

BAB II

LANDASAN TEORI DAN KERANGKA PIKIR

A. Studi Kelayakan Usaha

1. Pengertian Studi Kelayakan Usaha

Penanaman modal dalam suatu usaha atau proyek, baik untuk usaha baru maupun perluasan usaha yang sudah ada, biasanya disesuaikan dengan tujuan perusahaan dan bentuk badan usahanya. Salah satu tujuan perusahaan didirikan adalah mencari keuntungan (profit), dalam arti seluruh aktivitas perusahaan hanya ditujukan untuk mencari keuntungan. Dengan dimulainya usaha atau proyek dapat dikatakan layak apabila investasi yang diberikan dapat memberikan keuntungan baik dari segi waktu maupun dalam satuan mata uang tertentu.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2010 : 6) “ studi kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam, penelitian tersebut dilakukan untuk menentukan apakah usaha yang akan dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan ”. Sedangkan pengertian “ bisnis adalah usaha yang dijalankan yang tujuan utamanya untuk memperoleh keuntungan. Keuntungan yang dimaksud dalam perusahaan bisnis adalah keuntungan finansial “.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa 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.

Saebani (2018 : 28) mengemukakan bahwa “ studi kelayakan atau disebut juga analisis proyek bisnis adalah penelitian tentang layak atau tidaknya suatu bisnis dilaksanakan dengan menguntungkan secara terus menerus “.

Menurut Purwana dan Hidayat (2018:5) “ studi kelayakan bisnis merupakan suatu analisis terhadap viability (diteruskan atau tidak) suatu ide usaha “.

Menurut Sugiyanto, Nadi dan Wenten (2020:7) “ studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan.

Menurut Aldy, Riawan dan Sugianto (2017:9) “ studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan identifikasi dan merencanakan serta memperdalam seluruh aktivitas dan usaha untuk mencari keuntungan maupun sosial dengan menyediakan barang dan jasa yang dibutuhkan bagi sistem perekonomian, dengan output berupa keputusan penentuan layak atau tidaknya suatu usaha tersebut dijalankan “.

Soemitra (Harahap,2018:) mengatakan “ studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang kegiatan bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan kelayakan bisnis yang dijalankan “.

Berdasarkan pendapat-pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa studi kelayakan bisnis adalah meneliti secara sungguh-sungguh mengenai kelayakan usaha yang di bangun dan operasionalkan secara terus-menerus.

2. Tujuan dan Manfaat Studi Kelayakan Usaha

a. Tujuan Studi Kelayakan Usaha

Dilakukannya studi kelayakan bertujuan untuk memberikan informasi awal terhadap investasi yang akan dilaksanakan bagi penanam modal, melalui studi kelayakan bisnis dapat mengetahui prospek perusahaan dan kemungkinan keuntungan yang diterima.

Menurut Sugiyanto, Nadi dan Wenten (2020:10) “ tujuan studi kelayakan usaha adalah agar apabila usaha atau proyek dijalankan tidak akan sia-sia atau tidak akan membuang uang, tenaga, pikiran secara percuma serta tidak akan menimbulkan masalah yang tidak perlu dimasa yang akan datang “.

Menurut Ibrahim (Sunyoto, 2014) “ tujuan studi kelayakan bisnis yaitu agar dapat mengetahui jaminan keselamatan dari modal yang akan diambil keputusan terhadap penanaman modal “.

Menurut Kasmir dan Jakfar (Harahap,2018 : 4) “ ada lima tujuan mengapa sebelum suatu usaha atau proyek dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan yaitu “ :

- 1) Menghindari resiko kerugian
Resiko kerugian untuk masa yang akan datang yang penuh dengan ketidakpastian, dalam hal ini studi kelayakan studi untuk meminimalkan resiko baik yang dapat dikendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan.
- 2) Memudahkan perencanaan
Perencanaan meliputi berapa jumlah dana yang diperlukan, kapan usaha akan dijalankan, dimana , bagaimana pelaksanaannya, berapa besar keuntungan yang akan diperoleh serta bagaimana mengawasinya jika terjadi penyimpangan.

- 3) Memudahkan pelaksanaan pekerjaan
Dengan rencana yang telah tersusun maka sangat memudahkan pelaksanaan bisnis, pengerjaan usaha dapat dilakukan secara sistematis.
- 4) Memudahkan pengawasan
Dengan melaksanakan proyek sesuai rencana maka memudahkan untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha.
- 5) Memudahkan pengendalian
Jika dapat diawasi maka jika terjadi penyimpangan akan mudah terdeteksi, sehingga mudah untuk mengendalikan penyimpangan tersebut.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan tujuan studi kelayakan bisnis adalah untuk menghindari kerugian penanaman modal beserta risiko lain yang mungkin timbul. Pada usaha perkebunan jeruk tujuan studi kelayakan bisnis di atas ditujukan untuk :

- 1) menghindari risiko kerugian, para petani jeruk harus bisa mengendalikan biaya investasi yang dikeluarkan.
- 2) memudahkan perencanaan, ketika sudah dapat meramalkan apa yang akan terjadi dimasa mendatang maka akan mempermudah para petani jeruk melakukan perencanaan misalnya jika beberapa tahun kedepan terdapat banyak pesaing baru maka petani jeruk saat ini harus mempersiapkan suatu strategi untuk menghadapi persaingan tersebut.
- 3) Memudahkan pelaksanaan pekerjaan, dengan adanya berbagai rencana yang sudah disusun akan sangat memudahkan pelaksanaan usaha perkebunan jeruk seperti menyusun jadwal pemupukan,

penyemprotan dan lain-lain sehingga kualitas dan kuantitas nya tetap terjaga.

- 4) Memudahkan pengawasan, jika terdapat pekerjaan yang menyimpang dari rencana yang telah disusun maka akan lebih mudah mengetahuinya . misalnya penyemprotan seharusnya dilakukan 2 kali dalam sebulan tetapi hanya dilakukan sekali saja , hal tersebut dapat mengakibatkan buah jeruk akan lebih mudah terserang hama seperti lembing.
- 5) Memudahkan pengendalian, misalnya penyemprotan, pemupukan, penyiangan gulma tidak sesuai dengan standar yang ditetapkan.

b. Manfaat Studi Kelayakan Usaha

Menurut Purwana dan Hidayat (2018:12) “ selain memiliki tujuan, studi kelayakan usaha juga memberikan manfaat bagi masyarakat baik yang terlibat langsung maupun yang tinggal disekitar perusahaan, serta pemerintah “. Adapun manfaat studi kelayakan bisnis adalah sebagai berikut :

- 1) Manfaat finansial
Suatu usaha dikatakan layak untuk dijalankan akan memberikan keuntungan, terutama keuntungan secara finansial bagi pemilik usaha. Keuntungan ini biasanya diukur dari nilai uang yang akan diperoleh dari hasil usaha yang dijelankannya.

2) Manfaat ekonomi

Secara umum manfaat adalah sebagai berikut:

- a) Penambahan jumlah barang dan jasa
Studi kelayakan bisnis dapat memberikan manfaat terhadap penambahan barang dan jasa khususnya usaha tertentu. Misalnya pendirian pabrik tertentu yang pada akhirnya akan memproduksi barang atau jasa. Adanya ketersediaan barang dan jasa mengakibatkan masyarakat memiliki banyak pilihan. Hal ini secara langsung dapat berdampak pada harga yang cenderung turun dan peningkatan kualitas barang sejenis.
- b) Peningkatan mutu produk
Peningkatan barang dari usaha sejenis dapat memacu persaingan bisnis diantara pelaku bisnis. Persaingan ini secara tidak langsung membuat konsumen memiliki banyak pilihan untuk menggunakan produk. Oleh karena itu, pelaku bisnis berusaha untuk meningkatkan kualitas produknya.
- c) Peningkatan devisa
Studi kelayakan bisnis memberikan manfaat bagi negara khususnya pelaku bisnis yang berorientasi pada ekspor yaitu penambahan devisa.
- d) Menghemat devisa
Penghematan devisa ini terkait dengan ketergantungan terhadap impor barang dan jasa. Ini berarti pelaku bisnis yang dapat memproduksi barang di dalam negeri dapat menghambat bahkan menghindari barang impor. Hal ini secara tidak langsung, tindakan tersebut dapat menghemat devisa negara.

3) Manfaat sosial

a). Membuka peluang pekerjaan

Usaha yang dilakukan pelaku bisnis jelas akan membuka peluang pekerjaan kepada masyarakat, baik bagi masyarakat yang terlibat langsung dengan usaha atau masyarakat yang tinggal di sekitar lokasi usaha.

b). Tersedia sarana dan prasarana

Bisnis memberikan manfaat bagi masyarakat secara luas. Manfaat yang dirasakan adalah seperti tersedianya sarana dan prasarana seperti jalan, telepon, air, penerangan, pendidikan,

rumah sakit, rumah ibadah, sarana olahraga, serta sarana dan prasarana lainnya.

c). Membuka isolasi wilayah

Untuk wilayah tertentu pembukaan suatu usaha misalnya perkebunan, jalan atau pelabuhan akan membuka isolasi wilayah. Wilayah yang tadinya tertutup menjadi terbuka, sehingga akses masyarakat akan menjadi lebih baik.

d). Meningkatkan persatuan dan membantu pemerataan pembangunan

Adanya usaha memberi ruang pertemuan bagi pekerja dari berbagai suku dan daerah. Pertemuan tersebut memberi dampak terhadap peningkatan persatuan. Selain itu usaha tersebut memberikan dampak pada pemerataan pembangunan diseluruh wilayah.

4) Secara khusus pihak-pihak yang berkepentingan yang memperoleh manfaat dari hasil studi kelayakan bisnis adalah :

a). Pemilik usaha

pemilik perusahaan berkepentingan terhadap hasil analisis studi kelayakan. Pemilik tidak mau jika dana yang ditanamkan mengalami kerugian. Oleh sebab itu, hasil studi kelayakan harus benar-benar dipelajari para pemilik usaha untuk mengetahui apakah keputusan investasi memberikan keuntungan atau tidak.

b). Manajemen

hasil studi kelayakan bisnis merupakan ukuran kinerja bagi pihak manajemen perusahaan untuk menjalankan kegiatan. Kinerja tersebut dapat dilihat dari hasil sehingga terlihat prestasi kerja pihak manajemen.

c). Kreditor

perusahaan mendapat pembiayaan melalui pinjaman dari bank atau lembaga keuangan lainnya. Ini berarti, pihak pemberi bantuan memiliki kepentingan terhadap hasil studi kelayakan.

d). Masyarakat luas

masyarakat luas khususnya masyarakat sekitar akan memberikan manfaat seperti tersedianya lapangan kerja. Bisnis tersebut juga akan membuka wilayah dari ketertutupan (terisolasi).

e). Pemerintah

bagi pemerintah pentingnya studi kelayakan adalah untuk meyakinkan apakah bisnis yang akan dijalankan akan memberikan manfaat baik bagi perekonomian secara umum.

3. Aspek-Aspek Studi Kelayakan Usaha

Menurut Purwana dan Hidayat (2018:18) “ studi kelayakan usaha memiliki berbagai aspek yang harus diteliti, diukur dan dinilai sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan”.

Berikut beberapa aspek yang perlu dilakukan studi untuk menentukan kelayakan usaha :

a. Aspek Hukum

Dalam aspek ini yang akan dibahas adalah masalah kelengkapan dan keabsahan dokumen perusahaan, mulai dari bentuk badan usaha sampai izin-izin yang dimiliki. Kelengkapan dan keabsahan dokumen sangat penting, karena hal ini merupakan dasar hukum yang harus dipegang apabila dikemudian hari timbul masalah.

b. Aspek Pasar dan Pemasaran

Seberapa besar potensi pasar yang ada untuk produk yang ditawarkan dan seberapa besar *market share* yang dikuasai oleh para pesaing dewasa ini. Kemudian bagaimana strategi pemasaran yang akan dijalankan untuk menangkap peluang pasar yang ada.

c. Aspek Keuangan

Penelitian ini meliputi seberapa lama investasi yang ditanamkan akan kembali. Kemudian dari mana saja sumber pembiayaan bisnis tersebut dan bagaimana tingkat suku bunga yang berlaku, sehingga apabila dihitung dengan formula penilaian investasi sangat menguntungkan. Metode penilaian yang akan digunakan nantinya dengan *Payback Period, Net Present Value, Profitability Index, dan Break Event Point*.

d. Aspek Teknis/Operasi

Dalam aspek ini yang akan diteliti adalah mengenai lokasi usaha, baik kantor pusat, cabang, pabrik, atau gudang. Kemudian menentukan *layout* gedung, mesin, dan peralatan serta *layout* ruangan sampai kepada usaha perluasan selanjutnya.

- e. Aspek Manajemen/organisasi
Yang dinilai dalam aspek ini adalah para pengelola usaha dan struktur organisasi yang ada. Proyek yang dijalankan oleh orang-orang yang profesional. Demikian pula dengan struktur organisasi yang dipilih harus sesuai dengan bentuk dan tujuan usahanya.
- f. Aspek Ekonomi Sosial
Penelitian dalam aspek ekonomi adalah untuk melihat seberapa besar pengaruh yang ditimbulkan jika proyek tersebut dijalankan. Pengaruh tersebut terutama terhadap ekonomi secara luas serta dampak sosialnya terhadap masyarakat secara keseluruhan.
- g. Aspek Dampak Lingkungan
Merupakan analisis yang paling dibutuhkan pada saat ini, karena setiap proyek yang dijalankan akan sangat besar dampaknya terhadap lingkungan di sekitarnya, baik terhadap darat, air, dan udara, yang pada akhirnya akan berdampak terhadap kehidupan manusia, binatang, dan tumbuh-tumbuhan yang ada disekitarnya.

Aspek-aspek kelayakan usaha pada perkebunan jeruk :

- a. Aspek hukum, usaha perkebunan jeruk ini merupakan usaha milik pribadi dan di atas tanah milik pribadi juga yang sudah jelas kepemilikannya, yang secara hukum harus didukung dengan legalitas kepemilikan lahan berupa surat atau bukti-bukti akurat lain sesuai dengan tatanan hukum yang berlaku.
- b. Aspek pasar dan pemasaran, merupakan aspek pasca panen yang membutuhkan ruang pemasaran lebih untuk menjamin kepastian pemasarannya.
- c. Aspek keuangan, merupakan aspek yang dapat menjamin keberlangsungan usaha untuk kegiatan operasi usaha agar sesuai dengan perolehan hasil
- d. Aspek teknis/operasi, merupakan aspek fungsional yang menjamin keamanan dan keselamatan usaha.

- e. Aspek manajemen/organisasi, merupakan aspek pengelolaan usaha yang dapat digunakan untuk menjamin efektifitas dan efisiensi usaha.
- f. Aspek ekonomi sosial, merupakan aspek yang dapat menjamin keuntungan secara maksimal, dan pasti memiliki dampak sosial pada lingkungan masyarakat.
- g. Aspek dampak lingkungan, merupakan kelayakan dari sisi dampak investasi yang dilakukan terhadap lingkungan hidup.

4. Tahap-Tahap Studi Kelayakan Usaha

Studi kelayakan usaha sebagai metode ilmiah untuk menilai kelayakan investasi yang dilakukan, dilakukan dengan tahapan-tahapan sistematis mulai dari penetapan tujuan investasi, pengumpulan data, pengolahan data, analisis data, pengambilan keputusan dan evaluasi hasil.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2010: 17) .

Tahapan yang umum dilakukan sebagai berikut :

- a. Pengumpulan data dan informasi
Pengumpulan data dan informasi dapat diperoleh dari berbagai sumber yang dapat dipercaya, misalnya dari Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), Badan Pengelola Pasar Modal (Bapepam), Bank Indonesia (BI), atau lembaga-lembaga penelitian baik milik pemerintah maupun swasta.
- b. Melakukan pengolahan data
Pengolahan data dilakukan secara benar dan akurat dengan metode-metode dan ukuran-ukuran yang digunakan untuk bisnis.
- c. Analisis data
kelayakan bisnis ditentukan dari kriteria yang telah memenuhi syarat sesuai kriteria yang layak digunakan.

- d. Mengambil keputusan
Mengambil keputusan sesuai dengan kriteria yang telah ditetapkan layak atau tidak dengan ukuran yang telah ditentukan berdasarkan hasil perhitungan sebelumnya.
- e. Memberikan rekomendasi
Langkah terakhir adalah memberikan rekomendasi kepada pihak-pihak tertentu terhadap laporan studi yang telah disusun dan juga memberikan saran-saran serta perbaikan yang perlu .

B. Aspek Finansial

1. Pengertian aspek finansial

Aspek finansial menjadi kunci studi kelayakan, karena aspek finansial memberikan rekomendasi kelayakan usaha dari sisi finansial. Hal ini juga sesuai dengan pendapat :

Sobana (2018:248) mengatakan “ aspek finansial merupakan muara dari semua aspek, karena finansial merupakan implikasi dari seluruh program proyek yang harus diperhitungkan “.

Menurut Harahap (2018: 128) “ aspek finansial merupakan aspek yang digunakan untuk menilai keuangan perusahaan secara keseluruhan dan merupakan aspek yang penting untuk diteliti kelayakannya, hal ini berhubungan dengan modal dan investasi yang digunakan dalam pembiayaan bisnis “.

Aspek finansial merupakan aspek yang digunakan untuk menilai keuangan perusahaan secara keseluruhan, aspek ini sama pentingnya dengan aspek lainnya bahkan ada beberapa perusahaan menganggap justru aspek inilah yang paling utama untuk dianalisis (Purwana dan Hidayat, 2018 : 125).

Kasmir dan Jakfar (2010: 86) “ aspek finansial merupakan aspek yang digunakan untuk menilai keuangan perusahaan secara keseluruhan. Aspek ini sama pentingnya dengan dengan aspek lainnya, bahkan ada beberapa pengusaha menganggap justru aspek inilah yang paling utama untuk dianalisis karena dari aspek ini tergambar jelas hal-hal yang berkaitan dengan keuntungan perusahaan ”.

Berdasarkan pendapat di atas, aspek finansial dalam kelayakan bisnis meliputi :

- a. Sumber-sumber dana yang akan diperoleh
- b. Kebutuhan biaya investasi
- c. Estimasi pendapatan dan biaya investasi selama beberapa periode termasuk jenis-jenis dan jumlah biaya yang dikeluarkan selama umur investasi.
- d. Proyeksi neraca dan laporan laba/rugi untuk beberapa periode ke depan.
- e. Kriteria penilaian investasi
- f. Rasio keuangan yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan.

Dari beberapa pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa aspek keuangan merupakan aspek yang sangat penting untuk menilai kelayakan suatu usaha yang dijalankan.

2. Tujuan aspek finansial

Menganalisis aspek finansial dapat digunakan untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan. Seperti pendapat-pendapat yang akan dikemukakan oleh para ahli berikut ini.

Tujuan menganalisis aspek keuangan dari suatu studi kelayakan bisnis adalah untuk menentukan pengembalian modal dalam jangka waktu tertentu dengan membandingkan pengeluaran dan pendapatan yang diperoleh, termasuk estimasi biaya-biaya yang dikeluarkan selama periode tertentu dan menilai apakah usaha tersebut dapat terus berkembang (Purwana dan Hidayat, 2018:124).

Sedangkan menurut Kasmir dan Jakfar (Munawaroh,2017) “ aspek keuangan digunakan untuk menilai keuangan perusahaan yang meliputi perolehan sumber dana, estimasi pendapatan dan jenis investasi beserta biaya yang dikeluarkan selama investasi serta proyeksi laporan keuangan “.

Dapat disimpulkan tujuan menganalisis aspek finansial adalah untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal, kemampuan proyek untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditetapkan dalam menilai apakah proyek tersebut akan berjalan terus menerus.

3. Aliran kas (cash flow)

Dalam dunia bisnis, aliran kas dapat digunakan sebagai indikator dalam mengukur kekuatan finansial dan kekuatan suatu proyek atau bisnis dan merupakan hal yang sangat menentukan keberlangsungan suatu perusahaan.

Menurut Sugiyanto, Nadi dan Wenten (2020:129) “ Aliran kas disusun dengan maksud untuk menunjukkan perubahan kas selama satu periode tertentu serta memberikan alasan mengenai perubahan kas tersebut dengan menunjukkan dari mana sumber kas dan penggunaannya “.

Kasmir dan Jakfar (2010:92) mengemukakan bahwa “ *cash flow* merupakan arus kas atau aliran kas yang ada di perusahaan dalam suatu periode tertentu. *Cash flow* menggambarkan berapa uang yang masuk (*cash in*) ke perusahaan dan jenis-jenis pemasukan tersebut. *cash flow* juga menggambarkan berapa uang yang keluar (*cash out*) serta jenis-jenis biaya yang dikeluarkan “.

Sedangkan menurut Harahap (2018:131) “ *cash flow* merupakan arus kas atau aliran kas yang ada di perusahaan dalam satu periode tertentu, *cash flow* menggambarkan berapa uang yang masuk dan berapa uang yang keluar “.

Menurut Sugiyanto, Nadi dan Wenten (2020:130) sumber penerimaan dan pengeluaran kas ada yang bersifat rutin dan adapula yang bersifat insidental, adapun sumber penerimaan kas dapat berasal dari :

- a. Hasil penjualan investasi jangka panjang, aktiva tetap atau adanya penurunan aktiva lancar yang diimbangi dengan penambahan kas.
- b. Adanya emisi saham atau penambahan modal oleh pemilik dalam bentuk kas.
- c. Pengeluaran surat tanda bukti utang, serta bertambahnya utang yang diimbangi dengan penerimaan kas.
- d. Berkurangnya aktiva lancar selain kas yang diimbangi dengan adanya penerimaan kas.
- e. Adanya penerimaan kas lain-lain seperti sewa, bunga atau deviden.

Sedangkan pengeluaran kas dapat disebabkan oleh transaksi-transaksi sebagai berikut:

- a. Pembelian saham atau obligasi dan aktiva lainnya
- b. Penarikan kembali saham yang beredar , pengembalian kas perusahaan oleh pemilik perusahaan.
- c. Pembayaran angsuran atau pelunasan hutang.
- d. Pembelian barang dagangan secara tunai.
- e. Pengeluaran kas untuk membayar dividen, pajak, denda dan lain-lain.

Adapun jenis-jenis *cash flow* yang dikaitkan dengan suatu usaha terdiri dari (Kasmir dan Jakfar, 2010:93) :

- a. *Initial cash flow* atau kas awal yang merupakan pengeluaran-pengeluaran pada awal periode untuk investasi seperti : pembelian tanah, gedung, mesin, dan modal kerja.

Pada usaha perkebunan jeruk ini kas awal yang dikeluarkan berupa pembelian bibit jeruk, pembelian peralatan kerja, dan lain-lain.

- b. *Operational cash flow* merupakan kas yang diterima atau dikeluarkan saat operasi usaha seperti penghasilan yang diterima dan pengeluaran yang dikeluarkan pada suatu periode.

Kas yang diterima dari usaha perkebunan jeruk ini berupa pendapatan yang dihasilkan dari penjualan jeruk, sedangkan pengeluarannya berupa biaya perawatan, seperti pemupukan, penyemprotan dan lain-lain.

- c. *Terminal cash flow* merupakan uang kas yang diterima pada periode terakhir.

Harahap (2018:131) mengatakan “ kas akhir penting bagi investor jika dibandingkan dengan laba yang diterima perusahaan dikarenakan:

- a. Kas diperlukan untuk memenuhi kebutuhan uang tunai sehari-hari
- b. Kas digunakan untuk membayar berbagai kewajiban yang jatuh tempo
- c. Kas digunakan untuk melakukan investasi kembali

4. Sumber pendanaan

Untuk mendanai suatu kegiatan investasi, maka biasanya diperlukan dana yang relatif cukup besar. Sumber pendanaan bisnis merupakan pendanaan yang dapat diperoleh dari berbagai sumber modal.

Menurut Sobana (2018:251) mengatakan “ sumber dana yang digunakan untuk keperluan usaha dapat berasal dari modal sendiri dan modal asing “.

- a. Modal sendiri adalah modal yang dimiliki oleh pemegang saham, yang dinyatakan dalam akta pendirian suatu perusahaan. Umumnya jumlah dana yang tercantum dalam akta tersebut masih jauh dari cukup untukantisipasi kebutuhan dana investasi keseluruhan.

- b. Sedangkan modal asing adalah modal yang didapat dari bank atau lembaga keuangan lainnya untuk penguatan kebutuhan modal kerja suatu perusahaan. Ketentuan besaran pinjaman, periode penarikan, cicilan, tingkat bunga dan biaya administrasi lainnya dicantumkan dalam perjanjian kontrak kredit yang disepakati antara pihak perusahaan dengan pihak bank.

Menurut Harahap (2019:129) “ dalam penggunaan modal, menggunakan modal sendiri maupun modal asing sama-sama memiliki keuntungan dan kerugian “.

- a. Keuntungan dan kerugian menggunakan modal sendiri
Keuntungannya adalah tidak adanya tambahan beban biaya bunga namun harus membayar deviden kepada pemilik saham, serta tidak ada kewajiban untuk mengembalikan modal yang digunakan. Sedangkan kerugiannya adalah semua kerugian akan ditanggung sendiri, serta perusahaan tidak dapat dengan leluasa mengembangkan usaha dan menggunakan dana jika dana yang dimiliki terbatas.
- b. Keuntungan dan kerugian menggunakan modal asing
Keuntungannya adalah jumlahnya yang relatif tidak terbatas (tersedia dalam jumlah banyak), selain itu menjadikan suatu motivasi untuk bekerja lebih giat. Sedangkan kerugiannya adalah perusahaan harus membayar bunga serta terdapat konsekuensi jika perusahaan tidak dapat membayar pinjamannya.

5. Kriteria penilaian investasi

Menurut Sugiyanto, Nadi dan Wenten “ studi kelayakan terhadap aspek keuangan perlu dianalisis sebagaimana prakiraan aliran kas akan terjadi. Ada beberapa metode yang digunakan dalam penilaian aliran kas pada suatu investasi yaitu : *payback period*, *net present value (NPV)*, *Break Even Poin (BEP)* , dan *profitability index* ,

Suatu bisnis dapat dikatakan layak apabila jenis usaha tersebut dapat memberikan laba yang memadai kepada pihak investor atau pengusaha

yang menjalankan usaha. Beberapa kriteria yang digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi sebagai berikut:

a. *Net Present Value (NPV)*

Menurut Sugiyanto, Nadi dan Wenten (2020:140) “*Net Present Value (NPV)* adalah analisis manfaat finansial yang digunakan untuk mengukur kelayakan suatu usaha. Analisis ini dapat dilihat dengan menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang”.

Untuk kepentingan perhitungan ini diperlukan data tentang:

- 1) Jumlah investasi yang dikeluarkan untuk usaha, dan
- 2) Arus kas bersih per tahun sesuai dengan umur ekonomis dari peralatan yang digunakan untuk memproduksi barang.

$$\text{Rumus } NPV = \sum_{t=1}^n \frac{At}{(1+i)^t} - I_0$$

Keterangan :

- At = aliran kas per tahun pada periode t.
 I_0 = investasi awal pada tahun 0.
 i = discount factor

Kriteria penilaian NPV:

Jika $NPV > 0$: usulan proyek diterima

Jika $NPV < 0$: usulan proyek ditolak

Jika $NPV = 0$: nilai perusahaan tetap walau usulan proyek diterima atau ditolak.

b. *Payback Period (PP)*

Payback period adalah jangka waktu tertentu yang menunjukkan berapa lama modal yang ditanamkan dalam proyek tersebut dapat kembali. Semakin kecil periode waktu pengembaliannya maka semakin cepat proses pengembalian suatu investasi.

Menurut Sobana (2018:170) “payback period adalah jangka waktu yang diperlukan perusahaan untuk mengembalikan modal investasinya dari cash flow”

$$\text{Rumus } PP = \frac{\text{nilai investasi}}{\text{kas masuk bersih}} \times 1 \text{ tahun}$$

kriteria penilaian Payback Period adalah :

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

Metode ini mempunyai kelemahan, karena tidak memperhatikan konsep nilai waktu uang, disamping itu juga tidak memperhatikan aliran kas masuk setelah payback. Jadi pada umumnya metode ini digunakan sebagai pendukung metode lain yang lebih baik.

c. *Break Even Poin (BEP)*

Mendapatkan keuntungan merupakan tujuan dari suatu usaha didirikan. Untuk mendapatkan keuntungan tersebut membutuhkan perencanaan yang matang dari segi biaya, volume penjualan, dan harga jual produk. Perencanaan tersebut berguna untuk menjadi acuan serta menilai berbagai macam kemungkinan untuk kemudian

dijadikan landasan pengambilan keputusan mengenai laba yang ingin diraih. Salah satu metode analisis yang digunakan untuk menilai biaya, volume penjualan, dan harga jual produk adalah break event point.

Menurut Sujarweni (2017:121) “ Break event point atau titik impas adalah kondisi dimana suatu perusahaan dalam usahanya tidak mendapatkan keuntungan ataupun kerugian . saat berada pada posisi break event point keuntungan atau kerugian sama dengan 0”.

Tingkat BEP dapat dilihat dari 3 segi, antara lain:

1) Jumlah produksi

Bertujuan untuk mengetahui jumlah produksi yang menghasilkan profit serta jumlah produksi yang dapat menghasilkan maximum profit ($MR=MC$).

2) Waktu

Bertujuan untuk mengetahui berapa lama usaha / proyek yang direncanakan dapat menutupi segala biaya yang dikeluarkan.

3) Jumlah biaya

Maksudnya jumlah biaya yang dikeluarkan berada dalam keadaan BEP.

Rumus BEP

$$\text{BEP unit} = \frac{FC}{P-VC/unit} \quad \text{Kasmir (2019)}$$

$$\text{BEP Rp} = \frac{FC}{1 - \frac{VC}{S}} \quad \text{Kasmir (2019)}$$

Kriteria penilaian BEP adalah jika nilai BEP produksi lebih besar dari jumlah unit yang sedang diproduksi saat ini dan BEP harga harus lebih rendah daripada harga yang berlaku saat ini.

d. *Profitability Index (PI)*

Profitability Index (PI) merupakan rasio aktivitas dari jumlah sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi.

Menurut Sugiyanto, Nadi dan Wenten(2020:141) “ pemakaian metode Profitability Index (PI) ini caranya adalah dengan menghitung melalui perbandingan antara nilai sekarang (present value) dari rencana penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang dengan nilai sekarang dari investasi yang telah dilaksanakan”.

$$\text{Rumus PI} = \frac{PV \text{ kas bersih}}{PV \text{ investasi}} \times 100\%$$

Apabila PI lebih besar dari 1 maka investasi dapat dijalankan begitupun sebaliknya.

C. KERANGKA PIKIR

Menurut Sujarweni (2018:62) “ kerangka pikir adalah suatu diagram yang menjelaskan secara garis besar alur logika berjalannya sebuah penelitiannya “.

Kelayakan usaha dilakukan untuk mengetahui perihal pengembalian investasi yang dilakukan serta mengetahui kelayakan usaha yang dijalankan. Dengan demikian usaha perkebunan jeruk ini juga harus melakukan studi kelayakan usaha guna mengetahui kelayakannya melalui kriteria-kriteria kelayakan yang telah ditetapkan pada umumnya.

Usaha dapat dikatakan layak apabila kriteria-kriteria kelayakan investasi yang telah ditetapkan sudah terpenuhi. Pada penelitian ini menggunakan beberapa metode untuk mengukur kelayakan investasi pada usaha perkebunan jeruk yaitu *Net Present Value (NPV)*, *Payback Period (PP)*, *Break Even Poin (BEP)* dan *Profitability Index (PI)*.

Net Present Value (NPV) merupakan perbandingan antara PV kas bersih dengan PV investasi selama umur investasi, jika hasil NPV positif maka investasi dapat dijalankan begitupun sebaliknya . *Payback Period (PP)* merupakan suatu periode yang menunjukkan berapa lama modal yang kita tanamkan dalam usaha tersebut akan kembali. BEP (Break Even Poin) adalah keadaan dimana tingkat penjualan atau pendapatan yang diperoleh dan modal yang digunakan untuk menghasilkan laba berada dalam posisi yang sama. *Profitability Index (PI)* adalah dengan menghitung melalui

perbandingan antara nilai sekarang dari rencana penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang dengan nilai sekarang dari investasi yang telah dilaksanakan.

Setelah melakukan perhitungan kelayakan investasi dan mendapatkan hasilnya bahwa usaha perkebunan jeruk bapak Muksin tersebut sudah memenuhi kriteria-kriteria penilaian investasi, maka dapat disimpulkan apakah usaha tersebut layak atau belum layak. Apabila usaha perkebunan jeruk tersebut dikatakan layak maka usaha tersebut dapat terus dijalankan atau dilanjutkan. Sedangkan jika usaha perkebunan jeruk tersebut mendapatkan hasil belum layak maka pemilik harus mengadakan perbaikan manajemen dan efisiensi terhadap biaya yang dikeluarkan.

Gambar 2.1 Kerangka Pikir



