriteria dari ini yaitu mempunyai kekayaan bersih yang belum termasuk tanah serta bangunan dengan total lebih dari Rp.500.000.000 sampai paling banyak sebesar Rp.10.000.000.000 dan hasil dari penjualan tahunan/omzet lebih dari Rp2.500.000.000 sampai paling banyak Rp50.000.000.000.

c. Tujuan dan Peran UMKM

Tujuan UMKM menurut UU Nomer 20 Thn 2008 tentang usaha mikro, kecil dan menengah, yaitu menjadikan serta mengembangkan usaha dengan maksud membangun sistem perekonomian nasional sesuai dengan demokrasi ekonomi yang berkeadilan. UMKM mempunyai peran dalam membangun sistem perekonomian nasional melalui kontribusi terhadap PDB, terciptanya lapangan kerja, serta penyerapan tenaga kerja.

Sedangkan peran usaha mikro kecil dan menengah (UMKM) dalam suatu perekonomian negara Indonesia dapat ditinjau sesuai (Kementerian Koperasi dan UKM, 2005) yang meliputi :

1. Kedudukannya sebagai poin penting dalam aktivitas ekonomi di beberapa sektor dan sebagai salah satu penyedia atau pencipta lapangan kerja yang besar.
2. Pemeran terpenting didalam proses kembang kegiatan ekonomi secara lokal dan dapat dijadikan pemberdayaan masyarakat
3. Menciptakan pasar baru serta menambah sumber inovasi
4. Kontribusi dalam menjaga neraca pembayaran melalui kegiatan ekspor.

Peran UMKM (Usaha Mikro Kecil dan Menengah) selama ini diakui berbagai pihak cukup besar dalam perekonomian nasional.

B. Penelitian Terdahulu

Hasil penelitian terdahulu yang nantinya akan digunakan sebagai bahan referensi serta perbandingan didalam penelitian ini yaitu :

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu

No	Nama Penulis Tahun	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Zakiah, T. (2018)	Metode Penilaian Investasi dengan Analisis Sensitivitas Pada Pendirian UMKM “Premier Crepes”	Deskriptif	Aspek finansial pada pendirian UMKM Premier Crepes yang meliputi perhitungan NPV, PP, IRR dan MARR dinyatakan layak untuk dijalankan. Aspek Non finansial pada aspek pasar dapat dinyatakan layak. Sedangkan hasil analisis sensitivitas menunjukkan hasil MARR 29,7 % maka usaha dapat dikatakan layak, nilai NPV = 0 dan nilai NPV = IRR mengubah volume penjualan sebesar 196 unit.
2.	Nurhazana, N., & Pianto, S. R. (2021)	Dampak Program CSR Binaan PT Pertamina RU II Sungai Pakning: Analisis Social Return on Investment (SROI) dan Sensitivitas	Deskriptif Kuantitatif	Program CSR PT Pertamina RU II Sungai Pakning dengan hasil perhitungan SROI dari ke 4 program positif atau lebih dari 1 maka program tersebut dikatakan layak untuk dipertahankan dan dikembangkan. Sedangkan analisis sensitivitas menggunakan penurunan tingkat bunga sebesar 10%,15% dan 20% pada 4 program binaan CSR menunjukkan bahwa layak diinvestasikan dan tidak memiliki pengaruh terhadap peningkatan suku bunga tersebut. Analisis sensitivitas menunjukkan program binaan CSR akan terjadi sensitif apabila peningkatan suku bunga melebihi dari tingkat suku bunga yang ditentukan.
3.	Christover, B., Karamoy, H., & Tirayoh, V. Z. (2021).	Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Pada Seruput Coffee Company Kawasan Megamas Manado	Deskriptif Kualitatif	Aspek kelayakan investasi terhadap aktiva tetap pada Seruput Coffee Company kawasan Megamas Manado yang meliputi NPV, IRR, dan PP dikatakan layak untuk dijalankan.

4.	Idaman, N., Anita, L., & Fasa, M. I. (2021)	Penentuan Aspek Lokasi Dan Analisis Kelayakan Investasi Pendirian Rumah Sakit Kelas C Di Kabupaten Cirebon	Deskriptif	Aspek penentuan lokasi pada pendirian rumah sakit kelas C di Kabupaten Cirebon terpilih di Kecamatan Karangsembung sedangkan pada aspek finansial yang meliputi NPV, IRR, dan PP dikatakan layak untuk dilaksanakan.
5.	Kerihi, A. S (2021)	Analisis Kelayakan Investasi Pembuatan Bagan Apung Baru (Studi Pada Nelayan Bagan Apung Di Oesapa, Kota Kupang).	Deskriptif	Aspek non finansial yang meliputi aspek pasar dan pemasaran, aspek hukum, aspek teknis, manajemen, ekonomi, sosial dan aspek AMDAL dikatakan layak dan diberikan rekomendasi. Aspek Finansial seperti NPV, IRR, PP dan PI dinyatakan layak. Sedangkan hasil analisis sensitivitas menunjukkan bahwa apabila terjadi penurunan harga diatas 5% dan kenaikan biaya 15% maka investasi dikatakan tidak layak.

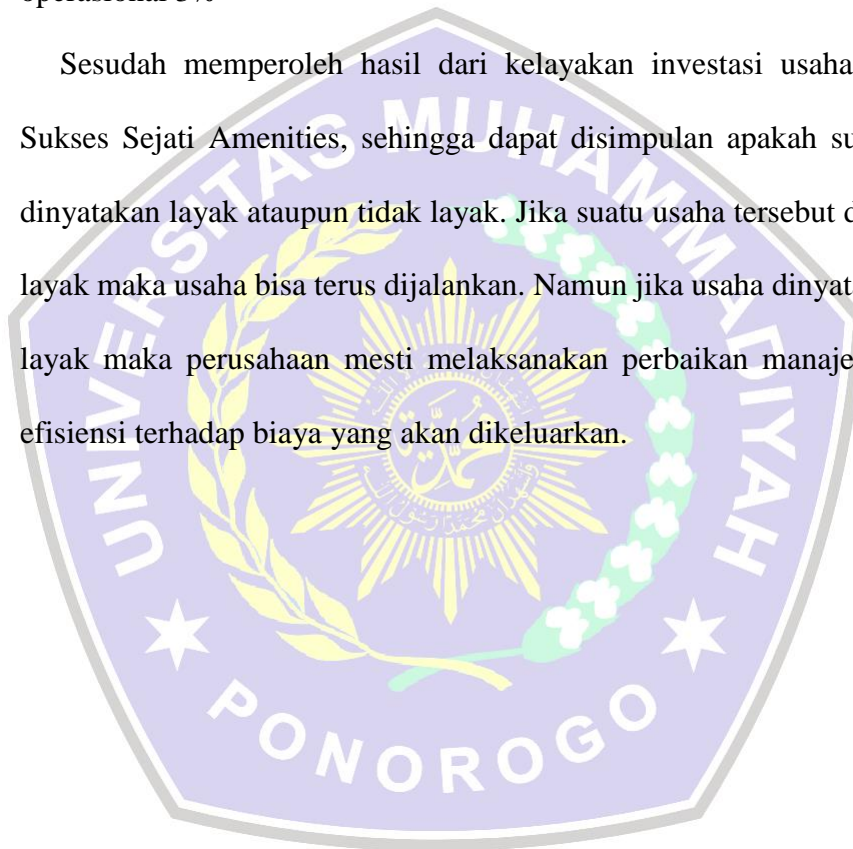
Sumber : Dari Beberapa Jurnal (2021)

C. Kerangka Pemikiran

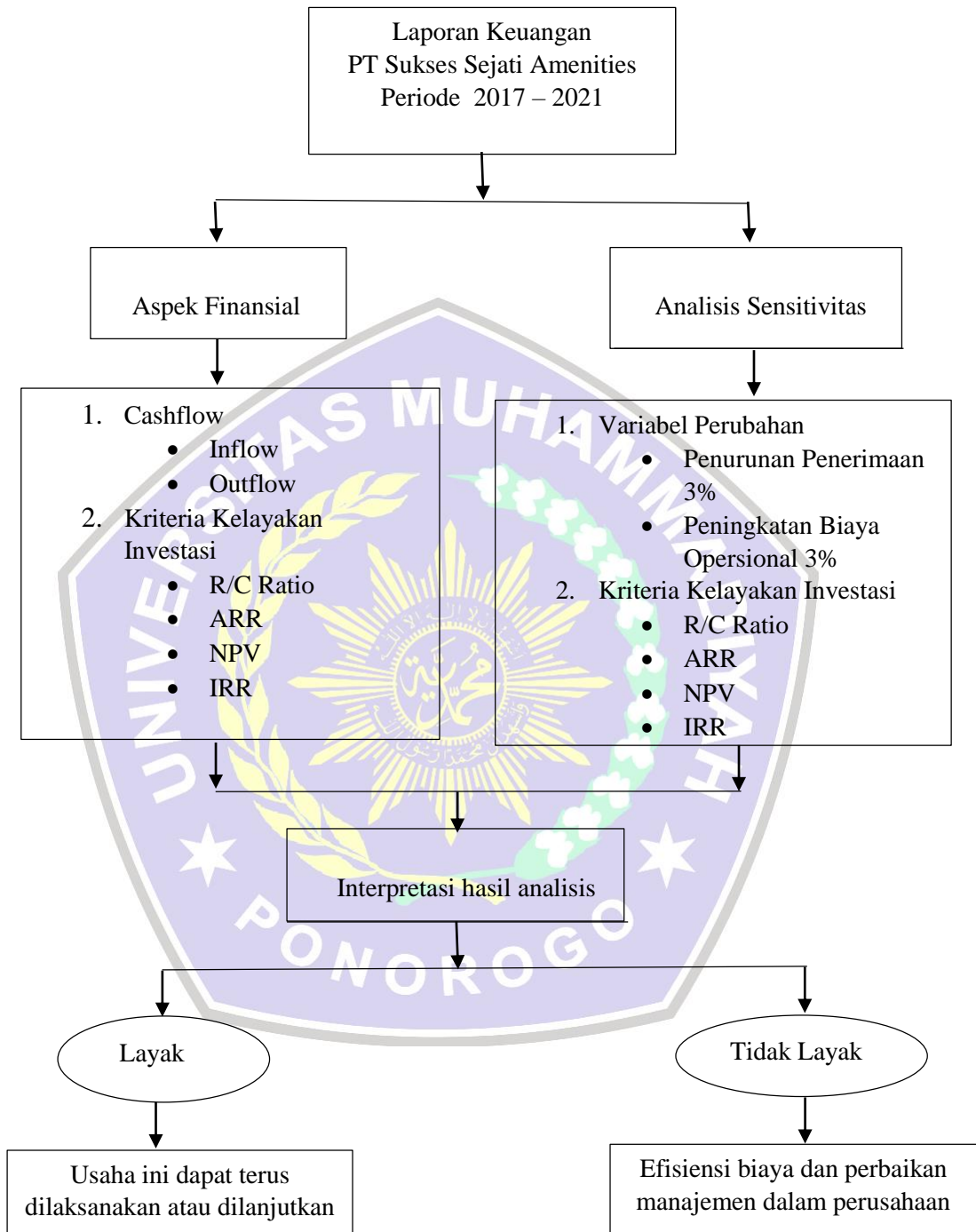
Penelitian ini digunakan untuk mengetahui apakah suatu usaha dikatakan layak atau tidak berdasarkan aspek finansial. Untuk penentuannya digunakan beberapa metode kriteria kelayakan investasi yang meliputi : *Revenue Cost Ratio* (R/C ratio), *Average Rate Of Return* (ARR), *Net Present Value* (NPV) dan *Internal Rate Of return* (IRR). Untuk mengetahui usaha akan memperoleh keuntungan jika total penerimaan lebih besar dibandingkan dari total biaya usaha dianalisis dengan R/C Ratio. Untuk mengukur besarnya keuntungan yang diperoleh dari sebuah investasi dianalisis dengan ARR. Sedangkan untuk mengukur kemampuan serta adanya peluang sebuah perusahaan untuk menjalankan investasinya hingga beberapa tahun mendatang dianalisis dengan (NPV). Selain itu, analisis IRR

digunakan untuk menentukan apakah investasi tersebut dapat dilaksanakan atau tidak dan dapat dijadikan sebuah penilaian dari tingkat efisiensi suatu investasi. Analisis sensitivitas digunakan untuk mengetahui sejauh mana pengaruh atas perubahan nilai R/C ratio, ARR, NPV dan IRR jika terjadi perubahan variabel – variabel. Variabel yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah : Penurunan penerimaan 3% serta Peningkatan biaya operasional 3%

Sesudah memperoleh hasil dari kelayakan investasi usaha pada PT Sukses Sejati Amenities, sehingga dapat disimpulkan apakah suatu usaha dinyatakan layak ataupun tidak layak. Jika suatu usaha tersebut dinyatakan layak maka usaha bisa terus dijalankan. Namun jika usaha dinyatakan tidak layak maka perusahaan mesti melaksanakan perbaikan manajemen serta efisiensi terhadap biaya yang akan dikeluarkan.



Adapun alur pemikiran diatas dapat digambarkan dalam kerangka pemikiran dibawah ini:



Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran