

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Sebelumnya

Dalam penelitian ini penulis memaparkan dua penelitian terdahulu yang relevan dengan permasalahan yang akan diteliti tentang Analisis Kelayakan Investasi Awal pada CV. Sinar Jaya.

1. Abdullah (2015). “Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Pembelian Mesin Printing Pada PT. Radja Digital Printing Samarinda”. Hasil perhitungan *Net Present Value* menunjukkan bahwa nilai *Net Present Value* lebih dari 0 atau positif sehingga investasi ini layak dijalankan. Hasil perhitungan nilai *Internal Rate of Return* diketahui lebih besar dari bunga bank menunjukkan bahwa investasi ini layak dijalankan.

Hasil perhitungan *Payback Period* selama 1 tahun 1 bulan, menunjukkan bahwa investasi ini layak dijalankan berdasarkan hasil perhitungan *Payback Period*. Hasil perhitungna *Profitability Index* memberikan nilai lebih besar dari 1 sehingga investasi ini layak dijalankan. Berdasarkan kesimpulan diatas hal ini menjawab rumusan masalah yang telah dikemukakan oleh penulis yaitu “Apakah Investasi Aktiva Tetap Pembelian Mesin Printing Pada PT. Radja Digital Printing Samarinda layak ditinjau dari aspek keuangan” layak untuk dijalankan.

Disarankan untuk membeli mesin printing yang baru secara kredit karena perusahaan membutuhkan dana sebagi modal kerja dalam proses produksi.

Dari hasil analisis perhitungan biaya kredit bank sebesar

Rp.8.489.583,- per bulan, menunjukkan bahwa biaya bunga pinjaman pada Bank Mandiri cukup besar yaitu 21% per tahun. Disarankan untuk memilih bank lain dengan tingkat bunga kredit yang lebih kecil untuk mengajukan pinjaman.

2. Afandi (2014). “Analisis Kelayakan Usaha Unit Pemecah Batu dengan Pendekatan “*Capital Budgeting*” Pada CV Eka Mandiri Randu Acir Salatiga”. Hasil analisis finansial yang diperoleh dari perhitungan *Payback period*, *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI) dan *Internal Rate of Return*, sebagai dasar perhitungan dalam *capital budgeting* (penganggaran modal) pada usaha unit pemecah batu CV Eka Mandiri Randu Acir Salatiga menunjukkan PBP 4,5 tahun lebih cepat dari periode maksimum 10 tahun dari nilai proyek, *Net present value* (NPV) positif sebesar 339.142.040, *Profitability Index* (PI) sebesar 1,207 lebih besar dari angka 1 dan IRR sebesar 17,98 lebih besar dari nilai *cost of capital* 13,2%. Dengan memperhatikan hasil nilai-nilai kuantitatif tersebut sebagai dasar pembuatan keputusan melalui pendekatan *capital budgeting* (penganggaran modal) melalui analisis finansial maka usaha unit pemecah batu CV Eka Mandiri Randuacir Salatiga secara finansial “LAYAK” untuk dijalankan.
3. Manope,dkk (2014). “Analisa Kelayakan Usaha Komoditas Biji Dan Fuli Pala Melalui Penilaian Aspek Finansial Pada Pedagang Pengumpul “Kios Chandra” Di Pulau Siau”. Hasil analisis finansial yang diperoleh dari perhitungan Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan dapat diambil kesimpulan bahwa:Usaha komoditas biji dan fuli pala layak untuk dijalankan.

Keenam metode analisis (Cash Flow, Payback Period, Average rate of Return (ARR), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Profitability Index (PI) semuanya menyatakan bahwa usaha ini layak dijalankan. Dengan kelayakan usaha tersebut maka peluang investor dan pengusaha masih cukup besar untuk mendapatkan keuntungan dari menjalankan usaha komoditas biji dan fuli pala di Pulau Siau.

Tabel 2.1
Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No	Peneliti Terdahulu	Peneliti Sekarang	Persamaan	Perbedaan
1.	a. Nama: Abdullah (2015) Judul: Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Pembelian Mesin Printing Pada PT. Radja Digital Printing Samarinda	Nama: Noer Imamah (2016) Judul : Analisis Kelayakan Investasi Awal pada CV. Sinar Jaya Surabaya	-	-
	b. Metode Penelitian: Deskriptif Kuantitatif.	Metode Penelitian: Kualitatif.	-	Metode Penelitian: Kualitatif.
	c. Kelayakan pembelian mesin printing Teknik analisis: <i>payback period</i> (PBP), <i>net present value</i> (NPV), <i>profitability index</i> (PI), dan <i>internal rate of return</i> (IRR).	Kelayakan perpindahan lokasi Teknik analisis: <i>Payback periode</i> (PP), <i>Average rate of Return</i> (ARR), <i>Net Present Value</i> (NPV), <i>Profitability Index</i> (PI), dan <i>Internal rate of Return</i> (IRR).	Teknik analisis: <i>payback period</i> (PBP), <i>net present value</i> (NPV), <i>profitability index</i> (PI) dan <i>internal rate of return</i> (IRR).	Teknik analisis: <i>Average Rate of Return</i> (ARR)
2.	a. Nama: Pandi (2014) Judul: Analisis Kelayakan Usaha Unit Pemecah Batu dengan Pendekatan “ <i>Capital Budgeting</i> ” Pada CV Eka Mandiri Randu Acir	Nama: Noer Imamah (2016) Judul : Analisis Kelayakan Investasi Awal pada CV. Sinar Jaya Surabaya	-	-
	b. Metode Penelitian: Deskriptif	Metode Penelitian: Kualitatif.	-	Metode Penelitian:

	Kuantitatif.			Kualitatif.
	c. Kelayakan Usaha unit pemecah batu Teknik analisis: <i>Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Periode (PP), dan Profitability Index (PI)</i>	Kelayakan perpindahan lokasi Teknik analisis: <i>Payback periode (PP), Average rate of Return (ARR), Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), dan Internal rate of Return (IRR).</i>	Teknik analisis: <i>Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Periode (PP) dan Profitability Index (PI)</i>	Teknik analisis: <i>Average Rate of Return (ARR)</i>
3.	a. Nama: Manope,dkk (2014) Judul: Analisa Kelayakan Usaha Komoditas Biji Dan Fuli Pala Melalui Penilaian Aspek Finansial Pada Pedagang Pengumpul “Kios Chandra” Di Pulau Siau	Nama: Noer Imamah (2016) Judul : Analisis Kelayakan Investasi Awal pada CV. Sinar Jaya Surabaya	-	-
	b. Metode Penelitian: Deskriptif Kuantitatif.	Metode Penelitian: Kualitatif.	-	Metode Penelitian: Kualitatif.
	c. Kelayakan Usaha komoditi biji fuli pala Teknik analisis: <i>Payback Period, Average rate of Return (ARR), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Profitability Index.</i>	Kelayakan perpindahan lokasi Teknik analisis: <i>Payback periode (PP), Average rate of Return (ARR), Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), dan Internal rate of Return (IRR).</i>	Teknik analisis: <i>Payback periode (PP), Average rate of Return (ARR), Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), dan Internal rate of Return (IRR).</i>	-

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Manajemen Keuangan

Menurut Horne (2012:2) manajemen keuangan (*financial management*) berkaitan dengan perolehan aset, pendanaan dan manajemen aset didasari beberapa tujuan

umum. Jadi, fungsi manajemen dalam manajemen keuangan dapat dibagi menjadi tiga area utama: investasi, pendanaan dan manajemen aset.

1. Keputusan Investasi

Keputusan investasi adalah hal yang paling penting dari ketiga keputusan diatas ketika perusahaan ingin menciptakan nilai. Hal tersebut dimulai dengan penetapan jumlah total aset yang perlu dimiliki oleh perusahaan. Didalam laporan posisi keuangan perusahaan ada liabilitas dan ekuitas pemilik yang tercantum pada posisi kanan laporan posisi keuangan tersebut dan aset disebelah kiri. Manajer keuangan perlu menetapkan jumlah uang yang harus muncul diatas dua garis bawah pada sisi kiri laporan posisi keuangan yaitu ukuran perusahaan. Bahkan ketika jumlah tersebut telah diketahui, komposisi dari aset harus diputuskan pula.

2. Keputusan pendanaan

Keputusan penting kedua dalam perusahaan berkaitan dengan keputusan pendanaan. Dalam keputusan pendanaan, manajer keuangan berhubungan dengan komposisi bagian kanan laporan posisi keuangan. Jika bauran pendanaan dari berbagai industri, maka terlihat berbagai perbedaan yang mencolok. Beberapa perusahaan memiliki utang dalam jumlah yang relatif besar, sementara lainnya hampir tidak memiliki utang sama sekali.

3. Keputusan Manajemen Aset

Keputusan penting ketiga bagi perusahaan adalah keputusan mengenai manajemen aset. Ketika aset dapat diperoleh dan pendanaan yang tepat telah tersedia, aset ini masih harus dikelola secara efisien.

2.2.2 Investasi

2.2.2.1 Pengertian Investasi

Menurut Tandelilin (2010:2) investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan dimasa datang.

Investasi dapat pula diartikan penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu yang relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Penanaman modal yang ditanamkan dalam arti sempit berupa proyek tertentu baik bersifat fisik maupun nonfisik, seperti proyek pendirian pabrik, jalan, jembatan, pembangunan gedung, dan proyek penelitian dan pengembangan (Kasmir, 2007:4)

Menurut Fahmi (2015:2) investasi tidak selalu berasal dari bagian keuangan, tetapi dapat berasal dari bagian pemasaran terkait pembukaan jaringan distribusi baru, bagian produksi yang perlu mengganti mesin lama dengan mesin baru, dan beberapa bagian lain dengan usulan beragam seperti meluncurkan produk baru, atau mendirikan produk baru. Dengan demikian, investasi dapat didefinisikan sebagai bentuk pengelolaan dana guna memberikan keuntungan dengan cara menempatkan dana tersebut pada alokasi yang diperkirakan akan memberikan tambahan keuntungan.

2.2.2.2 Tujuan Investasi

Menurut Fahmi (2015:3) untuk mencapai efektivitas dan efisiensi dalam suatu keputusan, diperlukan ketegangan terhadap tujuan yang diharapkan. Sama halnya,

dalam bidang investasi kita perlu menetapkan tujuan yang hendal dicapai. Tujuan tersebut antara lain:

1. Terciptanya keberlanjutan (*continuity*) dalam investasi tersebut,
2. Terciptanya profit yang maksimum atau keuntungan yang diharapkan (*actual profit*),
3. Terciptanya kemakmuran bagi para pemegang saham,
4. Turut memberikan andil bagi pembangunan bangsa.

Menurut Tandelilin (2010:8) ada beberapa alasan mengapa seseorang melakukan investasi, antara lain:

1. Mendapatkan kehidupan yang lebih layak dimasa datang

Seseorang yang bijaksana akan berpikir bagaimana meningkatkan taraf hidupnya dari waktu ke waktu atau setidaknya berusaha bagaimana mempertahankan tingkat pendapatannya yang ada sekarang agar tidak berkurang dimasa yang akan datang.

2. Mengurangi tekanan inflasi

Melakukan investasi dalam pemilikan perusahaan atau obyek lain, seseorang dapat menghindarkan diri dari risiko penurunan nilai kekayaan atau hak miliknya akibat adanya pengaruh inflasi.

3. Dorongan untuk menghemat pajak

Beberapa negara di dunia banyak melakukan kebijakan yang bersifat mendorong tumbuhnya investasi di masyarakat melalui pemberian fasilitas perpajakan kepada masyarakat yang melakukan investasi pada bidang-bidang usaha tertentu.

2.2.2.3 Bentuk-Bentuk Investasi

Menurut Fahmi (2015:3) dalam aktivitasnya, secara umum dikenal dua bentuk investasi yaitu:

1. Investasi Nyata

Investasi Nyata (*real investment*) secara umum melibatkan aset berwujud, seperti tanah, mesin-mesin, atau pabrik.

2. Investasi Keuangan

Investasi Keuangan (*financial investment*) melibatkan kontrak tertulis, seperti saham biasa (*common stock*) dan obligasi (*bond*).

2.2.2.4 Biaya Kebutuhan Investasi

Menurut Kasmir (2007:89) Investasi merupakan penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha, jangka waktu investasi biasanya lebih dari satu tahun, terutama digunakan untuk pembelian aktiva tetap.

Investasi dilakukan dalam berbagai bentuk dan digunakan untuk membeli aset-aset yang dibutuhkan perusahaan mulai dari pendirian sampai bisa dioperasikan. Oleh karena itu, sebelum melakukan investasi kita harus membuat lebih dahulu biaya kebutuhan investasi. Kebutuhan investasi yang digunakan untuk membeli berbagai kebutuhan yang berkaitan dengan investasi tersebut.

Komponen yang terkandung dalam biaya kebutuhan investasi biasanya disesuaikan dengan jenis usaha yang akan dijalankan. Secara umum komponen biaya kebutuhan investasi adalah sebagai berikut:

1. Biaya pra-investasi terdiri dari:
 - a. Biaya pembuatan studi
 - b. Biaya pengurusan perizinan
2. Biaya pembelian aktiva tetap seperti:
 - a. Aktiva tetap berwujud antara lain: tanah, mesin-mesin, bangunan, peralatan, inventaris kantor, dan aktiva berwujud lainnya.
 - b. Aktiva tetap tidak berwujud antara lain: Good will, hak cipta, lisensi, merek dagang.
3. Biaya operasional yang terdiri dari: upah dan gaji karyawan, biaya listrik, biaya telepon dan air, biaya pemeliharaan, pajak, premi asuransi, biaya pemasaran, dan biaya-biaya lainnya.

Sumber pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan investasi dapat digunakan modal sendiri atau modal pinjaman atau kombinasi dari keduanya. Pembiayaan untuk aktiva tetap biasanya bersumber dari pinjaman jangka panjang. Hal ini disebabkan aktiva tetap digunakan dalam jangka waktu yang relatif panjang pula, sehingga pembelian pinjamannya pun dapat dilakukan secara jangka panjang. Sedangkan untuk biaya operasional biasanya digunakan pinjaman jangka pendek (Kasmir, 2007:90).

2.2.3 Arus Kas (*Cash Flow*)

Menurut Kasmir (2007:92) *Cash flow* merupakan arus kas atau aliran kas yang ada di perusahaan dalam suatu periode tertentu. *Cash flow* menggambarkan beberapa uang yang masuk (cash in) ke perusahaan dan jenis-jenis pemasukan

tersebut. *Cash flow* juga menggambarkan beberapa uang yang keluar (cash out) serta jenis-jenis biaya yang dikeluarkan.

Uang masuk dapat berupa pinjaman dari lembaga keuangan atau hibah dari pihak tertentu. Uang masuk dapat juga diperoleh dari penghasilan atau pendapatan yang diperoleh dari yang berhubungan langsung dengan usaha yang sedang dijalankan seperti penjualan. Disamping itu, uang masuk bisa pula berasal dari pendapatan lainnya yang bukan dari usaha utama.

Uang keluar merupakan sejumlah uang yang dikeluarkan perusahaan dalam suatu periode, baik yang langsung berhubungan dengan usaha yang dijalankan, maupun yang tidak ada hubungan sama sekali dengan usaha utama. Uang keluar ini merupakan biaya-biaya yang harus dikeluarkan perusahaan untuk berbagai keperluan yang berkaitan dengan kegiatan usaha, seperti pembayaran cicilan utang dan bunga pinjaman, biaya produksi, biaya tenaga kerja, biaya pemasaran, dan biaya-biaya lainnya.

Dalam *cash flow* semua data pendapatan yang akan diterima dan biaya yang dikeluarkan baik jenis, maupun jumlahnya diestimasi sedemikian rupa, sehingga menggambarkan kondisi pemasukan dan pengeluaran dimasa yang akan datang. Estimasi pendapatan dan biaya merupakan perkiraan berapa pendapatan yang diperoleh dan berapa besar biaya yang harus dikeluarkan dalam suatu periode. kemudian jenis-jenis pendapatan dan biaya apa saja yang di keluarkan serta berapa besar pendapatan yang diperoleh dan biaya yang dikeluarkan setiap pos. Pada akhirnya *cash flow* akan terlihat pada kas akhir yang diterima perusahaan.

Jadi, arus kas adalah jumlah uang yang masuk dan keluar dalam suatu perusahaan mulai dari investasi yang dilakukan sampai dengan berakhirnya investasi tersebut. Dalam hal ini bagi investor yang penting adalah berapa kas bersih yang diterima dari uang yang diinvestasikan disuatu usaha. Pentingnya kas akhir bagi investor jika dibandingkan dengan laba yang diterima perusahaan dikarenakan:

1. Kas diperlukan untuk memenuhi kebutuhan uang tunai sehari-hari.
2. Kas digunakan untuk membayar semua kewajiban yang jatuh tempo.
3. Kas juga digunakan untuk melakukan investasi kembali.

Menurut Husnan (2014:185) untuk menghindari kesalahan dalam menaksir aliran kas proye bisnis, maka cara termudah yang digunakan adalah perlakukan proyek bisnis tersebut sebagai suatu proyek bisnis yang terpisah dari kegiatan perusahaan yang barangkali sudah ada. Dengan demikian kita tidak perlu menghadapi kemungkinan terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) antara aliran kas proyek bisnis tersebut dengan aliran kas kegiatan perusahaan lain.

Kemudian untuk proyek bisnis tersebut, pisahkan aliran kas yang timbul karena putusan pembelanjaan dengan aliran kas yang terjadi karena investasi dalam proyek bisnis tersebut. Ini berarti kalau proyek bisnis itu kemudian membayar dividen, bunga, melunasi pinjaman, membayar kembali modal sendiri, maka tidak perlu mengurangkannya sebagai aliran kas keluar. Ini perlu ditekankan disini karena keputusan pembelanjaan dengan aliran kas yang terjadi karena investasi.

Aliran kas yang berhubungan dengan suatu proyek bisnis bisa dikelompokkan menjadi 3 bagian: aliran kas permulaan (*Initial cash flow*), aliran kas operasional (*Operasional cash flow*), dan aliran kas terminal (*Terminal cash flow*). Pengeluaran-pengeluaran untuk investasi (*outlay*) pada awal periode, mungkin tidak hanya sekali, merupakan *Initial cash flow*. Aliran kas yang timbul selama operasi proyek bisnis itu disebut sebagai *Operasional cash flow*. Aliran kas yang diperoleh pada waktu proyek bisnis tersebut berakhir disebut sebagai *Terminal cash flow*. Dimana umumnya *Initial cash flow* adalah negatif, *Operasional cash flow* dan *Terminal cash flow* umumnya positif. Aliran-aliran kas ini harus dinyatakan dengan dasar setelah pajak.

Sedangkan Menurut Kasmir (2007:93) jenis-jenis *cash flow* yang dikaitkan dengan suatu usaha terdiri dari:

1. *Initial cash flow* atau lebih dikenal kas awal yang merupakan pengeluaran-pengeluaran pada awal periode untuk investasi.
2. *Operasional cash flow* merupakan kas yang diterima atau dikeluarkan pada saat operasi usaha, seperti penghasilan diterima dan pengeluaran yang dikeluarkan pada suatu periode.
3. *Terminal cash flow* merupakan uang kas yang diterima pada saat usaha tersebut berakhir.

2.2.4 Studi Kelayakan Bisnis

2.2.4.1 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis

Menurut Ibrahim (2009:1) kegiatan untuk menilai sejauh mana manfaat yang dapat diperoleh dalam melaksanakan suatu kegiatan usaha/proyek disebut studi kelayakan bisnis.

Menurut Husnan (2014:4) studi kelayakan proyek bisnis adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek bisnis (biasanya merupakan proyek bisnis investasi) dilaksanakan dengan berhasil.

Menurut Kasmir (2007:6) studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidaknya usaha tersebut di jalankan.

Berdasarkan definisi diatas, makna mempelajari secara mendalam adalah berkaitan dengan meneliti secara sungguh-sungguh data dan informasi yang ada, kemudian diukur, dihitung, dan dianalisis hasil penelitian tersebut dengan menggunakan metode-metode tertentu. Penelitian yang dilakukan terhadap usaha yang akan dijalankan dengan ukuran tertentu, sehingga diperoleh hasil maksimal dari penelitian tersebut.

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 dikeluarkan. Dengan kata lain, kelayakan dapat diartikan bahwa usaha yang dijalankan akan mendapatkan keuntungan finansial dan nonfinansial sesuai

dengan tujuan yang mereka inginkan. Layak disini diartikan juga akan memberikan keuntungan tidak hanya bagi perusahaan yang menjalankannya, tetapi juga bagi investor, kreditor, pemerintah dan masyarakat luas.

Sedangkan pengertian Bisnis adalah usaha yang dijalankan yang tujuan utamanya untuk memperoleh keuntungan. Keuntungan yang dimaksud dalam perusahaan bisnis adalah keuntungan finansial. Namun dalam praktik perusahaan nonprofit pun perlu dilakukan studi kelayakan bisnis karena keuntungan yang di peroleh tidak hanya dalam bentuk finansial akan tetapi juga nonfinansial. Jadi dengan dilakukannya studi kelayakan bisnis akan dapat memberikan gambaran apakah usaha atau bisnis yang diteliti layak atau tidak untuk dijalankan.

2.2.4.2 Tujuan Studi Kelayakan Bisnis

Menurut Kasmir (2007:12) ada lima tujuan mengapa sebelum suatu usaha atau proyek dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan, yaitu:

1. Menghindari resiko kerugian

Resiko bisa timbul kapan saja, untuk itu mengatasi resiko kerugian di masa yang akan datang karena di masa yang akan datang ada semacam kondisi ketidakpastian. Kondisi ini ada yang dapat diramalkan akan terjadi atau memang dengan sendirinya terjadi tanpa diramalkan. Dalam hal ini fungsi dari studi kelayakan adalah untuk meminimalkan resiko yang tidak kita inginkan, baik resiko yang dapat kita kendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan.

2. Memudahkan perencanaan

Jika sudah dapat meramalkan apa yang akan terjadi di masa yang akan datang, maka akan mempermudah untuk melakukan perencanaan dan hal-hal apa saja

yang perlu direncanakan. Perencanaan meliputi berapa jumlah dana yang diperlukan, dimana lokasi proyek yang akan dibangun, siapa-siapa yang akan menyelesaikannya, bagaimana cara menjalankannya, berapa besar keuntungan yang akan diperoleh serta bagaimana mengawasinya jika terjadi penyimpangan. Yang jelas dalam perencanaan sudah terdapat jadwal pelaksanaan usaha, mulai dari usaha dijalankan sampai waktu tertentu.

3. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan

Adanya berbagai rencana yang sudah disusun akan sangat memudahkan pelaksanaan bisnis. Para pelaksana yang mengerjakan bisnis tersebut telah memiliki pedoman yang harus di kerjakan. Kemudian pengerjaan usaha dapat dilakukan secara sistematis, sehingga tepat sasaran dan sesuai dengan rencana yang sudah disusun. Rencana yang sudah disusun dijadikan acuan dalam mengerjakan setiap tahap yang sudah direncanakan.

4. Memudahkan pengawasan

Suatu usaha atau proyek yang telah dilaksanakan sesuai dengan rencana yang sudah disusun, maka akan memudahkan perusahaan untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha. Pengawasan ini perlu dilakukan agar pelaksanaan usaha tidak melenceng dari rencana yang telah disusun. Pelaksana pekerjaan bisa sungguh-sungguh melakukan pekerjaannya karena merasa ada yang mengawasi, sehingga pelaksanaan pekerjaan tidak terhambat oleh hal-hal yang tidak perlu.

5. Memudahkan pengendalian

Jika dalam pelaksanaan pekerjaan telah dilakukan pengawasan, maka apabila terjadi suatu penyimpangan akan mudah terdeteksi, sehingga akan bisa dilakukan pengendalian atas penyimpangan tersebut. Tujuan pengendalian adalah untuk mengendalikan pelaksanaan pekerjaan yang melenceng ke rel yang sesungguhnya, sehingga pada akhirnya tujuan perusahaan akan dicapai.

Menurut Jumingan (2011:8) Pembahasan tentang tujuan dari hasil studi kelayakan bisnis, maka menunjukkan bahwa studi kelayakan bisnis adalah suatu konsep yang penting terutama dalam menumbuhkan jiwa wirausaha di masyarakat secara luas. Oleh karena itu, agar studi kelayakan bisnis ini mencapai sasaran dari berbagai pihak, tentu saja harus memenuhi beberapa persyaratan berikut:

1. Studi harus dilakukan dengan teliti dan penuh kehati-hatian
2. Studi harus dilakukan dengan dukungan data yang lengkap
3. Studi harus dilakukan dengan kejujuran dan ketulusan hati
4. Studi harus dilakukan dengan objektif
5. Studi harus dilakukan dengan adil, tidak memihak kepentingan tertentu
6. Studi harus dapat diuji ulang jika diperlukan untuk menguji kebenaran hasil studi.

2.2.4.3 Lembaga-lembaga yang memerlukan Studi Kelayakan

Menurut Kasmir (2007:13) adapun pihak-pihak yang berkepentingan terhadap hasil studi kelayakan tersebut antara lain:

1. Pemilik usaha

Para pemilik perusahaan sangat berkepentingan terhadap hasil dari analisis studi kelayakan yang telah dibuat, hal ini disebabkan para pemilik tidak mau jika sampai dana yang ditanamkan akan mengalami kerugian. Oleh sebab itu, hasil studi kelayakan yang sudah dibuat benar-benar dipelajari oleh pemilik, apakah akan memberikan keuntungan atau tidak.

2. Kreditor

Jika uang tersebut dibiayai oleh dana pinjaman dari bank atau lembaga keuangan lainnya, maka pihak mereka pun sangat berkepentingan terhadap hasil studi kelayakan yang telah dibuat. Bank atau lembaga keuangan lainnya tidak mau sampai kreditnya atau pinjaman yang diberikan akan macet, akibat usaha atau proyek tersebut sebenarnya tidak layak untuk dijalankan. Oleh karena itu, untuk usaha-usaha tertentu pihak perbankan akan melakukan studi kelayakan terlebih dahulu secara mendalam sebelum pinjaman dikucurkan kepada pihak peminjam.

3. Pemerintah

Bagi pemerintah pentingnya studi kelayakan adalah untuk meyakinkan apakah bisnis yang akan dijalankan akan memberikan manfaat baik bagi perekonomian secara umum. Kemudian bisnis juga harus memberikan manfaat kepada masyarakat luas, seperti penyediaan lapangan pekerjaan. Pemerintah juga berharap bahwa bisnis yang akan dijalankan tidak merusak lingkungan sekitarnya, baik terhadap manusia, binatang maupun tumbuh-tumbuhan.

4. Masyarakat luas

Bagi masyarakat luas dengan adanya bisnis, terutama bagi masyarakat sekitarnya akan memberikan manfaat seperti tersedia lapangan kerja, baik bagi pekerja disekitar lokasi proyek maupun bagi masyarakat lainnya. Kemudian manfaat lain adalah terbukannya wilayah tersebut dari ketertutupan (terisolasi). Dengan adanya bisnis juga akan menyediakan sarana dan prasarana seperti tersedianya fasilitas umum seperti jalan, jembatan, listrik, telepon, rumah sakit, sekolah, sarana ibadah, sarana olahraga, taman, dan fasilitas lainnya.

5. Manajemen

Hasil studi kelayakan bisnis merupakan ukuran kinerja bagi pihak manajemen perusahaan untuk menjalankan apa-apa yang sudah ditugaskan. Kinerja tersebut dapat dilihat dari hasil yang telah dicapai, sehingga terlihat prestasi kerja pihak manajemen yang akan menjalankan usaha.

2.2.4.4 Metode mempelajari Studi Kelayakan Bisnis

Menurut Jumingan (2011:8) Cara mempelajari studi kelayakan bisnis dengan tujuan agar setiap pembaca akan mudah mempelajari dan mempraktikkannya, baik untuk kepentingan individu, organisasi, atau badan usaha sehingga dapat menumbuhkan jiwa inovasi. Setiap orang ingin mendapatkan pengetahuan dari mempelajari studi kelayakan bisnis sekurang-kurangnya harus melalui beberapa tahapan berikut:

1. Membaca konsep dengan benar

Caranya pembaca diharuskan membaca seluruh konsep secara tepat dan berulang-ulang agar mendapatkan suatu pemahaman konsep yang baik secara utuh.

2. Mempraktikkan konsep

Mempraktikkan bagian penting dari konsep yang sudah dipelajari secara bertahap dari awal hingga akhir. Jika telah selesai dipraktikkan sebaiknya diuji kembali kebenarannya agar hasilnya dapat meningkatkan keterampilan pembaca.

3. Penambahan wawasan

Setelah membaca dan mempraktikkan konsep dengan benar maka cara tersebut harus dilakukan secara berkala sehingga menambah wawasan berlangsung terus-menerus guna menyempurnakan konsep yang sudah ada dan mengasah keterampilan yang sudah dimiliki.

Ketiga tahapan tersebut sangat penting dilakukan oleh setiap pembaca yang berminat untuk mengembangkan kariernya dalam studi kelayakan bisnis. Hal ini dikarenakan studi kelayakan bisnis adalah suatu konsep manajemen yang dapat melahirkan atau menciptakan lapangan pekerjaan khusus, yaitu menjadi analisis atau penilai usaha yang merupakan ruang lingkup keterampilan yang minimal harus dikuasai oleh seseorang konsultan manajemen.

2.2.4.5 Tahap-tahap dalam Studi Kelayakan Bisnis

Menurut Kasmir (2007:17) Tahapan dalam studi kelayakan dilakukan untuk mempermudah pelaksanaan studi kelayakan dan keakuratan dalam penilaian.

Adapun tahap-tahap dalam melakukan studi kelayakan yang umum dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Pengumpulan data dan informasi

Mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan selengkap mungkin, baik yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif. Pengumpulan data dan informasi dapat diperoleh dari berbagai sumber-sumber yang dapat dipercaya, misalnya dari lembaga-lembaga yang memang berwenang untuk mengeluarkannya, seperti Biro Pusat Statistik atau BPS, Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), Badan Pengolah Pasar Modal (Bapepam), Bank Indonesia (BI), Departemen Teknis atau lembaga-lembaga penelitian baik milik pemerintah maupun milik swasta. Pengumpulan data ini dapat dari data primer maupun data sekunder dengan berbagai metode.

2. Melakukan pengolahan data

Setelah data dan informasi yang dibutuhkan terkumpul maka langkah selanjutnya adalah melakukan pengolahan data dan informasi tersebut. Pengolahan data dilakukan secara benar dan akurat dengan metode-metode dan ukuran-ukuran yang telah lazim digunakan untuk masing-masing aspek yang ada. Kemudian dari hal perhitungan ini hendaknya diperiksa ulang untuk memastikan kebenaran hitungan yang telah dibuat sebelumnya.

3. Analisis data

Langkah selanjutnya adalah melakukan analisis data dalam rangka menentukan kriteria kelayakan dari seluruh aspek. Kelayakan bisnis ditentukan dari kriteria-kriteria yang telah memenuhi syarat sesuai kriteria-kriteria yang layak

digunakan. Setiap jenis usaha memiliki kriteria tersendiri untuk dikatakan layak atau tidak layak untuk dilakukan. Kriteria kelayakan diukur dari setiap aspek untuk seluruh aspek yang telah dilakukan.

4. Mengambil keputusan

Apabila telah diukur dengan kriteria tertentu dan telah diperoleh hasil dari pengukuran, maka langkah selanjutnya adalah mengambil keputusan terhadap hasil tersebut. Mengambil keputusan sesuai dengan kriteria-kriteria yang telah ditetapkan apakah layak atau tidak dengan ukuran yang telah ditentukan berdasarkan hasil perhitungan sebelumnya. Jika tidak layak sebaiknya dibatalkan dengan menyebutkan alasannya.

5. Memberikan rekomendasi

Langkah terakhir adalah memberikan rekomendasi kepada pihak-pihak tertentu terhadap laporan studi yang telah disusun. Dalam memberikan rekomendasi diberikan juga saran-saran serta perbaikan yang perlu, jika memang masih dibutuhkan, baik kelengkapan dokumen-dokumen maupun persyaratan-persyaratan lainnya. Apabila suatu hasil studi kelayakan dinyatakan layak untuk dijalankan.

2.2.5 Aspek Keuangan

Menurut Husnan (2014:19) aspek keuangan mempelajari berbagai faktor penting seperti:

1. Dana yang diperlukan untuk investasi, baik aktiva tetap maupun modal kerja.

2. Sumber-sumber pembelanjaan yang akan dipergunakan. Seberapa banyak dana yang berupa modal sendiri dan berapa banyak yang berupa pinjaman jangka pendek, dan berapa yang jangka panjang.
3. Taksiran penghasilan, biaya, dan rugi/laba pada berbagai tingkat operasi. Termasuk di sini estimasi tentang *break event* proyek bisnis tersebut.
4. Manfaat dan biaya dalam artian finansial seperti “*rate of return on investment*”, “*net present value*”, “*internal rate of return*”, “*profitability index*”, dan “*payback periode*”. Estimasi terhadap resiko proyek bisnis, resiko dalam artian total, atau kalau mungkin yang hanya sistematis. Disini di samping perlu ditaksir rugi/laba proyek bisnis tersebut, juga taksiran aliran kas diperlukan untuk menghitung profitabilitas finansial proyek bisnis tersebut.
5. Proyek bisnis keuangan. Pembuatan neraca yang diproyekbisniskan dan proyek bisnis sumber dan penggunaan dana.

2.2.6 Kriteria menentukan Kelayakan Finansial Usaha

1. *Payback Period* (PP)

Menurut Husnan (2014:208) metode ini mencoba mengukur seberapa cepat investasi bisa kembali. Karena itu satuan hasilnya bukan presentase, tetapi satuan waktu (bulan, tahun, dan sebagainya). Kalau *payback period* lebih pendek daripada yang disyaratkan maka proyek bisnis dikatakan menguntungkan, sedangkan kalau lebih lama maka proyek bisnis ditolak.

Menurut Ibrahim (2009:154) *payback period* adalah untuk mengetahui berapa lama usaha/proyek yang dikerjakan baru dapat mengembalikan investasi.

Semakin cepat dalam pengembalian biaya investasi sebuah proyek, semakin baik proyek tersebut karena semakin lancar perputaran modal.

Menurut Kasmir (2007:97) metode *payback period* (PP) merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengambilan 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). Ada dua macam model perhitungan yang akan digunakan dalam menghitung masa pengembalian investasi sebagai berikut:

- a. Apabila kas bersih setiap tahun sama:

$$PP = \frac{\text{investasi}}{\text{kas bersih /tahun}} \times 1 \text{ tahun}$$

- b. Apabila kas bersih setiap tahun berbeda:

Investasi

Kas bersih tahun 1 (-)

Sisa

Kas bersih tahun 2 (-)

Sisa

Karena sisa tidak dapat dikurangi *proceed* tahun ketiga, maka sisa *proceed* tahun kedua dibagi *proceed* tahun ketiga, yaitu:

$$PP = \frac{\text{sisa}}{\text{kas bersih tahun 2}} \times 12 \text{ bulan}$$

Untuk menilai apakah usaha layak diterima atau tidak dari segi PP, maka hasil perhitungan tersebut harus sebagai berikut:

- 1) PP sekarang lebih kecil dari umur Investasi
- 2) Dengan membandingkan rata-rata industri unit usaha sejenis
- 3) sesuai dengan target perusahaan

2. *Average Rate of Return (ARR).*

Menurut Kasmir (2007:99) *average rate of return (ARR)* merupakan cara untuk mengukur rata-rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rata-rata laba sebelum pajak (EAT) dengan rata-rata investasi. Rumus untuk menghitung ARR adalah sebagai berikut:

$$\text{ARR} = \left[\frac{\Delta \text{CF}_t}{n} \right] : \text{IO}$$

Keterangan:

ΔCF_t = total cashflow

n = umur ekonomis

IO = nilai investasi

Menurut Husnan (2014:208) Metode ini sangat sederhana, sehingga mudah menggunakannya. Tetapi karena kesederhanaan tersebut mengandung kelemahan. Kelemahan yang utama adalah diabaikannya nilai waktu uang, padahal ini sangat penting. Kedua, digunakannya konsep laba menurut akuntansi dan bukan kas. Padahal kita tahu yang penting bagi kita adalah kas bukan laba.

Hasil dari perhitungan ARR akan di perbandingkan dengan tingkat keuntungan yang disyaratkan. Apabila lebih besar dari keuntungan yang

disyaratkan, maka proyek bisnis dikatakan menguntungkan dan Apabila lebih kecil dari keuntungan yang disyaratkan, maka proyek bisnis ditolak.

Kriteria:

Jika ARR lebih besar ($>$) dari keuntungan yang disyaratkan, maka diterima

Jika ARR lebih kecil ($<$) dari keuntungan yang disyaratkan, maka ditolak

3. *Net Present Value* (NPV).

Menurut Husnan (2014:209) metode ini menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih (operasional maupun *terminal cash flow*) di masa yang akan datang.

Menurut Kasmir (2007:100) *net present value* (NPV) atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara PV kas bersih (*PV of proceed*) dengan PV investasi (*capital outlays*) selama umur investasi. Selisih antara nilai kedua PV tersebutlah yang kita kenal dengan *Net Present Value* (NPV).

Untuk menghitung NPV, terlebih dahulu kita harus tahu berapa PV kas bersihnya. PV kas bersih dapat dicari dengan jalan membuat dan menghitung dari cash flow perusahaan selama umur investasi tertentu.

Rumusan yang biasa digunakan dalam menghitung NPV adalah sebagai berikut:

$$NPV = \frac{\text{Kas bersih 1}}{(1 + r)} + \frac{\text{Kas bersih 2}}{(1 + r)} + \dots + \frac{\text{Kas bersih n}}{(1 + r)} - \text{Investasi}$$

Kriteria:

- a. NPV positif, maka Investasi diterima, dan jika
- b. NPV negatif, sebaiknya investasi ditolak.

4. *Profitability Index (PI)*.

Menurut Husnan (2014:211) metode ini menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa datang dengan nilai sekarang investasi.

Menurut Kasmir (2007:105) *profitability index (PI)* atau *benefit and cost ratio (B/C Ratio)* merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi.

$$PI = \frac{\sum PV \text{ Kas bersih}}{\sum PV \text{ Investasi}} \times 100\%$$

Kriteria:

Apabila PI lebih besar ($>$) dari 1 maka diterima

Apabila PI lebih kecil ($<$) dari 1 maka ditolak

5. *Internal Rate Of Return (IRR)*.

Menurut Husnan (2014:210) metode ini tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa-masa mendatang. Apabila tingkat bunga ini lebih besar daripada tingkat bunga relevan (tingkat keuntungan yang disyaratkan), maka investasi dikatakan menguntungkan, kalau lebih kecil dikatakan merugikan.

Menurut Kasmir (2007:107) *internal rate of return (IRR)* merupakan alat untuk mengukur tingkat pengembalian hasil intern.

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

Keterangan:

i_1 = tingkat bunga 1 (tingkat discount rate yang menghasilkan NPV1)

i_2 = tingkat bunga 2 (tingkat discount rate yang menghasilkan NPV2)

NPV_1 = net present value 1

NPV_2 = net present value 2

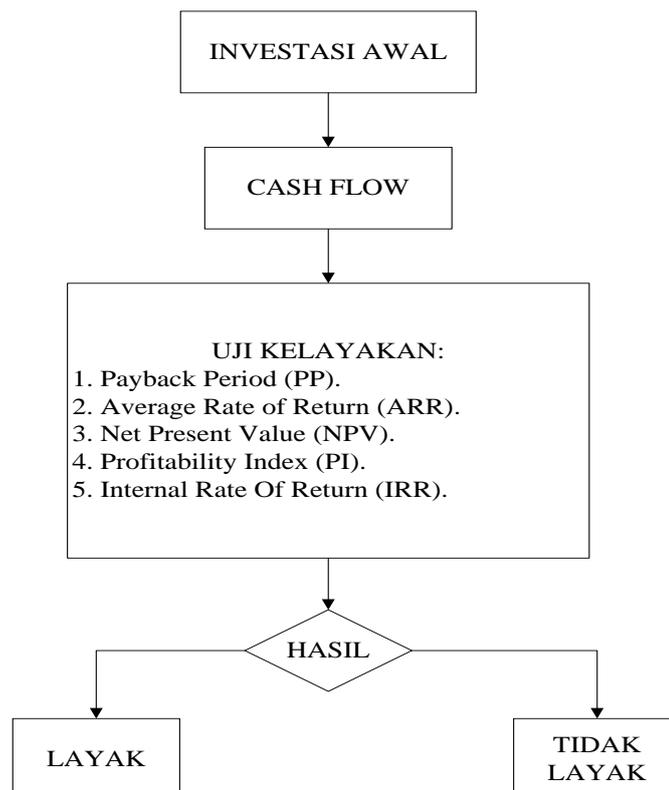
Kriteria:

Jika IRR lebih besar ($>$) dari bunga pinjaman, maka diterima

Jika IRR lebih kecil ($<$) dari bunga pinjaman, maka ditolak

d. Konseptual

Penelitian ini diarahkan untuk mengetahui kelayakan finansial, sehingga dapat di nilai layak tidaknya usaha tersebut untuk dilaksanakan.



Gambar 2.1
Konseptual