

BAB II LANDASAN TEORI

2.1 Studi Kelayakan Usaha

Suatu penelitian tentang layak tidaknya suatu bisnis dilaksanakan dengan berhasil dan menguntungkan secara kontinu. Studi ini pada dasarnya membahas berbagai konsep dasar yang berkaitan dengan keputusan dan proses pemilihan proyek bisnis agar mampu memberikan manfaat ekonomis dan sosial sepanjang waktu. Dalam studi ini, pertimbangan-pertimbangan ekonomis dan teknis sangat penting karena akan di jadikan dasar implementasi kegiatan usaha (Dharmawati, 2016).

Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian yang bertujuan untuk memutuskan apakah sebuah ide bisnis layak untuk di laksanakan atau tidak. Sebuah ide bisnis dinyatakan layak untuk di laksanakan jika ide tersebut dapat mendatangkan manfaat yang lebih besar bagi semua pihak (*Stake Holder*) di bandingkan dampak negatif yang di timbulkan (Suliyanto, 2010).

Pertumbuhan kendaraan bermotor berdampak pada kebutuhan akan tempat cucian kendaraan, saat ini peluang usaha cucian kendaraan bermotor cukup terbuka dikarenakan belum banyaknya pesaing yang menyediakan tempat cucian kendaraan bermotor khususnya di wilayah Purwokerto Timur. Berdasarkan survey tempat cucian yang ada di kota Purwokerto menyatakan bahwa terjadi peningkatan permintaan kebutuhan layanan mencuci kendaraan bermotor dengan bertambahnya jumlah kendaraan, sehingga menjadi cukup alasan untuk mendirikan usaha tempat cucian (Fahmi, 2014).

Dalam melakukan analisis kelayakan usaha cucian kendaraan bermotor ada 5 aspek yang harus dilakukan analisis kelayakan diantaranya, aspek pasar, aspek teknis, aspek legal dan lingkungan, aspek manajemen sumber daya manusia, serta aspek finansial. Langkah pertama yang harus ditentukan adalah menganalisis aspek pasar untuk menentukan data permintaan dan penawaran. Pada aspek pasar digunakan metode peramalan untuk mengetahui data permintaan dimasa yang akan datang. Aspek terakhir yang dianalisis adalah aspek finansial

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

untuk mengetahui PP, NPV, dan IRR. Berdasarkan aspek-aspek yang dianalisis, menghasilkan kesimpulan bahwa usaha cuci kendaraan bermotor layak untuk didirikan (Fahmi, 2014).

Penulisan tugas akhir ini tentang analisis kelayakan usaha pendirian rumah makan “Ibu Sri” di Jln. Keadilan, Depok Timur. Karena studi kelayakan merupakan aspek yang sangat penting dalam hal pendirian atau pengembangan suatu usaha. Studi kelayakan adalah suatu studi yang mempelajari tentang layak atau tidaknya suatu usaha dapat didirikan atau dikembangkan. Berkaitan dengan hal tersebut diatas, penulis ingin mengetahui berbagai aspek studi kelayakan pada pendirian rumah makan “Ibu Sri” serta layak atau tidaknya usaha dilaksanakan. Aspek-aspek tersebut adalah aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi, aspek keuangan, aspek sosial dan ekonomi, aspek manajemen dan sumber daya manusia, aspek hukum, aspek dampak lingkungan. Dalam hal ini alat analisa data yang digunakan adalah metode *payback period (PP)*, yaitu suatu metode yang mengukur seberapa cepat investasi bisa kembali (Kusumo, 2014).

Metode *net present value (NPV)*, yaitu metode yang menghitung selisih nilai dengan penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang. Metode *Internal rate of return (IRR)*, yaitu untuk mencari tingkat bunga. Metode *profitability index (PI)*, yaitu untuk mencari nilai keuntungan dan metode *average rate of return (ARR)*, yaitu cara untuk mengukur rata-rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rrrta-rata laba sebelum pajak dengan rata-rata investasi. Dari hasil perhitungan dengan menggunakan metode *PP* memperoleh hasil, yaitu 3 tahun 8 bulan, lebih cepat dari umur ekonomis usaha selama 5 tahun. *NPV* bernilai positif, yaitu Rp. 264.791.967. *IRR* bernilai 28,730% lebih besar dari tingkat bunga yang telah ditetapkan yaitu 28%. *PI* lebih besar dari 1,00 yaitu 1,67 menyatakan bahwa setiap Rp. 1 yang di investasikan menghasilkan RP 1,67 dan *ARR* bernilai 6,8% (Kusumo, 2014).

Perusahaan Jasa Pencucian meliputi jasa *washing* untuk produk garmen dan jasa laundry untuk hotel. Dalam mendirikan Perusahaan Jasa Pencucian ini perlu dilakukan analisis berbagai aspek yang menyangkut kepentingan tersebut. Aspek yang dimaksud meliputi: aspek pasar, aspek teknik, aspek peraturan dan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dampak lingkungan, aspek finansial. Berdasarkan analisis aspek pasar, diketahui bahwa potensi pasar yang dimasuki cukup menjanjikan terlihat dari minat yang tinggi dari perusahaan garmen dan hotel untuk menjadi pelanggan, jumlah kompetitor yang sedikit dan ditunjang dengan strategi pemasaran yang sesuai dengan keinginan para pelanggan (Wirajaya, 2007).

Berdasarkan analisis aspek teknik, diketahui bahwa lokasi proyek cukup strategis, sumber daya seperti mesin dan peralatan, jumlah pekerja dan keahlian yang diperlukan cukup tersedia, sehingga jadwal pelaksanaan pendirian proyek yang singkat dapat dilaksanakan. Berdasarkan analisis aspek peraturan dan dampak lingkungan, diketahui bahwa peraturan yang perlu dipenuhi dalam pendirian proyek Jasa Pencucian cukup jelas dan dampak lingkungan yang negatif dapat ditanggulangi sehingga mendukung pendirian proyek Jasa Pencucian. Berdasarkan analisis aspek finansial diperoleh Payback Period selama 1 tahun, nilai NPV > 0, nilai Internal Rate of return (IRR) = 15,3838 % > MARR = 14%. Dari hasil analisis keempat aspek tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa proyek Jasa Pencucian layak untuk direalisasikan (Wirajaya, 2007).

Kasmir dan Jakfar (2003) menyatakan studi kelayakan adalah sebuah studi untuk mengkaji secara komprehensif dan mendalam terhadap kelayakan sebuah usaha. Layak atau tidak layak dijalankannya sebuah usaha merujuk pada hasil perbandingan semua faktor ekonomi yang akan dialokasikan ke dalam sebuah usaha atau bisnis baru dengan hasil pengembaliannya yang akan diperoleh dalam jangka waktu tertentu (Satriadi, 2014).

Menurut Umar (2005) studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga pada saat dioperasikan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan (Afandi, 2010).

Menurut Umar (2005) studi kelayakan usaha adalah penelitian tentang dapat atau tidaknya suatu kegiatan usaha dilaksanakan dengan berhasil. Hasil analisis ini digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan menyangkut kemungkinan keberhasilan suatu gagasan usaha. Semakin besar

kegiatan usaha yang akan dijalankan maka akan semakin luas dampak yang terjadi. Dampak ini bisa berupa dampak ekonomis maupun dampak sosial. Hasil penelitian studi kelayakan digunakan untuk mengambil keputusan apakah suatu proyek atau bisnis dapat dikerjakan atau ditunda dan bahkan tidak dijalankan (Prasetya, 2014).

Menurut Suryana (2006) studi kelayakan atau disebut juga analisis proyek bisnis adalah penelitian tentang layak atau tidaknya suatu usaha atau bisnis dilaksanakan dengan menguntungkan secara terus-menerus. Studi ini pada dasarnya membahas berbagai konsep dasar yang berkaitan dengan konsep dasar yang berkaitan dengan keputusan dan proses pemilihan proyek bisnis agar mampu memberikan manfaat ekonomis dan sosial sepanjang waktu. Dalam studi ini, pertimbangan ekonomis dan teknis sangat penting karena akan dijadikan dasar implementasi kegiatan usaha (Aditya, 2014).

Suliyanto (2010, di kutip oleh Aningrum, 2015) menyatakan bahwa studi kelayakan bisnis merupakan penelitian yang bertujuan untuk memutuskan apakah sebuah ide bisnis layak untuk dilaksanakan atau tidak. Sebuah ide bisnis dinyatakan layak untuk dilaksanakan jika ide tersebut dapat mendatangkan manfaat yang lebih besar bagi semua pihak (*stake holder*) dibandingkan dampak negatif yang ditimbulkan.

Suliyanto (2011, di kutip oleh Aditya, 2014) menyatakan bahwa untuk memperoleh kesimpulan yang kuat tentang keputusan dijalkannya atau tidak sebuah ide bisnis, studi kelayakan bisnis yang mendalam perlu dilakukan pada beberapa aspek kelayakan bisnis, yaitu aspek pasar, aspek teknis, aspek legal dan lingkungan, aspek manajemen dan sumber daya manusia, dan aspek finansial.

2.2 Aspek-aspek Kelayakan Bisnis

2.2.1 Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek pasar dan pemasaran adalah inti dari penyusunan studi kelayakan . Kendatipun secara teknis telah menunjukkan hasil yang *feasible* untuk dilaksanakan, tapi tidak ada artinya apabila tidak dibarengi dengan adanya pemasaran dari produk yang dihasilkan. Oleh karenanya, dalam membicarakan

aspek pemasaran harus benar-benar diuraikan secara baik dan realitis baik mengenai masa lalu maupun prospeknya di masa yang akan datang, serta melihat bermacam-macam peluang dan kendala yang akan dihadapi. Pasar dan pemasaran merupakan dua sisi yang tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya. Pasar dan pemasaran memiliki tingkat ketergantungan yang tinggi dan saling mempengaruhi satu sama lainnya. Dengan kata lain, setiap ada kegiatan pasar selalu diikuti oleh pemasaran dan setiap kegiatan pemasaran adalah untuk mencari atau menciptakan pasar (Kusumo, 2014).

Dalam melakukan penelitian terhadap aspek pasar dan pemasaran, menurut Subagyo (2008, di kutip oleh Afandi, 2010) perlu diadakan penelitian terhadap beberapa hal yang perlu diperhatikan yaitu permintaan, penawaran, proyeksi permintaan dan penawaran, proyeksi penjualan, produk (barang atau jasa), segmentasi pasar, strategi dan implementasi pemasaran.

Menurut Umar (2005, di kutip oleh Prasetya, 2014) aspek pasar menempati kedudukan utama dalam penelitian karena perhubungan dengan perebutan pembeli potensial dengan perusahaan lain. Aspek pasar bertujuan antara lain untuk mengetahui ukuran luasnya pasar, pertumbuhan permintaan, kondisi persaingan, siklus hidup produk dan *market share* dari produk yang bersangkutan. Karakteristik kelayakan aspek pasar adalah adanya *demand* dan *supply* terhadap produk atau jasa yang akan ditawarkan, kemudian adanya strategi untuk memasarkan produk dan jasa tersebut.

Menurut Suliyanto (2010, di kutip oleh Aningrum, 2015) aspek pasar dan pemasaran menganalisis potensi pasar dan strategi yang digunakan agar produk yang dihasilkan dapat sampai kekonsumen. Suatu ide bisnis dinyatakan layak berdasarkan aspek pasar dan pemasaran jika ide bisnis tersebut dapat menghasilkan produk yang dapat diterima pasar dengan tingkat penjualan yang menguntungkan.

Salah seorang ahli pemasaran, Stanton, mengemukakan pengertian tentang pasar, yakni merupakan kumpulan orang-orang yang mempunyai keinginan untuk puas, uang untuk belanja dan kemauan untuk membelanjakannya. Jadi ada tiga faktor utama yang menunjang terjadinya pasar, yaitu orang dengan segala

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

keinginannya, daya belinya serta tingkah laku dalam pembeliannya. Beberapa hal yang akan dibahas pada aspek pasar ini adalah penentuan peluang pasar, penentuan harga jual produk dan penentuan strategi pemasaran (Aditya, 2014).

Jakfar (2010, di kutip oleh Aditya, 2014) menyatakan peluang pasar merupakan selisih antara permintaan yang datang dari pihak konsumen dengan total penawaran yang ada dipasaran terhadap suatu produk tertentu. Penentuan harga jual produk yang tepat adalah harga yang terjangkau dan paling efisien bagi konsumen. Wirausaha bisa menciptakan harga yang paling efisien dengan inovasi dan kreativitasnya. Agar investasi atau bisnis yang akan dijalankan dapat berhasil dengan baik, maka perlunya dilakukan strategi pemasaran yang tepat. Pada dasarnya terdapat beberapa strategi yang dapat dikendalikan perusahaan untuk mempengaruhi pasar, strategi tersebut dikenal dengan *marketing mix* yaitu *product, place, price* dan *promotion*.

Faktor-faktor yang perlu diperhatikan dan ditelaah dalam aspek pemasaran adalah (Irfani, 2011):

1. Permintaan, baik secara total atau diperinci menurut daerah, jenis konsumen, perusahaan besar pemakai. Disini juga perlu di perkirakan tentang proyeksi permintaan tersebut.
2. Penawaran, baik yang berasal dari dalam negeri, maupun yang berasal dari impor. Bagaimana perkembangannya di masa lalu dan bagaimana perkiraan di masa yang akan datang. Faktor-faktor yang mempengaruhi penawaran ini seperti jenis barang yang bisa menyaingi, kebijakan dari pemerintah dan sebagainya perlu diperhatikan.
3. Harga, dilakukan perbandingan dengan barang-barang impor dan produksi dalam negeri lainnya. Apakah ada kecenderungan perubahan harga dan bagaimana polanya.
4. Program pemasaran, mencakup strategi pemasaran yang akan dipergunakan bauran pemasaran (*marketing mix*). Identifikasi siklus kehidupan produk (*product life cycle*), pada tahap apa produk akan dibuat.
5. Perkiraan penjualan yang bisa dicapai perusahaan, *market share* yang bisa dikuasai perusahaan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Menurut Kotler (2004, di kutip oleh Irfani, 2011) mendefinisikan pemasaran sebagai suatu proses tempat individu dan kelompok memperoleh apa yang mereka butuhkan dan inginkan melalui menciptakan dan mempertukarkan produk dan nilai dengan orang lain. Dua sasaran pemasaran yang utama adalah menarik konsumen baru dengan menjanjikan nilai yang unggul dan mempertahankan konsumen saat ini dengan memberikan kepuasan. Sedangkan menurut Umar (2007, di kutip oleh Irfani, 2011), pemasaran adalah keseluruhan sistem yang berhubungan dengan kegiatan usaha, yang bertujuan merencanakan, menentukan harga, hingga mempromosikan dan mendistribusikan barang-barang atau jasa yang akan memuaskan kebutuhan pembeli, baik yang aktual maupun yang potensial.

Menurut Kotler (2004, di kutip oleh Irfani, 2011), ada tiga langkah dalam proses mendesain strategi untuk melayani pelanggan secara lebih baik, yaitu:

1. Segmentasi Pasar (*Segmentation*)

Merupakan proses membagi pasar ke dalam kelompok pembeli yang berbeda-beda berdasarkan kebutuhan, karakteristik, atau perilakunya yang mungkin membutuhkan bauran produk atau bauran pemasaran yang terpisah. Konsumen dapat dikelompokkan dan dilayani dengan berbagai cara berdasarkan faktor geografis, demografis, psikografis dan perilaku.

2. Membidik Pasar (*Targeting*)

Meliputi mengevaluasi daya tarik masing-masing segmen pasar dan memilih satu atau beberapa segmen yang akan dimasuki. Perusahaan harus membidik segmen dimana perusahaan dapat memberikan nilai yang terbesar bagi pelanggan dan mempertahankannya dalam jangka waktu yang cukup lama.

3. Penetapan Posisi di Pasar (*Positioning*)

Merupakan pengaturan agar suatu produk menempati tempat yang jelas, terbedakan dan diinginkan dalam benak konsumen sasaran dibandingkan dengan tempat produk pesaing.

2.2.2 Aspek Hukum dan Lingkungan

Aspek hukum mengkaji ketentuan hukum yang harus dipenuhi sebelum menjalankan usaha. Ketentuan hukum untuk setiap jenis usaha berbeda-beda, tergantung pada kompleksitas bisnis tersebut. Berdasarkan aspek hukum, suatu ide bisnis dinyatakan layak jika ide bisnis tersebut sesuai dengan ketentuan hukum dan mampu memenuhi segala persyaratan perizinan di wilayah tersebut (Suliyanto, 2010).

Aspek hukum mempelajari tentang bentuk badan usaha yang akan digunakan (dikaitkan dengan kekuatan hukum dan konsekuensinya) dan mempelajari jaminan-jaminan yang bisadisediakan bila akan menggunakan sumber dana yang berupapinjaman, berbagai akta, sertifikat dan izin. Selain itu aspek hukum mempermudah dan memperlancar kegiatan bisnis padasaat menjalin jaringan kerjasama (*networking*) dengan pihak lain (Irfani, 2011).

Tujuan dari aspek hukum adalah untuk meneliti keabsahan, kesempurnaan, dan keaslian dari dokumen-dokumen yang dimiliki. Suatu usaha dikatakan *legal* jika telah mendapatkan izin usaha dari pemerintah daerah setempat melalui instansi atau lembaga atau departemen atau dinas terkait. Kegiatan usaha dimana pun selalu memerlukan dokumen penunjang usaha beserta izin-izin yang diperlukan sebelum menjalankan usahanya (Afandi, 2010).

Dalam mendirikan perusahaan untuk investasi bisnis diperlukan kelegalan dan keabsahan dalam proses dan pembangunannya, karena pembentukan suatu investasi bisnis dipastikan berhubungan dengan pemerintah yang ada. Sisa buangan dari proses pengolahan yang dilakukan pun harus dipastikan tidak merusak lingkungan dan sudah dinetralkan agar tidak mencemari lingkungan atau membahayakan masyarakat di sekitar lokasi usaha. Karakteristik kelayakan aspek legal dan lingkungan dilihat dari adanya badan hukum untuk usaha yang didirikan, surat-surat izin yang diperlukan untuk legalisasi bisnis dan memenuhi aturan dan syarat yang berlaku dalam menjaga lingkungan dan penanggulangan pencemaran lingkungan (Prasetya, 2014).

Dalam aspek lingkungan juga mencakup aspek sosial dan ekonominya, yang perlu diperhatikan adalah penambahan kesempatan kerja atau pengurangan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

State Islami University of Suska Riau
Suta Syari Kasim Riau

pengangguran disekitar lokasi dimana bisnis dijalankan. Lebih jauh lagi, bagaimana pemerataan kesempatan kerja dan bagaimana pengaruh bisnis tersebut terhadap lingkungan sekitar lokasi bisnis seperti semakin ramainya daerah tersebut, lalu lintas yang semakin lancar, adanya penerangan listrik, telepon, dan sarana lainnya (Irfani, 2011).

Sedangkan dari aspek ekonomi suatu bisnis dapat memberikan peluang peningkatan pendapatan masyarakat, pendapatan asli daerah (PAD), pendapatan dari pajak dan dapat menambah aktivitas ekonomi (Irfani, 2011).

Aspek ini juga mempelajari bagaimana pengaruh bisnis terhadap lingkungan, apakah dengan adanya bisnis tersebut lingkungan menjadi semakin baik atau sebaliknya. Pertimbangan tentang sistem alami dan kualitas lingkungan dalam analisis suatu bisnis justru akan menunjang kelangsungan suatu bisnis itu sendiri, sebab tidak ada bisnis yang akan bertahan lama apabila tidak bersahabat dengan lingkungan (Irfani, 2011).

Selain itu analisis juga perlu mempertimbangkan pengaruh negatif dari pelaksanaan proyek terhadap dampak sosial seperti kehilangan pekerjaan akibat adopsi teknologi atau penerapan alat-alat mekanis yang mengurangi keterlibatan tenaga kerja manusia. Kualitas hidup masyarakat haruslah merupakan bagian dari rancangan proyek. Analisis proyek juga harus mempertimbangkan dampak lingkungan yang merugikan dari proyek yang direncanakan. Pembangunan proyek mungkin saja akan merusak sumber-sumber air bersih dari limbah yang dihasilkan oleh proyek. Lokasi pelaksanaan proyek harus dipilih dan ditinjau secara langsung untuk menghindari rusaknya kelestarian lingkungan (Mukti, 2009).

2.2.3 Aspek Teknis dan Teknologi

Aspek teknis dan teknologis dibahas setelah usaha atau proyek tersebut dinilai layak dari aspek pemasaran. Aspek teknis atau operasi juga dikenal sebagai aspek produksi. Penilaian kelayakan terhadap aspek ini sangat penting dilakukan sebelum perusahaan dijalankan. Faktor-faktor yang perlu diuraikan adalah yang menyangkut lokasi usaha atau proyek yang direncanakan, sumber bahan baku, jenis teknologi yang digunakan, kapasitas produksi, jenis dan jumlah investasi

yang diperlukan di samping membuat rencana produksi selama umur ekonomis proyek (Kusumo, 2014).

Pengkajian aspek teknis dalam studi kelayakan dimaksudkan untuk memberikan batasan garis besar parameter-parameter teknis yang berkaitan dengan perwujudan fisik proyek. Pengkajian aspek teknis sangat erat hubungannya dengan aspek-aspek lain, terutama aspek finansial, ekonomi dan pasar. Hubungan erat ini diartikan sebagai saling memberi masukan, dan keputusan mengenai aspek yang satu tergantung bagaimana dampaknya terhadap aspek yang lain dan sebaliknya. Pada studi kelayakan aspek ini masih dalam bentuk konseptual. Baru nanti ditahap berikutnya dilanjutkan dan dikembangkan menjadi *desain engineering* terinci dan menjadi cetak biru proyek yang akan dibangun (Irfani, 2011).

Faktor-faktor yang perlu mendapat jawaban dari aspek teknis ini adalah (Irfani, 2011):

1. Lokasi bisnis, yakni dimana suatu bisnis akan dilaksanakan baik untuk pertimbangan lokasi dan lahan pabrik maupun lokasi bukan pabrik.
2. Seberapa besar skala operasi/luas produksi ditetapkan untuk mencapai suatu tingkatan skala ekonomis.
3. Kriteria pemilihan mesin dan *equipment* utama serta alat pembantu mesin dan *equipment*.
4. Bagaimana proses produksi dilakukan dan *layout* pabrik yang dipilih, termasuk juga *layout* bangunan dan fasilitas lain.
5. Apakah jenis teknologi yang diusulkan cukup tepat.

Menurut Umar (2005, di kutip oleh Prasetya, 2014) penilaian kelayakan teknis perusahaan menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan teknis atau operasi. Analisis dalam aspek teknis ini dimaksudkan untuk menilai seberapa besar kesiapan pihak perusahaan dalam merencanakan pembangunan usahanya dengan menilai ketepatan lokasi, luas lantai produksi, kapasitas produksi, serta ketersediaan teknologi yang digunakan. Karakteristik kelayakan aspek teknis antara lain adanya fasilitas utama dan penunjang produksi yang sesuai dengan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kebutuhan produksi, perencanaan kapasitas kapasitas produksi yang sesuai target produksi perusahaan, dan adanya lokasi bisnis untuk kegiatan operasional perusahaan.

Tujuan aspek teknis ialah sebagai berikut (Afandi, 2010):

1. Agar perusahaan dapat menentukan lokasi yang tepat, baik untuk lokasi pabrik, gudang, cabang, maupun kantor pusat.
2. Agar perusahaan bisa menentukan *layout* yang sesuai dengan proses produksi yang dipilih, sehingga dapat memberikan efisiensi.
3. Agar perusahaan bisa menentukan teknologi yang paling tepat dalam menjalankan produksinya.
4. Agar perusahaan dapat menentukan metode persediaan yang paling baik untuk dijalankan sesuai dengan bidang usahanya.
5. Agar perusahaan bisa menentukan kualitas tenaga kerja yang dibutuhkan sekarang dan di masa yang akan datang.

Menurut Suliyanto (2010, di kutip oleh Aningrum, 2015) aspek teknik dan teknologi adalah aspek yang menganalisis tingkat kesiapan teknik dan teknologi dengan ide bisnis. Suatu ide bisnis dinyatakan layak berdasarkan aspek teknis dan teknologi jika berdasarkan hasil analisis ide bisnis dapat dibangun dan dijalankan (dioperasionalkan) dengan baik.

Analisis dari aspek teknis ini digunakan untuk menilai kesiapan perusahaan dalam menjalankan usahanya dengan menilai ketepatan akan lokasi, kapasitas produksi, *layout*, serta kesiagaan mesin-mesin yang akan digunakan. Beberapa hal yang akan dibahas pada aspek teknis, di antaranya: pemilihan dan perancangan produk, agar perusahaan dapat menentukan jenis produk yang harus diproduksi. Perencanaan kapasitas, agar perusahaan dapat memenuhi target pasar dengan mengoptimalkan kapasitas yang ada di perusahaan. Perencanaan proses dan fasilitas (teknologi), agar perusahaan bisa menentukan proses operasi dan teknologi yang paling tepat dalam menjalankan produksinya. Perencanaan lokasi, agar perusahaan dapat menentukan lokasi yang tepat, baik untuk lokasi pabrik, gudang, cabang maupun kantor pusat (Aditya, 2014).

2.2.4 Aspek Manajemen Sumber Daya Manusia

Salah satu aspek yang tak kalah penting untuk di kelola oleh wirausahawan adalah sumber daya manusia (SDM) yang di miliki. Manusia (karyawan) sebagai motor penggerak kegiatan usaha perlu di kelola secara profesional (Dharmawati, 2016).

Aspek manajemen sumber daya manusia dimaksudkan untuk membantu pihak perusahaan untuk menyediakan dan mendefinisikan kebutuhan tenaga kerja dengan kualitas dan kuantitas yang diperlukan. Jika suatu usaha tidak memiliki kelayakan dalam aspek manajemen sumber daya manusia maka dapat berakibat fatal pada usaha tersebut karena perencanaan tenaga kerja yang buruk dapat menghambat proses dalam mencapai tujuan perusahaan. Karakteristik kelayakan aspek MSDM dilihat dari adanya struktur organisasi yang sesuai dan mendukung untuk kebutuhan perusahaan, perencanaan kebutuhan tenaga kerja yang sesuai dengan spesifikasi tenaga kerja yang dibutuhkan perusahaan dan penentuan jadwal kerja bagi tenaga kerja dan jadwal operasi pabrik (Prasetya, 2014).

Aspek manajemen mempelajari tentang manajemen dalam masa pembangunan bisnis dan manajemen dalam masa operasi. Dalam masa pembangunan bisnis, hal yang dipelajari adalah siapa pelaksana bisnis tersebut, bagaimana jadwal penyelesaian bisnis tersebut dan siapa yang melakukan studi masing-masing aspek kelayakan bisnis. Sedangkan manajemen dalam operasi, hal yang dipelajari adalah bagaimana bentuk organisasi/badan usaha yang dipilih, bagaimana struktur organisasi, bagaimana deskripsi masing-masing jabatan, berapa banyak jumlah tenaga kerja yang digunakan, dan menentukan siapa-siapa anggota direksi dan tenaga inti (Irfani, 2011).

Menurut Suliyanto (2010, di kutip oleh Aningrum, 2015) aspek sumber daya manusia menekankan pada ketersediaan dan kesiapan tenaga kerja, baik jenis/mutu maupun jumlah sumber daya manusia yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis. Suatu ide bisnis dinyatakan layak berdasarkan aspek sumber daya manusia jika terdapat kesiapan tenaga kerja untuk menjalankan bisnis (Aningrum, 2015).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber;

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Suatu usaha perlu didukung oleh manajemen dan organisasi yang baik sebab sumber daya manusia yang ada haruslah disusun sesuai dengan tujuan perusahaan. Beberapa hal yang akan dibahas pada aspek MSDM adalah perancangan struktur organisasi, perencanaan tenaga kerja, dan perencanaan program pelatihan (Aditya, 2014).

Perancangan struktur organisasi, struktur organisasi dapat memperlihatkan hubungan pelaporan, alokasi tugas dan tanggung jawab dan juga pengelompokan menurut fungsi. Adapun jenis-jenis struktur organisasi antara lain: struktur fungsional, struktur divisional, struktur matriks dan struktur organisasi campuran (Hibrid). Perencanaan tenaga kerja, pada fase perencanaan tenaga kerja ini adalah menentukan tenaga kerja pada posisi *top management*. Kemudian keperluan tenaga kerja dibawahnya, termasuk tenaga kerja pelaksana. Perusahaan harus mampu merencanakan melalui suatu proses perencanaan tenaga kerja dan perencanaan program pelatihan, ada beberapa teknik yang dilakukan dalam program pelatihan yaitu: orientasi isi, orientasi proses dan orientasi gabungan (Aditya, 2014).

2.2.5 Aspek Finansial

Investasi yang dilakukan dalam berbagai bidang bisnis (usaha), sudah barang tentu memerlukan sejumlah modal (uang), disamping keahlian lainnya. Modal yang digunakan untuk membiayai suatu bisnis, mulai dari biaya pra-investasi, biaya investasi dalam aktiva tetap, hingga modal kerja. Untuk pertama kali modal digunakan untuk membiayai pra-investasi dan seperti pengurusan izin-izin dan pembuatan studi usaha. Kemudian selanjutnya yang harus dikeluarkan adalah untuk pembelian aktiva tetap seperti pembelian tanah, pendirian bangunan atau gedung, pembelian mesin-mesin, dan aktiva tetap lainnya. Modalnya juga digunakan pada saat bisnis tersebut dijalankan, misalnya untuk biaya bahan baku, gaji, dan biaya operasi lainnya. Besarnya modal untuk investasi yang diperlukan tergantung dari jenis bisnis (usaha) yang akan digarap. Perhitungan terhadap besarnya kebutuhan investasi perlu dilakukan sebelum investasi dilaksanakan (Kusumo, 2014).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Tujuan menganalisis aspek keuangan dari suatu studi kelayakan bisnis adalah untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal, kemampuan bisnis untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dan menilai apakah bisnis akan dapat berkembang terus (Irfani, 2011).

Untuk mengkaji dan menganalisis studi kelayakan bisnis dibutuhkan alat ukur dengan pendekatan kuantitatif. Dalam konteks ini penggunaan analisis penyusutan, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Pay Back Period (PBP)* dan *Purchasing Power Parity (PPP)* dapat dianggap sebagai penguat dalam mendukung keputusan bisnis (Fahmi, 2014).

1. Penyusutan

Penyusutan adalah penurunan nilai secara berangsur-angsur. Penurunan nilai ini terjadi pada berbagai jenis barang, seperti gedung, kendaraan, peralatan kantor dan berbagai inventaris lainnya. Bagi sebuah perusahaan atau seorang *appraisal* kredit sangat penting untuk menilai penyusutan ini, karena penyusutan berhubungan dengan nilai suatu barang yang digunakan pada saat seseorang ingin mengambil pinjaman kredit.

$$D = \frac{I_0 - I_n}{n} \dots\dots\dots(2.1)$$

Keterangan :

- D = Penyusutan
- I₀ = Harga Awal Suatu Barang
- I_n = Nilai Sisa Suatu Barang
- n = Umur Manfaat Suatu barang

2. *Net Present Value (NPV)*

Net Present Value adalah nilai keuntungan bersih atau perolehan keuntungan yang diperoleh di akhir pengerjaan suatu proyek atau investasi. Perhitungan *Net Present Value* sering dipakai sebagai pembantu dalam mengukur apakah suatu proyek dapat dinyatakan *feasible* (layak) atau tidak. Biasanya antara 2 proyek atau lebih dalam periode waktu yang

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

diperhitungkan. Selanjutnya seorang yang akan mengerjakan *project* akan dapat mengambil keputusan manakah proyek yang lebih realistis untuk dikerjakan.

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{I_p}{(1+r)^t} - I_0 \dots\dots\dots(2.2)$$

Keterangan :

- NPV = *Net Present Value*
- I_p = Investasi pada Proyek yang Diperhitungkan
- I_0 = Investasi Bersih (Neto)
- r = *Cost of Capital* (Biaya Modal)
- n = Umur Manfaat
- t = Periode Waktu

3. *Payback Period* (PBP)

Metode *Payback Period* adalah metode yang mendasar pada jumlah tahun yang diperlukan untuk mengembalikan investasi awal. Bila arus kas terjadi pada tingkat yang seragam, periode pengembalian merupakan rasio dari banyaknya investasi asal terhadap arus masuk kas tahunan yang diharapkan, atau:

$$PBP = \frac{\text{Investasi Asal}}{\text{Arus Masuk Kas Tahunan}} \dots\dots\dots(2.3)$$

Keterangan :

PBP = *Payback Period*

4. *Internal Rate of Return* (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) adalah tingkat bunga yang menyamakan *present value* aliran kas keluar yang diharapkan (*expected cash outflows*) dengan *present value* aliran kas masuk yang diharapkan (*expected cash inflows*). Dengan kata lain IRR adalah *discount rate* yang membuat NPV investasi sama dengan nol. Adapun rumus untuk menghitung IRR adalah:

$$I_0 = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+k)^t} \dots\dots\dots(2.4)$$

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Keterangan :

A_t = Arus Kas Bersih

k = Biaya Modal (*Cost of Capital*) atau Tingkat Keuntungan Minimal yang Diminta Investor

I_0 = Investasi Netto (Bersih)

t = Jangka Waktu

n = Umur Manfaat

5. *Profitability Index* (PI)

Profitability Index (PI) adalah rasio seluruh nilai tunai (PV) dari arus kas masuk di masa yang akan datang terhadap investasi asal (I). Dengan begitu rumus untuk menghitung *profitability index* adalah:

$$PI = \frac{PV}{I} \dots\dots\dots(2.5)$$

Keterangan :

PI = *Profitability Index*

PV = *Present Value* atau Nilai dari Kas Masuk yang Bersifat Bersih

I = Investasi atau Nilai Kas yang Bersifat Keluar

Rencana anggaran dari suatu proyeksi analisis finansial dilakukan untuk mengetahui berapa besar investasi yang dibutuhkan dan sumber dana yang digunakan untuk membiayai pelaksanaan proyek. Analisis finansial dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam permohonan kredit investasi dan kredit modal kerja serta penjadwalan pelunasan kredit yang digunakan untuk membiayai pembangunan proyek. Dalam analisis ini kriteria-kriteria yang digunakan adalah *payback period*, *net present value* (NPV), *internal rate return* (IRR), *profitability index* serta rasio-rasio keuangan (Mukti, 2009).

Dalam pengkajian aspek keuangan diperhitungkan berapa jumlah dana yang dibutuhkan untuk membangun dan kemudian mengoperasikan kegiatan bisnis. Dana untuk membangun usahadisebut dana modal tetap yang dipergunakan untuk membiayai kegiatan pra-investasi, pengadaan tanah, gedung, mesin, peralatan dan biaya lain yang bersangkutan dengan pembangunan

bisnis. Sedangkan dana yang dibutuhkan untuk memutar roda operasi bisnis setelah selesai dibangun disebut dana modal kerja (Irfani, 2011).

Studi kelayakan terhadap aspek keuangan perlu menganalisis bagaimana prakiraan aliran kas akan terjadi. Adapun beberapa indikator yang sering digunakan untuk menentukan kelayakan usaha dari aspek keuangan di antaranya (Irfani, 2011):

1. *Payback Period* (PBP)

Payback Period adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi (*initial cash investment*) dengan menggunakan aliran kas, dengan kata lain *payback period* merupakan rasio antara *initial cash investment* dengan *cash inflow*-nya yang hasilnya merupakan satuan waktu. Selanjutnya nilai rasio ini dibandingkan dengan maksimum *payback period* yang dapat diterima (Umar, 2003).

2. *Internal Rate of Return* (IRR)

Metode ini menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa-masa yang mendatang. Apabila tingkat bunga ini lebih besar dari pada tingkat bunga relavan (tingkat keuntungan yang di syaratkan) maka investasi di katakan, kalau lebih kecil di katakan merugikan (Dharmawati, 2016).

3. *Net Present Value* (NPV)

Metode ini mengitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih (operasional maupun terminal *cash flow*) di masa yang akan datang. Apabila nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa yang akan datang lebih besar dari pada nilai sekarang investasi maka proyek dinyatakan menguntungkan sehingga di terima, sedangkan apabila lebih kecil (NPV negatif) proyek ditolak karena tidak menguntungkan (Dharmawati, 2016).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. *Profitability Index* (PI)

Pemakaian metode *Profitability Index* ini caranya adalah dengan menghitung melalui perbandingan antara nilai sekarang (*present value*) dari rencana penerimaan-penerimaan kas bersih di masa yang akan datang dengan nilai sekarang dari investasi yang telah dilaksanakan (Umar, 2003).

Dalam analisis finansial dilakukan perhitungan dengan tujuan untuk mengetahui sejauh mana gagasan usaha yang direncanakan dapat memberikan manfaat (benefit). Hasil perhitungan analisis finansial merupakan indikator dari modal yang diinvestasikan, yaitu perbandingan antara total benefit yang diterima dengan total biaya yang dikeluarkan dalam bentuk *present value* selama umur ekonomi proyek. Beberapa hal yang akan dianalisis pada aspek finansial yaitu: analisis investasi, *income statement* (laporan keuangan), *cashflow* (arus kas) dan metode evaluasi investasi (*payback periode*, *net present value* dan *internal rate of return*) (Aditya, 2014).

Dalam aspek keuangan menggunakan metode penilaian kriteria investasi sebagai berikut (Aningrum, 2015):

1. Metode *Net Present Value* (NPV)

Menurut Husnan dan Suwarsono (2005, di kutip oleh Aningrum, 2015), *Net Present Value* adalah metode untuk menghitung selisih antara nilai investasi sekarang dengan nilai penerimaan-penerimaan kas bersih sekarang (operasional maupun terminal *cash flow*) di masa yang akan datang.

2. Metode *Internal Rate of Return* (IRR)

Menurut Riyanto (2011, di kutip oleh Aningrum, 2015) didefinisikan sebagai tingkat bunga yang akan menjadikan jumlah nilai sekarang dari *proceeds* yang diharapkan akan di terima (*PV of future proceeds*) sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal (*PV of capital outlays*).

3. Metode *Payback Period* (PP)

Menurut Riyanto (2011, di kutip oleh Aningrum, 2015), *payback period* adalah suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan *preceeds* atau aliran kas neto (*net cash flows*).

4. Metode *Profitability Index* (PI)

Menurut Husnan dan Suwarsono (2005, di kutip oleh Aningrum, 2015), *profitability index* adalah metode ini menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa datang dengan nilai investasi sekarang.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2007, di kutip oleh Afandi, 2010), dalam aspek keuangan terdapat enam kriteria yang biasa digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi, yaitu *Payback period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Average Rate of Return* (ARR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profibility Index* (PI), serta berbagai rasio keuangan seperti rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas dan profitabilitas.

Untuk merealisasikan sebuah bisnis dibutuhkan dana investasi. Dana tersebut diklasifikasikan atas dasar aktiva tetap berwujud seperti tanah, bangunan, pabrik, dan mesin-mesin serta aktiva tetap tak berwujud seperti paten, lisensi, biaya-biaya pendahuluan dan biaya-biaya sebelum operasi. Dalam aspek finansial terdapat laporan-laporan yang menunjukkan jumlah pendapatan yang diperoleh dan biaya-biaya yang dikeluarkan dalam suatu periode tertentu seperti *Cost of Good Sold*, *Income Statement* dan *Cash Flow*. Karakteristik kelayakan aspek finansial dilihat melalui perhitungan *Payback Period*(PP) yang yang lebih pendek dari umur proyek, perhitungan *Net Present Value* (NPV) yang memberikan nilai positif dan *Internal Rate of Return* (IRR) yang lebih besar dari nilai *Minimum Acceptable Rate of Return* (MARR) (Prasetya, 2014).

2.2.6 Aspek Ekonomi dan Sosial

Setiap usaha yang dijalankan, tentunya akan memberikan dampak positif dan negatif. Dampak positif dan negatif ini akan dapat dirasakan oleh berbagai

pihak, baik bagi pengusaha itu sendiri, pemerintah, ataupun masyarakat luas. Dalam aspek sosial dan ekonomi dampak positif yang diberikan dengan adanya investasi lebih ditekankan kepada masyarakat khususnya dan pemerintah pada umumnya (Kusumo, 2014).

Dampak positif dari aspek sosial bagi masyarakat secara umum adalah tersedianya sarana dan prasarana yang dibutuhkan, seperti pembangunan jalan, jembatan, listrik, dan sarana lainnya. Sedangkan dampak negatifnya yaitu terjadinya perubahan gaya hidup, budaya, adat istiadat dan struktur sosial lainnya. Bagi pemerintah dampak negatifnya adalah adanya perubahan demografi di suatu wilayah, perubahan budaya dan kesehatan masyarakat. Jadi, secara garis besar apabila aspek ekonomi dan sosial dijalankan berdasarkan usaha atau proyek akan memberikan manfaat secara ekonomi dan sosial kepada berbagai pihak atau sebaliknya (Kusumo, 2014).

Aspek ekonomi dan sosial ini perlu dipertimbangkan, karena dampak yang akan ditimbulkan nantinya sangat luas apabila salah dalam melakukan penilaian. Diharapkan dari aspek ekonomi dan sosial, yang akan dijalankan akan memberikan dampak yang positif lebih banyak. Artinya, dengan berdirinya usaha atau proyek secara ekonomi dan sosial lebih banyak memberikan manfaat dibandingkan kerugiannya (Kusumo, 2014).

2.3 Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas digunakan untuk melihat dampak dari suatu keadaan yang berubah-ubah terhadap hasil suatu analisis kelayakan. Menurut Gittinger dalam Nuralina (2009, di kutip oleh Irfani, 2011), analisis sensitivitas merupakan salah satu perlakuan terhadap ketidakpastian. Analisis sensitivitas dilakukan dengan cara mengubah besarnya variabel-variabel yang penting, masing-masing dapat terpisah atau beberapa dalam kombinasi dengan suatu persentase tertentu yang sudah diketahui atau diprediksi. Kemudian dinilai seberapa besar sensitivitas perubahan variabel-variabel tersebut berdampak pada hasil kelayakan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Salah satu keuntungan analisis proyek secara finansial ataupun ekonomi yang dilakukan secara teliti adalah bahwa dari analisis tersebut dapat diketahui atau diperkirakan kapasitas hasil proyek bila ternyata terjadi hal-hal di luar jangkauan asumsi yang telah dibuat pada waktu perencanaan. Gittinger (1986, di kutip oleh Mukti, 2009) mengemukakan bahwa analisis sensitivitas adalah meneliti kembali suatu analisa untuk dapat melihat pengaruh-pengaruh yang akan terjadi akibat keadaan yang berubah-ubah. Sementara menurut Kadariah (1978, di kutip oleh Mukti, 2009), yang dimaksud dengan analisis kepekaan atau sensitivitas adalah suatu teknis analisis untuk menguji secara sistematis apa yang terjadi pada kapasitas penerimaan suatu proyek apabila terjadi kejadian-kejadian yang berbeda dengan perkiraan yang di buat dalam perencanaan.

2.4 Investasi

Secara umum, investasi adalah penanaman modal (baik modal tetap maupun modal tidak tetap) yang digunakan dalam proses produksi untuk memperoleh keuntungan suatu perusahaan. Menurut Halim (2005, di kutip oleh Afandi, 2010) investasi pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan di masa mendatang.

Analisis investasi modal yang digunakan untuk membiayai bisnis atau usaha, mulai dari biaya investasi yang terdiri dari biaya pra operasi, biaya investasi dalam aktiva tetap, hingga modal kerja. Sedangkan untuk memenuhi kebutuhan investasi, modal dapat dicari dari berbagai sumber dana yang ada. *Income statement* (laporan keuangan) adalah laporan yang menunjukkan jumlah pendapatan yang diperoleh dan biaya-biaya yang dikeluarkan dalam suatu periode tertentu. Metode evaluasi investasi, menganalisis hasil metode yang digunakan yaitu *payback periode*, *net present value*, dan *internal rate of return* (Aditya, 2014).

Menurut Kuswadi (2007, di kutip oleh Aningrum, 2015) pengertian investasi adalah suatu keputusan yang diambil oleh seseorang untuk mengalokasikan sumber daya yang berupa sejumlah dana yang ia miliki saat

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sekarang dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan atau meningkatkan nilai sumber daya tersebut dikemudian hari.

Menurut Murdifin dan Salim (2010, di kutip oleh Aningrum, 2015) investasi secara umum diartikan sebagai keputusan mengeluarkan dana pada saat sekarang ini untuk membeli aktiva *rill* (tanah, rumah, mobil, dan sebagainya) atau aktiva keuangan (saham, obligasi, reksadana, wesel, dan sebagainya) dengan tujuan untuk mendapatkan penghasilan yang lebih besar di masa yang akan datang.

2.5 Aliran Kas (*Cash Flow*)

Setiap usulan pengeluaran modal selalu mengandung dua macam aliran kas yaitu aliran kas keluar netto (*net outflow of cash*) yaitu yang diperlukan untuk investasi baru dan aliran kas masuk netto tahunan (*net annual inflow of cash*) yaitu sebagai hasil dari investasi baru tersebut, sering pula disebut “*net cash proceeds*” atau “*procceds*” (Afandi, 2010).

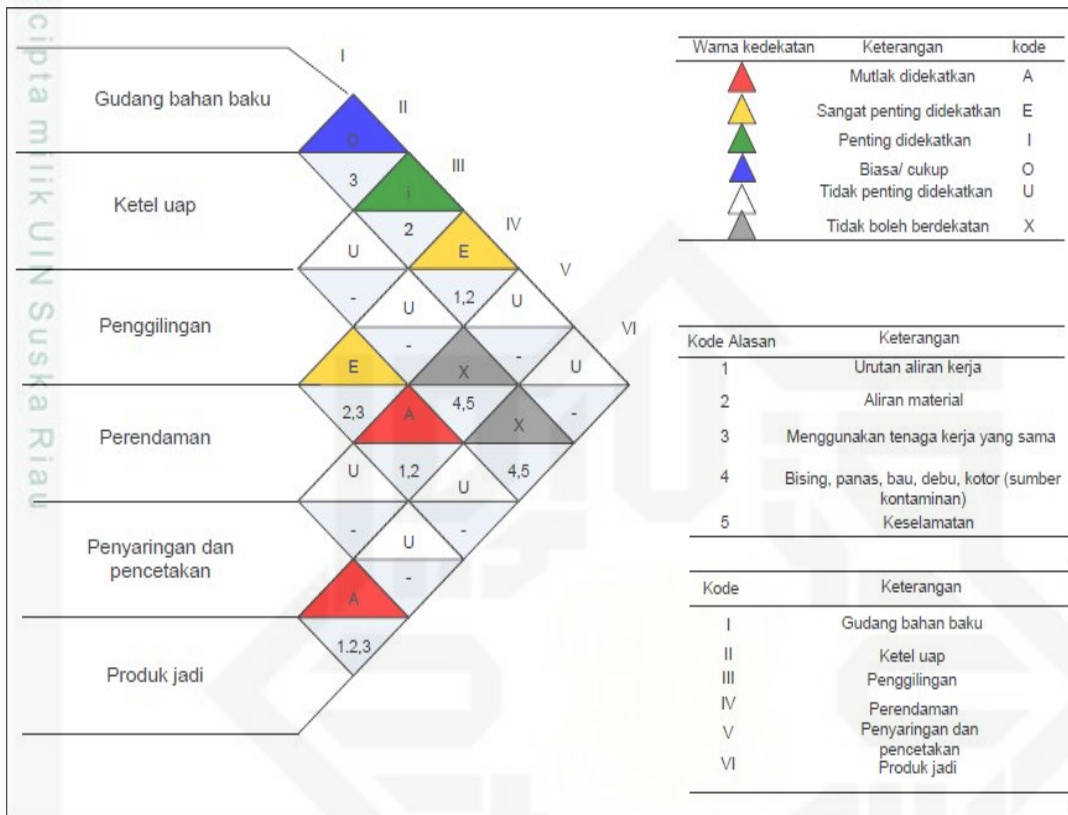
Menurut Kasmir (2003, di kutip oleh Mukti, 2009) *Cash flow* merupakan arus kas atau aliran kas yang ada di perusahaandalam suatu periode tertentu. Dalam *cash flow* semua data pendapatan yang diterima (*cash in*) dan biaya yang dikeluarkan (*cash out*) baik jenis maupun jumlahnya diestimasi sedemikian rupa, sehingga menggambarkan kondisi pemasukan dan pengeluaran di masa yang akan datang.

2.6 *Activity Relationship Chart* (ARC)

ARC adalah salah satu teknik untuk merencanakan keterkaitan antara setiap kelompok kegiatan yang saling berkaitan. Manfaat ARC yaitu antara lain untuk menunjukkan hubungan satu kegiatan dengan yang lainnya serta alasannya dan memperoleh suatu landasan bagi penyusunan daerah selanjutnya (Faishol, 2013).

Peta Keterkaitan Aktivitas (*Activity Relationship Chart* atau ARC) digunakan untuk menganalisis tingkat hubungan atau keterkaitan aktivitas dari suatu ruangan dengan ruangan lainnya. Peta keterkaitan aktivitas dapat

menghubungkan aktivitas-aktivitas secara berpasangan sehingga semua aktivitas akan diketahui (Faishol, 2013).



Gambar 2.1 Contoh *Activity Relationship Chart*.
(Sumber: Faishol, 2013)

Tingkat hubungannya dan dapat membantu untuk mengetahui suatu ruangan perlu didekatkan atau dijauhkan dari ruangan lainnya (Faishol, 2013).

2.7 Sampel dan Populasi

Sampel (*sample*) merupakan bagian dari populasi yang ingin diteliti, dipandang sebagai suatu pendugaan terhadap populasi, namun bukan populasi itu sendiri. Sampel dianggap sebagai perwakilan dari populasi yang hasilnya mewakili keseluruhan gejala yang diamati. Ukuran dan keragaman sampel menjadi penentu baik tidaknya sampel yang diambil. Terdapat dua cara pengambilan sampel, yaitu secara acak (*random*) atau probabilitas dan tidak acak (*non-random*) atau non-probabilita (Reviere, 2016).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Acak (*Random Sampling*)

Artinya, setiap anggota dari populasi memiliki kesempatan dan peluang yang sama untuk dipilih sebagai sampel. Tidak ada intervensi tertentu dari peneliti. Masing-masing jenis dari pengambilan acak (*probability sampling*) ini memiliki kelebihan dan kelemahan tersendiri.

a. Pengambilan Acak Sederhana (*Simpel Random Sampling*)

Merupakan sistem pengambilan sampel secara acak dengan menggunakan undian atau tabel angka random. Tabel angka random merupakan tabel yang dibuat dalam komputer berisi angka-angka yang terdiri dari kolom dan baris, dan cara pemilihannya dilakukan secara bebas. Pengambilan acak secara sederhana ini dapat menggunakan prinsip pengambilan sampel dengan pengembalian ataupun pengambilan sampel tanpa pengembalian. Kelebihan dari pengambilan acak sederhana ini adalah mengatasi bias yang muncul dalam pemilihan anggota sampel, dan kemampuan menghitung *standard error*. Sedangkan, kekurangannya adalah tidak adanya jaminan bahwa setiap sampel yang diambil secara acak akan merepresentasikan populasi secara tepat.

b. Pengambilan Acak Secara Sistematis (*Systematic Random Sampling*)

Merupakan sistem pengambilan sampel yang dilakukan dengan menggunakan selang interval tertentu secara berurutan. Misalnya, jika ingin mengambil 1000 sampel dari 5000 populasi secara acak, maka kemungkinan terpilihnya 1/5. Diambil satu angka dari interval pertama antara angka 1-5 dan dilanjutkan dengan pemilihan angka berikutnya dari interval selanjutnya. Kelebihan dari pengambilan acak secara sistematis ini adalah lebih praktis dan hemat dibanding dengan pengambilan acak sederhana. Sedangkan, kekurangannya adalah tidak bisa digunakan pada penelitian yang heterogen karena tidak mampunya menangkap keragaman populasi heterogen.

c. Pengambilan Acak Berdasarkan Lapisan (*Stratified Random Sampling*)

Merupakan sistem pengambilan sampel yang dibagi menurut lapisan-lapisan tertentu dan masing-masing lapisan memiliki jumlah sampel yang

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sama. Kelebihan dari pengambilan acak berdasar lapisan ini adalah lebih tepat dalam menduga populasi karena variasi pada populasi dapat terwakili oleh sampel. Sedangkan, kekurangannya adalah harus memilikiin formasi dan data yang cukup tentang variasi populasi penelitian. Selain itu, kadang-kadang ada perbedaan jumlah yang besar antar masing-masing strata.

d. Pengambilan Acak Berdasar Area (*Cluster Sampling*)

Merupakan sistem pengambilan sampel yang dibagi berdasarkan areanya. Setiap area memiliki jatah terambil yang sama. Kelebihan dari pengambilan acak berdasarkan area ini adalah lebih tepat menduga populasi karena variasi dalam populasi dapat terwakili dalam sampel. Sedangkan, kekurangannya adalah memerlukan waktu yang lama karena harus membaginya dalam area-area tertentu.

2. Tidak Acak (*Non-Random Sampling*)

Merupakan cara pengambilan sampel secara tidak acak dimana masing-masing anggota tidak memiliki peluang yang sama untuk terpilih anggota sampel. Ada intervensi tertentu dari peneliti dan biasa peneliti menyesuaikan dengan kebutuhan dan tujuan penelitiannya.

a. Pengambilan Sesaat (*Accidental* atau *Haphazard Sampling*)

Merupakan teknik pengambilan sampel yang dilakukan dengan tiba-tiba berdasarkan siapa yang ditemui oleh peneliti. Misalnya, reporter televisi mewawancarai warga yang kebetulan sedang lewat. Kelebihan dari pengambilan sesaat ini adalah kepraktisan dalam pemilihan anggota sampel. Sedangkan, kekurangannya adalah belum tentu responden memiliki karakteristik yang dicari oleh peneliti.

b. Pengambilan Menurut Jumlah (*Quota Sampling*)

Merupakan pengambilan anggota sampel berdasarkan jumlah yang diinginkan oleh peneliti. Kelebihan dari pengambilan menurut jumlah ini adalah praktis karena jumlah sudah ditentukan dari awal.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sedangkan, kekurangannya adalah bias, belum tentu mewakili seluruh anggota populasi.

c. Pengambilan Menurut Tujuan (*Purposive Sampling*)

Merupakan pemilihan anggota sampel yang didasarkan atas tujuan dan pertimbangan tertentu dari peneliti. Kelebihan dari pengambilan menurut tujuan ini adalah tujuan dari peneliti dapat terpenuhi. Sedangkan, kekurangannya adalah belum tentu mewakili keseluruhan variasi yang ada.

d. Pengambilan Beruntun (*Snow-Ball Sampling*)

Merupakan teknik pengambilan sampel yang dilakukan dengan sistem jaringan responden mulai dari mewawancarai satu responden. Kemudian, responden tersebut akan menunjukkan responden lain dan responden lain tersebut akan menunjukkan responden berikutnya. Hal ini dilakukan secara terus-menerus sampai dengan terpenuhinya jumlah anggota sampel yang diinginkan oleh peneliti. Kelebihan dari pengambilan beruntun ini adalah bisa mendapatkan responden yang kredibel di bidangnya. Sedangkan, kekurangannya adalah memakan waktu yang cukup lama dan belum tentu mewakili keseluruhan variasi yang ada.

Formula Lemeshow digunakan untuk populasi yang tidak diketahui (Yori, 2013):

$$n = \frac{Z^2 \times P(1-P)}{d^2} \dots (2.1)$$

Keterangan:

- n = Jumlah sampel
- Z = Skor z pada kepercayaan 90 % = 1,64
- P = Maksimal estimasi = 0,5
- d = Alpha (0.10) atau *sampling error* = 10%

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sehingga,

$$n = \frac{1,64^2 \times 0,5 (1-0,5)}{0,1^2}$$

$$n = \frac{2,6896 \times 0,5 (0,5)}{0,01}$$

$$n = \frac{2,6896 \times 0,25}{0,01}$$

$$n = \frac{0,6724}{0,01}$$

$$n = 67,24 \approx 68$$

$$n = 67,24 \approx 68$$

$$n = 67,24 \approx 68$$

$$n = 67,24 \approx 68$$

$$n = 67,24 \approx 68$$

$$n = 67,24 \approx 68$$

$$n = 67,24 \approx 68$$

$$n = 67,24 \approx 68$$

$$n = 67,24 \approx 68$$

$$n = 67,24 \approx 68$$

$$n = 67,24 \approx 68$$

$$n = 67,24 \approx 68$$

$$n = 67,24 \approx 68$$

Jadi, jumlah sampelnya adalah 68.

Teknik pengambilan data sampel ini biasanya didasarkan oleh pertimbangan tertentu, misalnya keterbatasan waktu, tenaga dan dana sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar dan jauh. Adapun cara dalam penentuan sampel, penulis menggunakan cara *purposive sampling*. Hal ini dilakukan dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan atas srata, random, atay daerah tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu. *Purposive sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.

Populasi adalah keseluruhan objek yang akan atau ingin diteliti. Populasi inisering juga disebut *Universe*. Anggota populasi dapat berupa benda hidup maupun benda mati, dimana sifat-sifat yang ada padanya dapat diukur atau diamati. Populasi yang tidak pernah diketahui dengan pasti jumlahnya disebut *Populasi Infinit* atau tak terbatas dan populasi yang jumlahnya diketahui dengan

pasti (populasi yang dapat diberi nomor identifikasi), misalnya murid sekolah, jumlah karyawan tetap pabrik dan lain-lain, disebut *Populasi Finit* (Nasution, 2003).

2.8 Uji Validitas

Uji validitas merupakan tingkat keandalan dan kesahihan alat ukur yang digunakan. Instrumen dikatakan valid berarti menunjukkan alat ukur yang dipergunakan untuk mendapatkan data itu valid atau dapat digunakan untuk mengukur apa yang seharusnya di ukur. Dengan demikian, instrumen yang valid merupakan instrumen yang benar-benar tepat untuk mengukur apa yang hendak di ukur. Dengan kata lain, uji validitas ialah suatu langkah pengujian yang dilakukan terhadap isi (konten) dari suatu instrumen, dengan tujuan untuk mengukur ketepatan instrumen (kuesioner) yang digunakan dalam suatu penelitian (Putra, 2014).

Untuk mengetahui kevalidan dari instrument yang digunakan dalam pengumpulan data yang diperoleh dengan cara mengkorelasikan setiap skor variable jawaban responden dengan total skor masing-masing variabel, kemudian hasil korelasi dibandingkan dengan total skor masing-masing variabel, kemudian hasil korelasi dibandingkan dengan nilai kritis pada taraf signifikan 0,05 dan 0,01. Tinggi rendahnya validitas instrumen akan menunjukkan sejauh mana data yang terkumpul tidak menyimpang dari gambaran tentang variabel yang dimaksud. Secara umum ada dua rumus atau cara Uji Validitas yaitu dengan Korelasi *Bevariate Pearson* dan *Correlated Item-Total Correlation*. Korelasi *Bevariate Pearson* adalah salah satu rumus yang dapat digunakan untuk melakukan uji validitas data dengan program SPSS dengan demikian penulis menggunakan Rumus *Bivariate Pearson* (Korelasi *Pearson Product Moment*) dalam melakukan Uji Validitas (Putra, 2014).

Rumus dari *Korelasi Product Moment* adalah (Putra, 2014):

$$r_{hit} = \frac{n \sum xy - (\sum x) (\sum y)}{\sqrt{[n \sum x^2 - (\sum x)^2] \{n \sum y^2 - (\sum y)^2\}}} \dots\dots\dots(2.6)$$

Keterangan :

- x : Skor Variabel
y : Skor Total Variabel
n : Jumlah Responden

Analisis ini dengan cara mengkorelasikan masing-masing skor item dengan skor total. Skor total adalah penjumlahan dari keseluruhan item. Item-item pertanyaan yang berkorelasi signifikan dengan skor total menunjukkan item-item tersebut mampu memberikan dukungan dalam mengungkap apa yang ingin diungkap. Pengujian menggunakan uji dua pihak dengan taraf signifikansi 0,05. Kriteria pengujian adalah sebagai berikut (Putra, 2014).

1. Jika $r \text{ hitung} \geq r \text{ tabel}$ (uji dua pihak dengan sig. 0,05) maka instrumen atau item-item pertanyaan berkorelasi signifikan terhadap skor total (dinyatakan valid).
2. Jika $r \text{ hitung} < r \text{ tabel}$ (uji dua sisi dengan sig. 0,05) maka instrumen atau item-item pertanyaan tidak berkorelasi signifikan terhadap skor total (dinyatakan tidak valid).

2.9 Menentukan Skor Ideal

Menurut Riduwan dan Sunarto (2010) Untuk menentukan skala pengukuran dari hasil kuesioner tersebut, maka tahap selanjutnya yang harus dilakukan adalah dengan menentukan skor ideal setiap pertanyaan yang diajukan kepada responden. Berikut merupakan kriteria interpretasi skor (Putra, 2014):

1. Angka 0% - 20% = Sangat Lemah
2. Angka 21% -40% = Lemah
3. Angka 41% -60% = Cukup
4. Angka 61% -80% = Kuat
5. Angka 81%-100% = Sangat Kuat

2.10 Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas adalah data untuk mengukur suatu kuesioner yang merupakan indikator dari variabel atau konstruk. Suatu kuesioner dikatakan

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

reliabel atau handal jika jawaban seseorang terhadap pernyataan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu. Keandalan yang menyangkut kekonsistenan jawaban jika diujikan berulang pada sampel yang berbeda (Putra, 2014).

Menurut Spearman Brown Rumus secara manual uji reliabilitas sebagai berikut (Yori, 2013):

$$r_{\text{Cronbach's Alpha}} = \frac{M}{M-1} \left(1 - \frac{JK_x}{JK_y} \right) \dots\dots\dots(2.7)$$

Keterangan :

- M : Jumlah Responden
- JK_x : Jumlah Kuadrat Total Skor Butir
- JK_y : Jumlah Kuadrat Total Skor Faktor

Nilai koefisien reliabilitas atau Alpha (Cronbach) yang baik adalah diatas 0,7 (cukup baik), di atas 0,8 (baik). Pengukuran validitas dan reliabilitas mutlak dilakukan, karena jika instrument yang digunakan sudah tidak valid dan reliable maka dipastikan hasil penelitiannya pun tidak akan valid dan *reliable*. Sugiyono (2007) menjelaskan perbedaan antara penelitian yang valid dan reliable dengan instrumen yang valid dan reliabel dapat diartikan penelitian yang valid artinya bila terdapat kesamaan antara data yang terkumpul dengan data yang sesungguhnya terjadi pada objek yang diteliti (Janti, 2014).