

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Studi Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan bisnis merupakan aktivitas yang dilakukan untuk menganalisis secara menyeluruh suatu usaha atau bisnis yang direncanakan, dengan tujuan menilai kelayakan usaha tersebut untuk dijalankan (Kasmir & Jakfar, 2020). Pengusaha dapat mengidentifikasi potensi risiko dan peluang yang mungkin dihadapi dalam menjalankan usaha (Mulyah et al., 2020). Hasil dari studi kelayakan menjadi dasar pengambilan keputusan yang lebih matang untuk keberlangsungan bisnis di masa depan.

Studi kelayakan bisnis berfungsi sebagai langkah evaluasi menyeluruh terhadap keberlanjutan dan potensi kesuksesan proyek atau usaha yang akan dijalankan. Evaluasi ini mencakup aspek keuangan, pasar, operasional, dan manajemen, yang bertujuan untuk mengidentifikasi risiko dan peluang sebelum memutuskan untuk melaksanakan proyek. Evaluasi dilakukan secara rinci agar memberikan keyakinan bahwa investasi yang ditanamkan memiliki prospek menguntungkan baik dari segi finansial maupun non-finansial (Adnyana, 2020).

Studi kelayakan bisnis adalah proses analisis menyeluruh untuk menilai kelayakan aspek operasional, keuangan, dan pasar dari sebuah

usaha atau proyek yang akan dilakukan. Tujuan dari analisis ini adalah memastikan bahwa bisnis tidak hanya dapat beroperasi secara efektif dalam waktu dekat, tetapi juga dapat bertahan dan menghasilkan keuntungan dalam jangka panjang. Proses ini melibatkan penilaian terhadap kebutuhan pasar, persaingan, proyeksi pendapatan, serta identifikasi risiko yang mungkin terjadi selama bisnis berjalan. Hasil dari studi ini akan menjadi dasar bagi pemilik bisnis maupun investor dalam membuat keputusan investasi yang tepat (Effendy, 2020).

a. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis

Tujuan utama studi kelayakan bisnis yang ditulis oleh Adnyana (2020), diantaranya :

1) Menghindari Risiko Kerugian

Studi kelayakan membantu dalam meminimalkan potensi kerugian yang mungkin timbul di masa mendatang, dengan cara melakukan identifikasi risiko yang dapat dihindari atau dikendalikan.

2) Memudahkan Perencanaan

Studi kelayakan pada perusahaan dapat merencanakan berbagai aspek dari proyek bisnis, mulai dari permodalan hingga strategi eksekusi, dengan mempertimbangkan risiko dan peluang yang ada.

3) Memudahkan Pelaksanaan Pekerjaan

Rencana yang dibuat berdasarkan studi kelayakan memungkinkan pelaksanaan proyek yang lebih terstruktur dan sesuai dengan panduan yang telah ditetapkan.

4) Memudahkan Pengawasan

Studi kelayakan menyediakan acuan yang jelas untuk pengawasan proyek, sehingga setiap penyimpangan dari rencana awal bisa segera terdeteksi dan ditangani.

5) Memudahkan Pengendalian

Ketika terjadi penyimpangan, studi kelayakan memudahkan dalam mengembalikan proyek ke jalur yang benar, memastikan bahwa tujuan proyek tetap tercapai.

b. Pihak-Pihak yang Memerlukan Studi Kelayakan Bisnis

Perusahaan yang membutuhkan studi kelayakan akan bertanggung jawab atas hasil yang mereka anggap layak, sehingga pihak-pihak terkait dapat merasa yakin dan percaya sepenuhnya terhadap hasil studi kelayakan yang telah dilaksanakan (Adnyana, 2020).

Adapun pihak-pihak yang memerlukan studi kelayakan bisnis meliputi :

1) Pemilik Usaha

Pemilik usaha sangat berkepentingan terhadap hasil studi kelayakan karena mereka ingin memastikan bahwa dana yang diinvestasikan tidak akan mengalami kerugian. Mereka akan mempelajari hasil studi tersebut untuk memastikan apakah usaha tersebut layak dan berpotensi memberikan keuntungan.

2) Kreditur

Bank atau lembaga keuangan lainnya yang memberikan dana pinjaman juga sangat memperhatikan hasil studi kelayakan. Kreditur tidak ingin pinjaman yang diberikan macet akibat bisnis yang ternyata tidak layak.

3) Pemerintah

Pemerintah berkepentingan agar bisnis yang akan dijalankan tidak hanya menguntungkan secara ekonomi, tetapi juga memberikan manfaat sosial seperti penyediaan lapangan kerja dan tidak merusak lingkungan.

4) Masyarakat Luas

Studi kelayakan juga penting bagi masyarakat luas, terutama mereka yang tinggal di sekitar lokasi usaha. Mereka diuntungkan dengan terbukanya lapangan pekerjaan dan penyediaan fasilitas umum.

5) Manajemen Perusahaan

Hasil studi kelayakan menjadi ukuran kinerja bagi manajemen perusahaan. Manajemen menggunakan studi ini untuk menjalankan tugas dan mencapai target perusahaan secara optimal.

c. Aspek-Aspek Penilaian Bisnis

Terdapat beberapa aspek yang harus diperhatikan dalam menilai kelayakan suatu usaha. Seluruh aspek tidak bekerja secara

terpisah, melainkan saling terkait. Salah satu aspek tidak terpenuhi, maka perbaikan atau tambahan yang diperlukan harus dilakukan untuk memastikan kelayakan usaha tersebut (Adnyana, 2020).

Aspek-aspek penilaian bisnis meliputi beberapa elemen penting yang digunakan untuk menilai kelayakan suatu usaha, diantaranya :

1) Aspek Hukum

Aspek ini mencakup kelengkapan dan keabsahan dokumen perusahaan, seperti izin usaha, legalitas perusahaan, dan kepatuhan terhadap regulasi hukum yang berlaku.

2) Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek ini menilai potensi pasar, persaingan, serta strategi pemasaran yang akan digunakan untuk menguasai pasar. Ini juga mencakup segmentasi pasar dan proyeksi potensi pelanggan.

3) Aspek Keuangan

Penilaian ini berfokus pada evaluasi biaya yang akan dikeluarkan dan pendapatan yang diproyeksikan. Ini juga mencakup perhitungan investasi, pengembalian modal, dan sumber pembiayaan.

4) Aspek Teknis/Operasional

Penelitian pada aspek ini mencakup pemilihan lokasi, peralatan, teknologi yang akan digunakan, dan desain layout gedung atau kantor.

5) Aspek Manajemen/Organisasi

Fokus pada struktur organisasi dan kualitas sumber daya manusia yang akan mengelola proyek. Efektivitas manajemen dan kemampuan mengelola bisnis secara profesional sangat penting untuk kesuksesan.

2. Investasi

Perlu dipahami bahwa dalam konteks ekonomi, baik individu maupun organisasi sering berusaha menemukan cara untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki. Salah satu pendekatan yang paling sering digunakan untuk mencapai tujuan ini adalah dengan menanamkan dana atau sumber daya dalam bentuk investasi. Investasi tidak hanya dimaksudkan untuk menjaga nilai aset yang ada, tetapi juga untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar di masa depan. Investasi memainkan peran penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi, baik di tingkat individu maupun nasional.

Investasi merupakan penempatan dana atau sumber daya lainnya saat ini dengan harapan memperoleh manfaat atau keuntungan di masa mendatang. Dalam konteks ekonomi, investasi dapat berupa pembelian barang atau modal yang tidak dikonsumsi langsung, tetapi digunakan untuk produksi di masa mendatang. Investasi bertujuan meningkatkan produksi dan kesejahteraan ekonomi (Mappadang, 2021).

Investasi dapat dibedakan menjadi dua kategori utama, yaitu aset riil dan aset finansial. Aset riil mencakup investasi pada barang berwujud yang memiliki nilai intrinsik, seperti emas, properti, dan tanah. Bentuk investasi ini

biasanya dipandang lebih aman karena harganya relatif stabil dan tergantung pada permintaan barang fisik. Aset finansial mencakup instrumen keuangan seperti saham, obligasi, dan reksadana. Jenis investasi ini lebih likuid dan memiliki potensi pengembalian yang lebih tinggi, meskipun risiko yang ditanggung lebih besar, karena nilainya dapat berubah-ubah mengikuti kondisi pasar dan ekonomi (Adnyana, 2020).

a. Jenis-Jenis Investasi

Terdapat jenis-jenis investasi yang meliputi beberapa kategori utama (Hardiwinoto, 2018), diantaranya :

1) Investasi Penggantian

Investasi penggantian harus mempertimbangkan umur teknis dan umur ekonomi barang modal. Umur ekonomi menunjukkan waktu efektif barang modal memberikan manfaat secara finansial, sedangkan umur teknis mengukur kemampuan barang modal tersebut beroperasi hingga tidak bisa lagi digunakan. Pada umur ekonomi habis, diperlukan pengadaan barang modal baru, meskipun umur teknisnya masih mungkin berjalan lebih lama. Barang modal yang sudah tidak memberikan manfaat, maka umur teknisnya juga dianggap habis, dan perlu diganti.

2) Investasi Penambah Kapasitas

Investasi penambahan barang modal dilakukan saat ada peningkatan cakupan pelayanan. Jumlah unit tambahan ditentukan oleh produktivitas barang modal, yang diukur dari rasio input terhadap

output. Barang modal yang tidak lagi efisien dan cakupan pelayanan meningkat, perlu dipertimbangkan penambahan kapasitas.

3) Investasi Baru

Jenis investasi baru harus mendapat perhatian lebih besar dengan pertimbangan aspek teknis, ekonomi, sosial budaya dan aspek distribusi. Investasi baru dengan mempertimbangkan aspek teknis, ekonomi, sosial-budaya, dan aspek distribusi.

a) Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan bagian penting dalam analisis investasi. Dalam kondisi usulan investasi tidak layak dari aspek teknis, maka akan ditolak.

b) Aspek Sosial dan Budaya

Aspek sosial budaya menyangkut pertimbangan pendistribusian pelayanan secara adil dan merata. Aspek sosial budaya juga mencakup aspek legal dan lingkungan.

c) Aspek Ekonomi dan Finansial

Aspek ekonomi meliputi kegiatan analisis apakah investasi yang diusulkan dapat memberi kontribusi terhadap perekonomian dan penggunaan sumber daya yang digunakan.

d) Aspek Distribusi

Keputusan investasi perlu dikaitkan dengan masalah distribusi pelayanan publik secara adil dan merata. Hal ini penting guna

mengetahui siapa yang menerima manfaat atau keuntungan dari investasi dilakukan.

b. Prinsip-Prinsip Investasi

Investasi memiliki prinsip-prinsip yang wajib diperhatikan dalam berinvestasi, agar tidak memiliki resiko yang dapat merugikan para investor lainnya (Mappadang, 2021), yaitu :

- 1) *High risk high return* dan *risk low return* adalah yang menyatakan bahwa semakin beresiko investasi seorang semakin tinggi pendapatan yang akan diterima dimasa yang akan datang dan sebaliknya.
- 2) *Diversification (diverse low risk)* adalah prinsip yang mengatakan bahwa beranekaragam dalam investasi akan membuat resiko investasi berkurang.
- 3) *Long term stability (long term low risk)* adalah prinsip yang mengatakan bahwa investasi yang berjangka waktu panjang beresiko rendah.
- 4) *Liquidity (liquid high risk)* adalah prinsip yang menyatakan bahwa semakin liquid investasi tersebut, semakin besar resiko yang melekat.

3) Penganggaran Modal (*Capital Budgeting*)

Penganggaran modal merupakan suatu proses pengambilan keputusan yang berkaitan dengan investasi dalam aktiva tetap. Proses ini melibatkan perbandingan penerimaan kas yang mungkin terjadi dalam beberapa tahun mendatang dengan arus kas keluar yang umumnya terjadi pada saat investasi dilakukan. Penganggaran modal mendasarkan pada prinsip nilai waktu uang,

di mana uang yang diterima hari ini lebih berharga dibandingkan uang yang diterima di masa depan (Triyonowati & Maryam, 2022).

Penganggaran modal atau *capital budgeting* didefinisikan sebagai proses untuk memilih peluang investasi jangka panjang yang paling optimal. Proses ini memungkinkan perusahaan untuk menentukan alokasi sumber daya yang paling efisien. Penganggaran modal melibatkan perhitungan lamanya waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan kembali dana investasi, menghitung pengembalian yang diperoleh dari suatu proyek, serta menghitung nilai sekarang bersih *Net Present Value (NPV)* dari arus kas yang dihasilkan proyek tersebut (Savitri, 2016).

Secara umum, penganggaran modal digunakan untuk perencanaan dan pengeluaran besar seperti pembelian peralatan baru, memperkenalkan produk baru, atau memodernisasi fasilitas perusahaan. Penganggaran modal dianggap sebagai suatu bentuk investasi karena perusahaan harus menanamkan dana pada saat ini untuk mendapatkan manfaat di masa depan. Penganggaran modal juga melibatkan berbagai metode evaluasi seperti periode pemulihan (*payback period*), nilai sekarang bersih (NPV), dan tingkat pengembalian internal (IRR) untuk menilai kelayakan investasi proyek (Savitri, 2016).

a. Rencana Penjualan

Rencana penjualan merupakan dokumen atau strategi yang disiapkan oleh perusahaan untuk meraih target penjualan tertentu dalam jangka waktu yang ditentukan. Dokumen ini mencakup berbagai aspek yang mendukung perusahaan dalam memperkirakan permintaan pasar,

mendistribusikan sumber daya, serta menetapkan langkah-langkah yang diperlukan agar target penjualan dapat tercapai (Adnyana, 2020).

Metode yang digunakan dalam rencana penjualan ini adalah Metode *Least Square*. Rumus dalam Metode *Least Square* diantaranya adalah sebagai berikut:

$$Y = a + bX + e$$

$$\sum X_i = 0$$

$$a = \frac{1}{n} \sum Y_i$$

$$b = \frac{\sum X_i Y_i}{\sum X_i^2}$$

Keterangan :

Y : Variabel

a : Konstanta

b : Parameter

X : Variabel Waktu (tahun)

b. *Cost of Capital (COC)*

Cost of Capital (WACC) atau biaya modal rata-rata tertimbang adalah metode umum yang digunakan untuk menghitung rata-rata biaya modal dari keseluruhan sumber pendanaan perusahaan (Triyonowati & Maryam, 2022). Rumus untuk menghitung WACC adalah:

$$WACC = (E/V) \times Re + (D/V) \times Rd \times (1 - Tc)$$

Keterangan :

E : Nilai pasar ekuitas

V : Total nilai pasar ekuitas dan utang

Re : Biaya ekuitas

D : Nilai pasar utang

Rd : Biaya utang

Tc : Tarif pajak perusahaan

c. Arus Kas (*Cash Flow*)

Analisis *cash flow* sangat penting bagi perusahaan. Mengetahui keadaan keuangan usaha dan dapat dijadikan salah satu dasar membuat kebijakan usaha. Analisis *cash flow* terbagi dua, yaitu Pertama *cash flow out* (kas keluar) yang biasa digunakan di awal suatu usaha. Kedua *cash inflow* (kas masuk) merupakan dan masuk selama usaha berjalan dan merupakan sumber keuntungan perusahaan (Adnyana, 2020). Menghitung *cash flow* suatu usaha investasi menggunakan rumus sebagai berikut :

$$NCF = (1-T) + \text{Depresiasi}$$

$$NCF = EBDIT (1-T) + (T \times \text{Depresiasi})$$

$$NCF = NI + I (1-T) + \text{Depresiasi}$$

Apabila perusahaan tidak menggunakan utang maka rumus *cash inflow* sebagai berikut :

$$NCF = NI + \text{Depresiasi}$$

Keterangan :

NC : *Net Cash Flow*

EBIT : Laba sebelum bunga dan pajak

EBDIT : Laba sebelum depresiasi, bunga dan pajak

I : Bunga

NI : Laba bersih

T : Pajak

1) Jenis-Jenis *Cash Flow*

Jenis-jenis *cash flow* terdiri dari (Adnyana, 2020):

- a) *Initial cash flow*, yang lebih banyak diketahui dengan kas awal yang merupakan pengeluaran pada awal periode untuk investasi. Contohnya biaya pra investasi adalah pembelian tanah, gedung, mesin peralatan, dan modal kerja.

Perhitungan *Initial cash flow* adalah :

Installed cost of assets (Biaya Pemasangan/Penggunaan aset baru):

Biaya asset baru	XXX
------------------	-----

+/+ Biaya pemasangan	XXX
----------------------	-----

	XXX
--	-----

After tax proceeds from sale old asset (Penjualan aset lama setelah pajak)

Penjualan aset lama	XXX
---------------------	-----

+/- Pajak penjualan aset lama	XXX
-------------------------------	-----

	XXX
--	-----

+/+ Biaya bersih keseluruhan	XXX
------------------------------	-----

<i>Initial Investment</i>	XXX
----------------------------------	------------

b) *Operational cash flow* adalah kas yang diterima atau dikeluarkan pada operasi usaha, seperti penghasilan yang diterima dan pengeluaran yang dikeluarkan pada suatu periode.

Perhitungan *Operation cash flow* yaitu :

Pendapatan	XXX
-/- Bebas operasional tanpa penyusutan	<u>XXX</u>
EBDIT	XXX
-/- (Depreciation)	<u>XXX</u>
EBIT	XXX
-/- Takes	<u>XXX</u>
Net profit after taxes (EAT)	<u>XXX</u>
-/- Depreciation	<u>XXX</u>
Operational Cash Flow	XXX

c) *Terminal cash flow* merupakan uang kas yang diterima pada saat usaha tersebut berakhir.

Perhitungan *Terminal cash flow* dengan cara :

Penjualan Aset Baru	XXX
+/- Pajak Penjualan Aset Baru	<u>XXX</u>
+/+ <i>Change in work capital</i>	<u>XXX</u>
Terminal Cash Flow	XXX

d. Metode Penyusutan

Untuk menetapkan biaya penyusutan pada setiap tahun dapat dipergunakan beberapa metode. Menurut SAK pembagian penyusutan yaitu:

1) Berdasarkan waktu

Metode garis lurus, Metode Pembebanan menurun, Metode jumlah angka tahun, Metode saldo menurun.

2) Berdasarkan penggunaan

Metode jasa, Metode jumlah unit produksi.

3) Berdasarkan kriteria lainnya

Metode berdasarkan jenis dan kelompok, Metode anuitas, Sistem Persediaan.

Pemilihan metode penyusutan yang ditetapkan pada suatu aktiva tetap harus dipertimbangkan secara seksama, karena metode penyusutan yang diterapkan untuk semua jenis aktiva belum tentu cocok untuk jenis aktiva lainnya karena perbedaan sifat dan pola pemakaiannya. Metode yang dapat digunakan sebagai berikut (Effendy, 2020):

$$\text{Depresiasi} = \frac{C-R}{n}$$

Keterangan :

C : Harga Perolehan Aktiva

R : Taksiran Nilai Sisa

N : Taksiran Umur Aktiva

4) Kriteria Penilaian Investasi

a. Metode *Payback Period* (PP)

Analisis *payback period* ialah waktu yang diperlukan untuk pengembalian pengeluaran investasi dengan menggunakan *Proceeds* atau *Net cash inflow*. Sesuai dengan namanya, metode ini berarti dalam beberapa waktu biaya investasi sudah kembali (Effendy, 2020)

Metode *payback period* merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Ada 2 macam perhitungan yang akan digunakan dalam perhitungan masa pengembalian investasi sebagai berikut :

1) Arus Kas Setiap Tahun Berbeda

$$\begin{array}{rcl} \text{Investasi} & = & \text{Rp. XXX} \\ \text{Kas bersih tahun 1} & = & \text{Rp. XXX (-)} \\ \hline & & \text{Rp. XXX} \end{array}$$

Usaha layak atau tidak dalam segi PP adalah sebagai berikut :

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

Kemudian terdapat kelemahan dari metode *payback period* adalah :

- 1) Mengabaikan *time value of money*.
- 2) Tidak mempertimbangkan arus kas yang terjadi setelah masa pengembalian.

b. Metode Net Present Value (NPV)

Perbedaan dari nilai sekarang (nilai diskonto) dari pengeluaran kas dan penerimaan kas dikenal sebagai NPV. Rumus NPV adalah :

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

$NPV = Present Value Cash Flo - Present Value Investment$

Jika, $NPV \geq 0$: Usulan investasi dapat diterima

$NPV \leq 0$: Usulan investasi ditolak

$NPV = 0$: Usulan investasi diterima

Keunggulan metode NPV dipandang sebagai pengukur profitabilitas suatu proyek yang baik karena metode ini memfokuskan pada kontribusi proyek kemakmuran pemegang saham (Effendy, 2020). Sebagai contoh perhitungan sebagai berikut :

Tabel 2.1 Contoh Present Value (Dalam Rupiah)

Tahun	Net Cashflow	DF = 20%	PV of Cashflow
1	(XXX)	0,8333	(XXX)
2	XXX	0,6944	XXX
3	XXX	0,5787	XXX
4	XXX	0,4822	XXX
5	XXX	0,4018	XXX
6	XXX	0,3349	XXX
Total			XXX

Sumber : Effendy (2020)

Nilai sekarang aliran kas bersih : $\frac{\text{Total PV of Cash flow}}{\text{Investasi awal}}$
 Investasi awal : XXX
 NPV : XXX

Hasil NPV yang memperlihatkan nilai positif, maka nilai sekarang aliran kas bersih lebih besar dari pada nilai investasi awal, karena itu dapat dikatakan bahwa proyek menurut metode ini adalah layak, akan tetapi jika hasil NPV yang memperlihatkan nilai *negative*, maka nilai sekarang aliran kas bersih lebih kecil dari pada nilai investasi awal, karena itu dapat dikatakan bahwa proyek menurut metode ini adalah tidak layak.

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

Internal Rate of Return (IRR) adalah tingkat bunga yang akan menjadikan jumlah nilai sekarang dari proses yang diharapkan akan diterima sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal. Pada dasarnya menghitung *IRR* harus dicari *discount factor* sehingga menghasilkan NPV *negative* mendekati nilai nol apabila NPV yang pertama bernilai positif (Effendy, 2020). Untuk mencari *discount factor* tersebut dengan cara *try and error* (coba-coba).

$$IRR = P1 - C1 + \left[\frac{P2 - P1}{C2 - C1} \right] \times 1\%$$

Keterangan :

P1 : Tingkat bunga ke-1

P2 : Tingkat bunga ke-2

C1 : NPV ke-1

C2 : NPV ke-2

B. Penelitian Terdahulu

Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti, Tahun, Judul	Fokus dan Tujuan Penelitian	Obyek Penelitian dan Analisis Data	Temuan Penelitian
1	Hafizhah Putri Zofan, Sinta Aryani, Nanang Suryana, 2023, Analisis Kelayakan Investasi Penambahan Truk pada CV XYZ di Bandung	Fokus : Menganalisis kelayakan penambahan truk untuk mendukung operasional distribusi produk pipa di CV XYZ Tujuan : Untuk menentukan apakah penambahan truk layak dilakukan dari segi pasar, teknis, dan finansial. Penelitian ini juga mempertimbangkan risiko dan sensitivitas perubahan biaya dan permintaan	Obyek Penelitian : CV XYZ di Bandung, yang bergerak sebagai distributor plumbing material Analisis Data : Data primer dikumpulkan melalui wawancara dan observasi, sedangkan data sekunder diperoleh dari instansi terkait. Analisis menggunakan metode capital budgeting seperti Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Payback Period (PBP)	CV XYZ memiliki pasar potensial yang berkembang dengan proyeksi permintaan pipa yang meningkat setiap tahun, sehingga untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperlukan penambahan 4 truk pada periode 2024-2028. Sisi finansial, investasi ini dinilai layak dengan nilai NPV sebesar Rp 5.410.634.231, IRR 111,24%, dan Payback Period hanya 0,81 tahun. Terdapat risiko utama berupa peningkatan biaya pengadaan barang sebesar 10,28% dan penurunan harga jual 8,09%, serta total risiko keseluruhan sebesar 8,60%, rencana penambahan truk ini tetap dinilai layak dijalankan karena memberikan prospek pengembalian yang sangat positif
2	Hendina Pratiwi, Rita Nurmalina, Noer Azam Achsani, Mohamad Syamsul Ma'arif, Amzul Rifin, 2020, Studi Kelayakan Pendirian Kantor Cabang Baru PT. XYZ di Provinsi	Fokus : menilai kelayakan pendirian kantor cabang baru PT. XYZ di Provinsi Kalimantan Timur, terutama di Kawasan Industri Kariangau, Balikpapan Tujuan : Untuk mengevaluasi kelayakan dari aspek finansial dan	Obyek Penelitian : PT. XYZ, perusahaan distribusi obat dan alat kesehatan Analisis Data : Menggunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif, dengan data primer dari wawancara dan data sekunder dari BPS serta dokumen internal perusahaan. Analisis finansial	Pendirian kantor cabang baru PT XYZ di Kalimantan Timur dinilai layak dari aspek non-finansial seperti pasar, teknis, manajemen, hukum, dan sosial ekonomi, dengan peluang ekspansi pasar farmasi yang signifikan di wilayah tersebut. Aspek finansial, pendirian ini tidak layak dilakukan karena hasil perhitungan menunjukkan NPV negatif sebesar Rp - 1.118.381.804.881, Net B/C Ratio di bawah 1, IRR sebesar

No	Nama Peneliti, Tahun, Judul	Fokus dan Tujuan Penelitian	Obyek Penelitian dan Analisis Data	Temuan Penelitian
	Kalimantan Timur	non-finansial dalam mendirikan kantor cabang baru	meliputi Net Present Value (NPV), Net Benefit/Cost Ratio (Net B/C), Internal Rate of Return (IRR), dan Payback Period (PP). Analisis non-finansial mencakup aspek pasar, teknis, manajemen, hukum, dan sosial ekonomi	9,77% (lebih rendah dari suku bunga 12%), dan Payback Period selama 20,3 tahun. Meskipun demikian, investasi ini dapat menjadi layak jika terjadi peningkatan penjualan sebesar 14%
3	Ryan Eko Purnomo, Dr. Ir. Endang Chumaidiyah, M.T., Wawam Tripiawan, S.T., M.T., 2019, Analisis Kelayakan Pengembangan Usaha dengan Penambahan Kapasitas Peternakan Ayam Pejantan (Layer) pada Peternakan XYZ di Jember, Jawa Timur	Fokus : Menilai kelayakan pengembangan usaha dengan penambahan kapasitas produksi ayam pejantan pada Peternakan XYZ di Jember, Jawa Timur Tujuan : Untuk mengevaluasi aspek pasar, teknis, dan finansial guna memutuskan apakah investasi ini layak dilakukan	Obyek Penelitian : Peternakan XYZ yang berlokasi di Desa Tamansari, Kecamatan Wuluhan, Kabupaten Jember, Jawa Timur Analisis Data : Analisis dilakukan melalui penyebaran kuesioner kepada 102 responden, termasuk pemilik rumah potong ayam di Jawa Timur dan Bali. Analisis meliputi aspek pasar (pasar potensial dan tersedia), teknis (kapasitas produksi, lokasi peternakan), dan finansial (NPV, IRR, dan Payback Period)	Hasil kuisisioner menunjukkan bahwa Peternakan XYZ memiliki pasar potensial sebesar 98% dan pasar tersedia sebesar 87%, dengan target pasar sebesar 0,88% dari total pasar. Segi teknis, peternakan ini dinilai layak dengan lokasi strategis dan peralatan memadai yang akan mendukung penambahan kapasitas produksi guna memenuhi permintaan pasar. Secara finansial, investasi ini juga dinilai layak dengan nilai NPV sebesar Rp 227.656.867, IRR 26%, dan Payback Period selama 4 tahun, menunjukkan bahwa penambahan kapasitas akan memberikan keuntungan yang signifikan dan dapat dijalankan dengan aman
4	Syamsul Bahri, Putu Eka Dewi Karunia Wati, 2024, Analisis Kelayakan Investasi Mesin Pencetak	Fokus : Untuk menilai kelayakan investasi mesin pencetak adonan di UMKM Nek Wik, yang bergerak di bidang	Obyek Penelitian : UMKM Nek Wik yang terletak di Bawean, Gresik, yang memproduksi kerupuk ikan Analisis Data :	Hasil perhitungan Net Present Value (NPV) diperoleh nilai sebesar Rp6.188.290 yang positif, menunjukkan bahwa investasi layak dilakukan. Internal Rate of Return (IRR) mencapai 43,45%, jauh lebih besar dari tingkat suku bunga

No	Nama Peneliti, Tahun, Judul	Fokus dan Tujuan Penelitian	Obyek Penelitian dan Analisis Data	Temuan Penelitian
	Adonan Guna Meningkatkan Kapasitas Produksi pada UMKM Nek Wik di Bawean	produksi kerupuk khas Pulau Bawean Tujuan : Untuk mempercepat proses produksi dan memenuhi permintaan pasar yang meningkat, serta untuk mengetahui apakah investasi mesin ini layak dilakukan secara finansial	Data dikumpulkan melalui observasi langsung dan wawancara dengan pemilik usaha. Analisis kelayakan investasi dilakukan dengan metode Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), dan Profitability Index (PI)	yang ditetapkan sebesar 9,08%, sehingga investasi dinilai menguntungkan. Payback Period (PP) menunjukkan bahwa waktu pengembalian investasi adalah 8,36 bulan, yang lebih cepat dari umur ekonomis mesin selama 5 tahun, menjadikan investasi ini layak. Selain itu, Profitability Index (PI) sebesar 1,43 mengindikasikan bahwa investasi ini menguntungkan karena nilai PI lebih besar dari 1
5	Muhammad Ridho Muhaimin, Andan Hamdani, 2021, Analisis Kelayakan Bisnis Penambahan Induk Ikan Nila Nirwana Pada Pokdakan Mina Nila Sari Purwakarta	Fokus : Penambahan induk ikan Nila Nirwana untuk memenuhi kebutuhan larva di Pokdakan Mina Nila Sari Purwakarta Tujuan : Menganalisis kelayakan bisnis dari segi finansial dan non-finansial, termasuk pemasaran, produksi, organisasi, dan kolaborasi	Obyek Penelitian : Pokdakan Mina Nila Sari, kelompok pembudidaya ikan Nila di Purwakarta Analisis Data : Data dikumpulkan dari observasi dan wawancara dengan anggota pokdakan serta data sekunder dari instansi terkait. Metode kuantitatif digunakan untuk menilai aspek finansial melalui kriteria Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Net Benefit-Cost Ratio (Net B/C), dan Payback Period (PP)	Pokdakan Mina Nila Sari memiliki sumber daya manusia yang kompeten serta produk utama yang potensial, yaitu larva ikan Nila, didukung oleh struktur organisasi dan budaya kerja yang baik, memberikan kepastian terhadap pengembangan bisnis. Aspek finansial, analisis menunjukkan bahwa proyek penambahan induk ikan Nila layak dilakukan dengan NPV sebesar Rp 1.914.645.194, IRR 69%, Net B/C 3,07, dan Payback Period selama 2 tahun 2 bulan 23 hari. Tambahan manfaat yang diperoleh dari pengembangan ini mencapai Rp 349.397.684 dengan payback period 0,73 tahun (8 bulan 23 hari), memperkuat kelayakan investasi tersebut
6	Desi Harmada Wiratama,	Fokus :	Obyek Penelitian :	Investasi yang diusulkan pada UD Rahayu dinilai layak

No	Nama Peneliti, Tahun, Judul	Fokus dan Tujuan Penelitian	Obyek Penelitian dan Analisis Data	Temuan Penelitian
	2020, <i>Feasibility Analysis of Investment Assets for Business Development in the Calculation of Capital Budgeting in Surabaya UD Rahayu</i>	Menganalisis kelayakan investasi dalam pembelian rumah produksi dan mesin di UD Rahayu, Surabaya Tujuan : Untuk menentukan apakah investasi yang diusulkan layak dijalankan dari segi finansial dengan menggunakan metode <i>capital budgeting</i> seperti Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), dan Profitability Index (PI)	UD Rahayu, sebuah usaha kecil menengah (UKM) yang bergerak di industri makanan, khususnya produksi tempe Analisis Data : Data yang digunakan adalah data primer melalui wawancara dan data sekunder dari literatur. Teknik analisis yang digunakan adalah metode <i>capital budgeting</i> , diantaranya Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), dan Profitability Index (PI) dengan fokus pada kelayakan investasi	berdasarkan analisis finansial. Waktu pengembalian investasi (<i>Payback Period</i>) tercatat selama 1,8 tahun, lebih cepat dari target yang diharapkan. Nilai <i>Net Present Value (NPV)</i> positif sebesar Rp 300.281.359, menunjukkan bahwa proyek ini menguntungkan. <i>Profitability Index (PI)</i> sebesar 1,283, yang berarti nilai PI lebih besar dari 1, juga menandakan bahwa investasi ini menguntungkan. Selain itu, <i>Internal Rate of Return (IRR)</i> sebesar 15,932% melebihi suku bunga yang ditetapkan sebesar 15%, mengindikasikan bahwa investasi ini layak dijalankan
7	Aldida Dimas Bagus Sajiwa, Wiwin Widiasih, 2023, <i>Feasibility Analysis of The Investment Project of Additional High Frequency Machinery in Increasing Production Capacity (Case Study of UD Berkah)</i>	Fokus : Menganalisis kelayakan investasi untuk pembelian mesin <i>High Frequency</i> tambahan pada UD Berkah guna meningkatkan kapasitas produksi Tujuan : Untuk menentukan apakah investasi tersebut layak dilakukan berdasarkan metode <i>capital budgeting</i> seperti NPV, IRR,	Obyek Penelitian : UD Berkah, sebuah industri kecil yang memproduksi komponen sandal seperti lapisan atas alas sandal Analisis Data : Penelitian menggunakan metode <i>capital budgeting</i> dengan mengukur <i>Net Present Value (NPV)</i> , <i>Internal Rate of Return (IRR)</i> , <i>Payback Period</i> , dan <i>Profitability Index</i>	Investasi penambahan mesin <i>High Frequency</i> pada UD Berkah dinilai layak dilakukan berdasarkan analisis finansial. Nilai <i>Net Present Value (NPV)</i> sebesar Rp 399.700.855 menunjukkan investasi yang menguntungkan. Waktu pengembalian investasi atau <i>Payback Period</i> hanya 8 bulan, jauh lebih cepat dari umur ekonomis mesin yang mencapai 8 tahun. <i>Profitability Index (PI)</i> sebesar 8,27 memperkuat kelayakan investasi, karena PI lebih besar dari 1. <i>Internal</i>

No	Nama Peneliti, Tahun, Judul	Fokus dan Tujuan Penelitian	Obyek Penelitian dan Analisis Data	Temuan Penelitian
		<i>Payback Period, Profitability Index, dan metode penyusutan straight-line</i>	untuk menilai kelayakan investasi	<i>Rate of Return (IRR)</i> tercatat sebesar 9,57%, yang lebih tinggi dari tingkat suku bunga 9,38%, mengindikasikan bahwa investasi ini layak dilaksanakan
8	H.A. Rani, R.S. Bonenehu, M.H. Mubarak, (Rani et al., 2020), <i>Financial Feasibility Study of Batching Plant Investment on Sigli-Banda Aceh Highway Construction Project</i>	Fokus : Untuk mengevaluasi kelayakan investasi pembangunan batching plant yang memproduksi <i>ready mix concrete</i> untuk mendukung proyek pembangunan jalan tol Sigli-Banda Aceh sepanjang 74 km Tujuan : Menentukan kelayakan finansial investasi dan peluang bisnis dari batching plant tersebut	Obyek Penelitian : Proyek jalan tol Sigli-Banda Aceh, dengan kebutuhan besar akan beton siap pakai yang memerlukan investasi dalam batching plant Analisis Data : Data dikumpulkan melalui pengamatan langsung di lokasi proyek, wawancara dengan pemilik batching plant, dan studi literatur. Analisis kelayakan dilakukan dengan menggunakan metode <i>capital budgeting</i> , termasuk <i>Net Present Value (NPV)</i> , <i>Internal Rate of Return (IRR)</i> , <i>Benefit-Cost Ratio (BCR)</i> , <i>Payback Period (PBP)</i> , dan <i>Annual Equivalent (AE)</i>	Berdasarkan analisis finansial, investasi pembangunan <i>batching plant</i> pada proyek jalan tol Sigli-Banda Aceh dinilai layak dilakukan. Nilai <i>Net Present Value (NPV)</i> sebesar Rp 12.145.111.515,27 menunjukkan bahwa investasi ini menghasilkan keuntungan. <i>Annual Equivalent (AE)</i> sebesar Rp 3.481.591.979,57 juga mengindikasikan profitabilitas yang baik. <i>Benefit-Cost Ratio (BCR)</i> sebesar 1,10 yang lebih besar dari 1, dan <i>Internal Rate of Return (IRR)</i> lebih dari 40%, proyek ini dinilai sangat menguntungkan. <i>Payback Period (PBP)</i> menunjukkan bahwa modal akan kembali pada tahun kedua, menjadikan investasi ini cukup cepat untuk mendapatkan pengembalian modal
9	Muhammad Dliaul Haq, Wahid Nur Hidayah, 2020, <i>Investment Feasibility Analysis of Additional Transportation at Wholesale</i>	Fokus : Analisis kelayakan investasi untuk penambahan armada transportasi pada usaha grosir di Sidoarjo yang bergerak di bisnis makanan dan minuman	Obyek Penelitian : Usaha grosir makanan dan minuman di Sidoarjo Analisis Data : Data primer dan sekunder diolah menggunakan metode <i>capital budgeting</i> dengan kriteria seperti	Investasi penambahan armada transportasi di Sidoarjo dinilai layak berdasarkan analisis finansial. Nilai <i>Net Present Value (NPV)</i> lebih dari nol, yang menunjukkan bahwa investasi ini menguntungkan. <i>Internal Rate of Return (IRR)</i> sebesar 13,08% lebih tinggi dari suku bunga 10%,

No	Nama Peneliti, Tahun, Judul	Fokus dan Tujuan Penelitian	Obyek Penelitian dan Analisis Data	Temuan Penelitian
	<i>as A Business Development Strategy</i>	<p>Tujuan : Menentukan apakah penambahan armada kendaraan dari 4 menjadi 8 mobil layak dilakukan berdasarkan aspek keuangan dan strategi pemasaran guna meningkatkan distribusi produk dan kepuasan pelanggan</p>	<p><i>Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit-Cost Ratio (BCR), dan Payback Period (PP)</i></p>	<p>menandakan potensi pengembalian investasi yang baik. <i>Benefit-Cost Ratio (BCR)</i> sebesar 20,08 menunjukkan bahwa setiap Rp 1 yang diinvestasikan menghasilkan keuntungan yang signifikan. <i>Payback Period (PP)</i> selama 1 tahun menunjukkan bahwa modal investasi dapat kembali dengan cepat. Hasil ini mengindikasikan bahwa penambahan armada layak dilakukan dan diharapkan dapat meningkatkan distribusi produk serta kepuasan pelanggan</p>
10	<p>Faisol Agung Ruditiawan, 2022, <i>Feasibility Analysis of Investment Project Addition of Printing Machine with Capital Budgeting Method in Aulia Mandiri Printing</i></p>	<p>Fokus : Menganalisis kelayakan investasi penambahan mesin cetak baru di Aulia Mandiri Printing menggunakan metode <i>capital budgeting</i></p> <p>Tujuan : Menilai kelayakan dari aspek finansial dengan menggunakan indikator seperti <i>Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), dan Internal Rate of Return (IRR)</i></p>	<p>Obyek penelitian : Aulia mandiri printing, perusahaan jasa percetakan yang berlokasi di Surabaya</p> <p>analisis data : Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder berupa laporan keuangan perusahaan. Metode analisis yang digunakan meliputi <i>capital budgeting</i> untuk menghitung indikator kelayakan investasi seperti pp, npv, pi, dan irr</p>	<p>Investasi penambahan mesin cetak di Aulia Mandiri Printing dinilai layak dilakukan berdasarkan analisis keuangan. Waktu pengembalian investasi <i>Payback Period</i> diproyeksikan selama 3 tahun 1 bulan, yang lebih cepat dibandingkan umur ekonomis mesin sebesar 5 tahun. <i>Net Present Value (NPV)</i> menunjukkan nilai positif sebesar Rp 207.382.294, yang menandakan bahwa investasi ini menghasilkan keuntungan. <i>Profitability Index (PI)</i> sebesar 3,83, menunjukkan bahwa setiap Rp 1 yang diinvestasikan menghasilkan lebih dari Rp 1, dan <i>Internal Rate of Return (IRR)</i> sebesar 18,7%, lebih tinggi dari tingkat suku bunga yang digunakan sebesar 10%,</p>

No	Nama Peneliti, Tahun, Judul	Fokus dan Tujuan Penelitian	Obyek Penelitian dan Analisis Data	Temuan Penelitian
				sehingga investasi ini dinilai sangat menguntungkan

Sumber : Penelitian terdahulu

C. Kerangka Berpikir

Perusahaan Ismu *Rent Car* mempertimbangkan kelayakan penambahan kendaraan baru melalui dua aspek utama, yaitu non-keuangan dan keuangan. Aspek keuangan menggunakan *Payback Period (PP)*, *Net Present Value (NPV)*, dan *Internal Rate of Return (IRR)* untuk mengetahui kelayakan penambahan kendaraan. Keputusan akan diambil berdasarkan hasil analisis dari aspek keuangan untuk menentukan apakah penambahan kendaraan ini layak atau tidak untuk dilaksanakan.



Gambar 2.1 Kerangka Berpikir

D. Hipotesis

Berdasarkan perumusan masalah dan landasan teori tersebut, maka hipotesisnya yaitu, usaha Ismu *Rent Car* dalam penambahan kendaraan berdasarkan analisis aspek non keuangan (aspek hukum, aspek pasar & pemasaran, aspek teknis/operasional, aspek manajemen/organisasi) dan aspek keuangan (*Payback Period*, NPV, IRR) dapat menunjukkan pengembalian modal yang cepat, sehingga usaha tersebut layak untuk dilaksanakan.

E. Definisi Operasional

Definisi operasional tidak hanya menggambarkan pengertian variabel, tetapi juga menggambarkan kegiatan yang harus dilakukan mengukur variabel tersebut dan bagaimana variabel tersebut diamati dan diukur. Definisi operasional harus spesifik sehingga peneliti yang mereplikasi penelitian dapat dengan mudah mengembangkan teknik pengukuran yang sama berdasarkan definisi tersebut (Notoadmojo, 2020). Fungsi dari definisi operasional yaitu memberikan batasan dan untuk Pemahaman terhadap variabel yang mudah diidentifikasi.

Tabel 2.3 Definisi Operasional

No	Variabel	Definisi Operasional	Indikator
1	<i>Cost of Capital</i>	Metode umum yang digunakan untuk menghitung rata-rata biaya modal dari keseluruhan sumber pendanaan perusahaan	1. E (Nilai pasar ekuitas) 2. V (Total nilai pasar ekuitas dan utang) 3. Re (Biaya ekuitas) 4. D (Nilai pasar utang) 5. Rd (Biaya utang) 6. Tc (Tarif pajak perusahaan)
2	<i>Cash Flow</i>	Mengetahui keadaan keuangan usaha dan	1. NC (<i>Net Cash Flow</i>)

No	Variabel	Definisi Operasional	Indikator
		dapat dijadikan salah satu dasar membuat kebijakan usaha	2. EBIT (Laba sebelum bunga dan pajak) 3. EBDIT (Laba sebelum depresiasi, bunga dan pajak) 4. I (Bunga) 5. NI (Laba bersih) 6. T (Pajak)
3	<i>Initial cash flow</i>	Lebih banyak diketahui dengan kas awal yang merupakan pengeluaran pada awal periode untuk investasi	1. Biaya aset baru 2. Biaya aset pemasangan
4	<i>Operational cash flow</i>	Kas yang diterima atau dikeluarkan pada operasi usaha	1. Pendapatan 2. Beban Oprasional Tanpa Penyusutan 3. Depresiasi 4. Pajak
5	<i>Terminal cashflow</i>	Uang kas yang diterima pada saat usaha tersebut berakhir	1. Penjualan Aset Baru 2. Pajak 3. Perubahan Modal Kerja
6	<i>Payback Period (PP)</i>	Menghitung jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan biaya investasi dari suatu proyek atau usaha melalui aliran kas masuk (<i>proceeds atau net cash inflow</i>)	1. Investasi 2. Kas Bersih Tahun 1, dst
7	<i>Net Present Value (NPV)</i>	Perbedaan dari nilai sekarang (nilai diskonto) dari pengeluaran kas dan penerimaan kas	1. At (Arus kas bersih (<i>net cash flow</i>) pada tahun ke-t) 2. k (Tingkat diskonto atau tingkat pengembalian yang diharapkan (<i>cost of capital</i>)) 3. t (Periode waktu (tahun ke-0, 1, 2, ..., n)) 4. n (Jumlah periode waktu proyek (umur ekonomis proyek))
8	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	Tingkat bunga yang menjadikan nilai sekarang dari arus kas masuk sama dengan	1. P1 (Tingkat bunga ke-1) 2. P2 (Tingkat bunga ke-2) 3. C1 (NPV ke-1) 4. C2 (NPV ke-2)

No	Variabel	Definisi Operasional	Indikator
		nilai sekarang dari pengeluaran modal, di mana NPV menjadi nol	

