

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori

2.1.1. Pengertian Batu Bata

Batu bata merupakan salah satu bahan bangunan yang terbuat dari tanah liat dengan atau tanpa campuran bahan lain, kemudian dibakar pada suhu tinggi sampai berwarna kemerah-merahan. Batu bata yang baik terdiri atas pasir (silika) dan tanah liat (alumina), yang dicampur dengan perbandingan tertentu dan bila diberi sedikit air menjadi bersifat plastis, sehingga dengan mudah tanah dapat dicetak. Penggunaan bata memiliki keuntungan karena memungkinkan digunakan sebagai beberapa fungsi yang pada struktur portal tidak mungkin dilakukan. Dinding bata berfungsi juga sebagai komponen struktur penyekat ruangan, William Swendy Sinagai, Rio Hotman Partogian, Denny Akbar Tanjung & Sirmas Munte (2018).

Selain batu bata merah, batu bata ringan juga banyak digunakan sebagai bahan bangunan. Sejak terciptanya batu bata ringan yang merupakan inovasi dari batu bata merah ada yang menganggap ini adalah abad baru sebagai penerapan teknologi untuk meninggalkan cara-cara tradisional menuju modernisasi dalam proses pembuatan batu bata karena teknologi komposit dan mesin digunakan dalam proses ini. Proses produksinya yang simpel dan tidak memakan waktu yang lama dan bahan baku yang mudah didapatkan menjadi alasan untuk beralih ke produk ini. Namun, bagi yang tidak bisa menerima hal-hal baru dengan tetap mempertahankan tradisi lama sebagai warisan nenek moyang leluhur, ini adalah merupakan ancaman bagi kelangsungan usaha bata batanya.

Ditinjau dari segi persediaan tanah liat pengusaha Bapak Eka Prayogi dan Pak Ahmad saat ini sulit untuk mendapatkannya, lahan tanah liat disekitar kawasan pabrik yang sebelumnya dijadikan andalan untuk pembuatan batu bata ini kini sudah mulai habis dikeruk setiap harinya. Alhasil, pengusaha harus mendatangkan dari luar daerah. Bahan bakar juga menyumbang permasalahan yang dihadapi karena kayu bakar harganya tidak tetap. Cuaca juga ikut andil dalam kelancaran produksi batu bata ini. Disaat cuaca terik proses pengeringan dan pemasakan dalam tungku dapat selesai sesuai jadwal. Namun, jika musim hujan waktu proses produksi bisa molor sampai +10 hari. Selain itu, abnormal

quality terjadi 5% akibat dari tidak stabilnya temperatur saat pemasakan sehingga batu bata ada yang terlalu masak (hitam dan retak) dan ada juga tidak masak (gampang pecah atau rapuh). Tidak stabil ini diakibatkan tidak dijaganya api selama proses pemasakan.

Penurunan penjualan batu bata juga ikut memperburuk keadaan dimana para konsumen sudah beralih ke batu bata ringan yang katanya mempunyai banyak kelebihan dibandingkan dengan bata merah baik dari segi harganya maupun penghematan bahan dari plasternya.

2.1.2. Studi Kelayakan Bisnis

Studi Kelayakan dapat dilakukan untuk menilai kelayakan investasi baik pada suatu proyek maupun bisnis yang sedang berjalan. Studi kelayakan yang dilakukan untuk menilai kelayakan sebuah proyek yang akan dijalankan disebut studi kelayakan proyek, sedangkan studi kelayakan yang dilakukan untuk menilai kelayakan dalam pengembangan sebuah usaha disebut studi kelayakan bisnis.

Maksud layak atau tidak layak disini adalah perkiraan bahwa proyek yang akan dapat atau tidak dapat menghasilkan keuntungan yang layak bila telah dioperasionalkan. Soemitra, Sunarji Harahap, M.M. (2018:3) Studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu kegiatan bisnis yang akan dijalankan , dalam rangka menentukan layak atau tidaknya suatu bisnis atau usaha tersebut dijalankan.

Ahmad Subagyo, Sunarji Harahap, M.M. (2018:3) "Studi Kelayakan adalah penelitian yang mendalam terhadap suatu ide bisnis tentang layak atau tidaknya ide tersebut untuk dilaksanakan".

Umar H, Sunarji Harahap, M.M. (2018:3). Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan. Studi Kelayakan bisnis adalah studi kelayakan yang dilakukan untuk menilai kelayakan dalam pengembangan sebuah usaha.

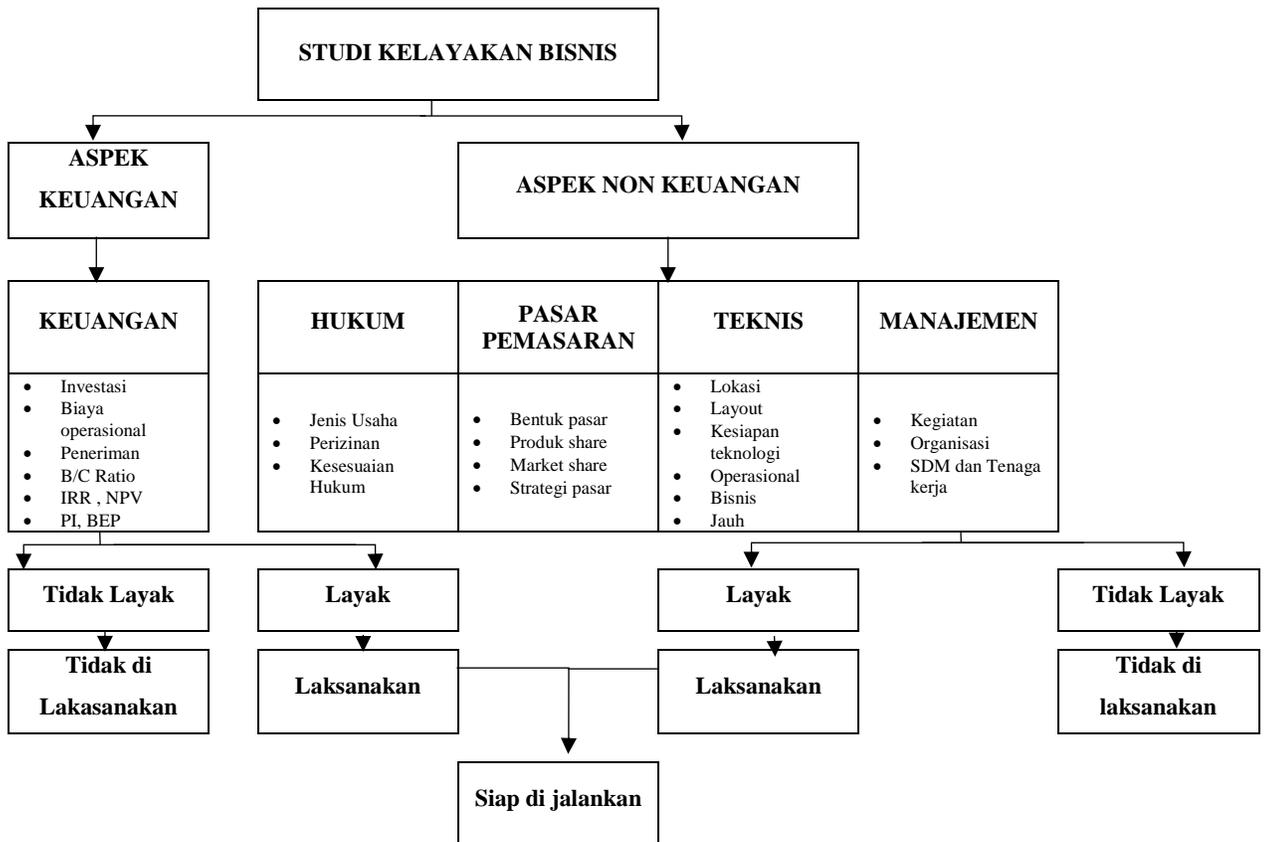
Ibrahim J, Sunarji Harahap, M.M (2018:3). Studi kelayakan Bisnis merupakan bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan, apakah menerima atau menolak suatu gagasan / proyek yang direncanakan.

Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian yang bertujuan untuk memutuskan apakah sebuah ide bisnis layak untuk dilaksanakan atau tidak Umar, Besse Faradiba, Musmulyadi 2020, hal ini didasari dari ide yang bisa memberikan manfaat (profit) bagi stakeholder. Studi kelayakan bisnis merupakan langkah awal sebelum memulai rencana bisnis. Ada beberapa aspek yang harus dinilai sebelum mendapatkan kesimpulan dari studi kelayakan bisnis ini yaitu; aspek hukum, aspek lingkungan, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi, aspek manajemen dan sumberdaya manusia, serta aspek keuangan.

Analisis aspek-aspek dalam studi kelayakan bisnis saling berintegrasi Umar, Besse Faradiba, Musmulyadi 2020, sehingga jika terjadi kesalahan dalam salah satu aspek maka akan berpengaruh terhadap aspek yang lainnya.

Keterkaitan antar satu aspek dengan aspek lainnya dalam dilihat pada gambar berikut :

2.1.3. Skema Aspek-Aspek Penilaian



Gambar. 1. Skema Aspek-Aspek Penilaian

Studi kelayakan bisnis adalah sebuah ide bisnis yang memberikan manfaat besar bagi pemangku kepentingan (stakeholder) dan minim kerugian sehingga ide bisnis ini layak atau tidak untuk dilaksanakan, sedangkan menurut Ibrahim dalam Gumelar. Besse Faradiba¹ dan Musmulyadi (2020)studi kelayakan bisnis adalah kegiatan untuk menilai sejauh mana manfaat yang dapat diperoleh dalam melaksanakan suatu kegiatan usaha atau proyek.

Studi kelayakan bisnis tidak hanya diperlukan oleh pemrakarsa bisnis tetapi juga mampu memberikan manfaat oleh beberapa pihak yang membutuhkan kelayakan dengan berbagai kepentingan. Raharjo, Besse Faradiba dan Musmulyadi (2020). Bagi pelaku bisnis mendapatkan manfaat dari kesimpulan studi kelayakan bisnis apakah bisnis ini layak untuk dijalankan dan investasi yang dilakukan menjanjikan, bagi investor dapat mengambil langkah apakah memasukkan modal memberikan keuntungan di masa akan datang, bagi kreditor bisa mengambil langkah memberikan kredit kepada pelaku bisnis karena kreditor dapat menganalisa berapa banyak penjualan, laba rugi yang di dapatkan oleh debitur dengan begitu kredit macet dapat dihindari, sedangkan bagi pemerintah bisa mengambil langkah memberikan izin usaha ketika semua aspek penilaian dapat terpenuhi dan memberikan banyak manfaat kepada masyarakat.

2.1.4. Aspek Hukum

berguna untuk menganalisis kemampuan pelaku bisnis dalam memenuhi ketentuan hukum dan perizinan yang diperlukan untuk menjalankan bisnis di wilayah tertentu seperti bagaimana bisnis dilakukan dan apakah bisnis yang dilakukan sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

2.1.5. Aspek Lingkungan

Industri menganalisis kesesuaian dengan lingkungan sekitar dimana ide bisnis itu di jalankan serta dampak bagi lingkungan juga harus terjaga. Indikator aspek lingkungan industry yang dilihat adalah ancaman masuk pendatang baru, persaingan sesama ide bisnis dalam industrinya, ancaman dari produk pengganti, kekuatan tawar menawar pembeli dan pemasok.

2.1.6. Aspek Teknis dan teknologi

menganalisis kesiapan teknis dan ketersediaan teknologi yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis. Indikator yang dinilai pada aspek ini berupa penentuan strategi produksi dan perencanaan produk, proses pemilihan teknologi, penentuan kapasitas produksi yang optimal, letak pabrik yang *layoutnya*, rencana operasional dalam hal jumlah produksi, pengawasan kualitas produk baik dalam bentuk barang dan jasa. .

2.1.7. Aspek Pasar

Aspek sendiri membutuhkan analisis potensi pasar, bentuk pasar, perkiraan penjualan yang bisa dicapai perusahaan dan perkiraan *market share* yang bisa dikuasai perusahaan

2.1.8. Aspek Manajemen dan sumber daya Manusia

Aspek ini menitikberatkan pada Analisa pada tahap-tahap pelaksanaan bisnis dan kesiapan tenaga kerja, baik pada tenaga kerja kasar, maupun tenaga kerja terampil yang diperlukan untuk menjalankan bisnis, penentuan deskripsi pekerjaan, kebijakan rekrutmen, produktivitas kerja, program pelatihan dan pengembangan, perencanaan karir, keselamatan dan kesehatan kerja serta mekanisme PHK.

2.1.9. Aspek keuangan

Aspek keuangan menganalisis besarnya biaya investasi dan modal kerja serta tingkat pengembalian investasi dari bisnis yang akan dijalankan. Selain itu, dianalisis juga pada perihal darimana saja sumber investasi dan pembiayaan bisnis tersebut yang dihitung dengan rumusan penilaian investasi seperti Analisis *Cash Flow (CF)*, *Payback Period (PP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate Of Return (IRR)*, *Benefit Cost Ratio (B/C)*, *Profitability Index (PI)*, dan *Break Event Point (BEF)*. Dengan penilaian tersebut, dapat memberikan gambaran yang jelas terhadap besaran biaya dan investasi dengan harapan pedoman penilaian tersebut dapat memberikan penilaian yang menguntungkan, sehingga usahawan dapat lebih percaya diri dalam memulai bisnisnya. Secara ringkas.

a) *Payback period (PP)*

Metode ini digunakan untuk mengukur berapa lama modal investasi yang dilakukan akan kembali yang digunakan untuk pembelian aktiva tetap. Jika modal investasi kembali sebelum nilai ekonomis aset berakhir maka investasi tersebut diterima. Begitupun

sebaliknya jika umur aset lebih pendek dari kembalian nilai investasi kita, maka investasi tersebut sebaiknya ditolak. Perusahaan dalam melakukan analisis ini, dengan cara melakukan estimasi arus kas masuk bersih dalam setiap periode. Apabila arus kas yang masuk di setiap periode memenuhi kriteria investasi maka investasi tersebut akan diterima. Begitupun sebaliknya jika akumulasi arus kas bersih tidak mampu menutupi nilai investasi awal sampai dengan nilai ekonomis aset tersebut habis, maka sebaiknya investasi tersebut ditolak.

b) *Average Rate of Return*

Metode ini digunakan untuk mengukur besaran keuntungan rata-rata yang diperoleh dari suatu investasi yang dilakukan. Kriteria keuntungan disini adalah laba yang sudah dikurangi dari bunga dan pajak atau laba bersih. Untuk menentukan besaran average rate of return adalah membandingkan antara laba bersih dengan rata-rata investasi.

c) *NPV (Net Present Value)*

Dengan adanya kelemahan-kelemahan yang ditunjukkan oleh metode *payback* dan *average rate of return*, maka dihadirkan metode lain yang dapat memperhatikan hasil dari metode *payback* yang dikombinasikan dengan nilai waktu dari uang. Metode yang dimaksud adalah *net present value* (NPV).

Pada metode ini pula selalu memperhatikan nilai waktu dari uang sehingga hasil yang digunakan untuk menghitung *net present value* (NPV) melalui arus kas bersih yang didiskontokan dengan biaya modal atau *rate of return* yang akan diharapkan nanti.

Proses perhitungan dengan metode ini adalah dilakukan perhitungan nilai sekarang dengan hasil yang diharapkan atas dasar discount rate yang ditentukan. Kemudian present value dijumlahkan lalu dikurangi dengan nilai investasi. Selisih dari penjumlahan present value dengan nilai investasi disebut net present value (NPV).

Apabila nilai NPV yang diperoleh bertanda positif maka investasi diterima begitupun sebaliknya, jika NPV yang diperoleh bertanda negatif maka sebaiknya investasi ditolak.

d) *IRR (Internal Rate of Return)*

Internal rate of return dapat didefinisikan sebagai tingkat bunga yang menjadikan nilai hasil yang diharapkan akan sama jumlahnya dengan nilai *outlays* atau modal awalnya. Sehingga pada metode ini menjalankannya dengan coba-coba terhadap tingkat bunga. Langkah yang dilakukan untuk melakukan analisis ini adalah mengambil tingkat

bunga sesuai dengan kehendak kita. Jika jumlah PV yang diperoleh masih tinggi dari nilai investasinya maka tingkat bunganya dinaikan lagi. Begitupun sebaliknya, jika jumlah PV yang diperoleh nilainya kecil dari nilai investasi maka tingkat bunga diturunkan. Proses ini dilakukan secara terus menerus sampai kita dapat mendapatkan jumlah PV sama dengan jumlah nilai *outlays* atau sama dengan Rp nol atau mendekati Rp nol. Besarnya tingkat bunga yang dimaksud menunjukkan besarnya *rate of return* terhadap usul investasi.

e) Profitability Index

Metode ini menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan- penerimaan kas bersih dimasa datang dengan nilai sekarang investasi.

Jika : $PI > 1$ maka proyek dianggap menguntungkan.

Dengan metode profitability index.

f) BEP (Break Event Point)

Break event point adalah suatu keadaan dimana dalam suatu operasi perusahaan tidak mendapat untung maupun rugi/ impas (penghasilan = total biaya). Sebelum memproduksi suatu produk, perusahaan terlebih dulu merencanakan seberapa besar laba yang diinginkan. Ketika menjalankan usaha maka tentunya akan mengeluarkan biaya produksi, maka dengan analisis titik impas dapat diketahui pada waktu dan tingkat harga berapa penjualan yang dilakukan tidak menjadikan usaha tersebut rugi dan mampu menetapkan penjualan dengan harga yang bersaing pula tanpa melupakan laba yang diinginkan.

Jika dalam suatu perusahaan hanya terdapat biaya variabel saja, maka tidak akan terjadi masalah *break event* dalam perusahaan tersebut. *Break event point* muncul jika dalam perusahaan tersebut jika terdapat biaya variabel dan biaya tetap. Biaya secara totalitas selalu berubah-ubah mengikuti volume produksi. Sedangkan biaya tetap memiliki besaran yang tetap atau tidak mengalami perubahan meskipun volume produksi mengalami perubahan.

Biaya variabel pada umumnya meliputi bahan mentah, upah buruh dan komisi penjualan. Sedangkan biaya tetap pada umumnya meliputi depresiasi aktiva tetap, sewa, bunga utang, gaji pimpinan, dan biaya kantor.

Dengan adanya analisis titik impas tersebut akan sangat membantu manajer dalam perencanaan keuangan, penjualan dan produksi, sehingga manajer dapat mengambil

keputusan untuk meminimalkan kerugian, memaksimalkan keuntungan, dan melakukan prediksi keuntungan yang diharapkan melalui penentuan

1. harga jual persatuan,
2. produksi minimal,
3. pendesainan produk, dan lainnya

$$BEP (produksi) = \frac{TC}{P}$$

$$BEP (harga) = \frac{TC}{Q}$$

Keterangan :

BEP = *Break Even Point*

TC = Total Cost

P = Harga Jual (Rp)

Q = Jumlah Batu Bata (Buah)

Kriteria BEP Produksi adalah sebagai berikut :

- a. Jika BEP Produksi < Jumlah Produksi, maka usaha berada pada posisi menguntungkan.
- b. Jika BEP Produksi = Jumlah Produksi, maka usaha berada pada posisi titik impas atau tidak laba/tidak rugi.
- c. Jika BEP Produksi > Jumlah Produksi maka usaha berada pada posisi yang tidak menguntungkan.

Sementara untuk BEP Harga kriterianya adalah sebagai berikut :

- a. Jika BEP Harga < Harga Jual, maka usaha berada pada posisi yang menguntungkan.
- a. Jika BEP Harga = Harga Jual, maka usaha berada pada posisi titik impas atau tidak laba/tidak rugi.
- b. Jika BEP Harga > Harga Jual, maka usaha berada pada posisi yang tidak menguntungkan.

2.1. Penelitian Terdahulu

Menurut Besse Faradiba dan Musmulyadi 2020 *Analisis studi kelayakan bisnis usaha waralaba dan citra merek terhadap keputusan pembelian "alpokatkokocok_doubig" di makassar*. PAY Jurnal Keuangan dan Perbankan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Parepare. Hasil aspek finansial dalam penelitian ini dibagi menjadi tiga pola usaha. Skenario I : Perhitungan NPV (Net Present Value) Didapatkan hasil sebesar $NPV = 5,047,590,444 > 1.567.852.832$ maka usaha ini layak untuk di jalankan, karena NPV lebih besar daripada investasi dan bernilai positif. Skenario I nilai NPV sebesar $6.615.443.276 - 1.567.852.832 = 5.047.590.444$ dimana lebih besar dari investasi awal dan bisnis ini menguntungkan. Hasil NPV bernilai Positif maka untuk kriteria kelayakan lainnya dianggap layak. Hasil analisis finansial menunjukkan pengusahaan alpokatkokocok_doubig isi yang dilakukan dapat mendatangkan keuntungan.

Siti Rahmadani, Makmur,SE.,MMA (2019) *Analisis Studi Kelayakan Bisnis Pada Pengembangan Umkm Usaha Tahu Dan Tempe Karya Mandiri Ditinjau Dari Aspek Produksi, Aspek Pemasaran Dan Aspek Keuangan Jurnal Ilmiah Manajemen dan Bisnis, Universitas Pasir Pengaraian, Pasir Pengaraian*. jumlah NPV dari Usaha Tahu dan Tempe Karya Mandiri adalah Rp 137.689.184. Hasil ini membuktikan bahwa usaha ini layak untuk dikembangkan. Nilai NPV 1 adalah Rp 137.689.184 dan NPV 2 adalah Rp 118.938.156. Adapun rumus untuk menghitung IRR yaitu: $IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2) \times (i_2 - i_1)}$ $IRR = 0,10 + \frac{137.689.184}{(137.689.184 - 118938.156) \times (0,13 - 0,10)}$ $IRR = 32 \%$. Adapun rumus PI yaitu: $PI = \frac{\text{Jumlah PV Kas Bersih}}{\text{Jumlah PV Investasi}} \times 100\%$ $PI = \frac{26.112.000}{22.756.000} \times 100\%$ $PI = 1,14 \%$ Dari perhitungan diatas, dapat diketahui nilai PI adalah 1,14 % . Hal ini menunjukkan usaha ini layak dikembangkan. Jadi, besarnya nilai IRR yaitu 32 % . Angka ini lebih besar dari tingkat suku bunga yaitu 10% yang berarti modal yang ditanamkan dalam usaha akan menguntungkan dimasa yang akan datang. Dari segi IRR usaha pengembangan ini layak dilaksanakan.

Dari aspek pasar dan pemasaran bagi PT. Indoloka Wisata Mandiri adalah melakukan strategi pemasaran dalam memilih target pasar difokuskan pada pasar grosir yang umumnya retail atau insidental serta memfokuskan pada kalangan organisasi

atau komunitas dan sekolah-sekolah. Dari aspek teknologi Indoloka Tour & Travel akan di dukung oleh sistem teknologi digital serta support yang maksimal, serta jaringan Travel Agent Online kuat. Dari aspek keuangan adalah:

1. Net Present Value (NPV) sebesar Rp 268.140.450 dimana nominal tersebut Positif dan layak untuk dijalankan.
2. Average Rate of Return (ARR) yang berada di angka dimana nilai tersebut lebih besar discount factor, yaitu $63,15\% > DF 10\%$, berarti layak untuk dijalankan;
3. Benefit Cost Ratio (BCR) sebesar 2,787 atau lebih dari satu (>1), dan layak untuk dijalankan;
4. Payback Period (PP) yang berada pada jangka waktu 1 tahun 2 bulan lebih cepat dari rencana investasi 4 tahun.

Berdasarkan kesimpulan di atas dari keseluruhan aspek yang diteliti, yaitu aspek pasar dan pemasaran, aspek teknologi, dan aspek keuangan menunjukkan bahwa layak untuk mendirikan biro perjalanan wisata Indoloka wisata mandiri tour & travel.

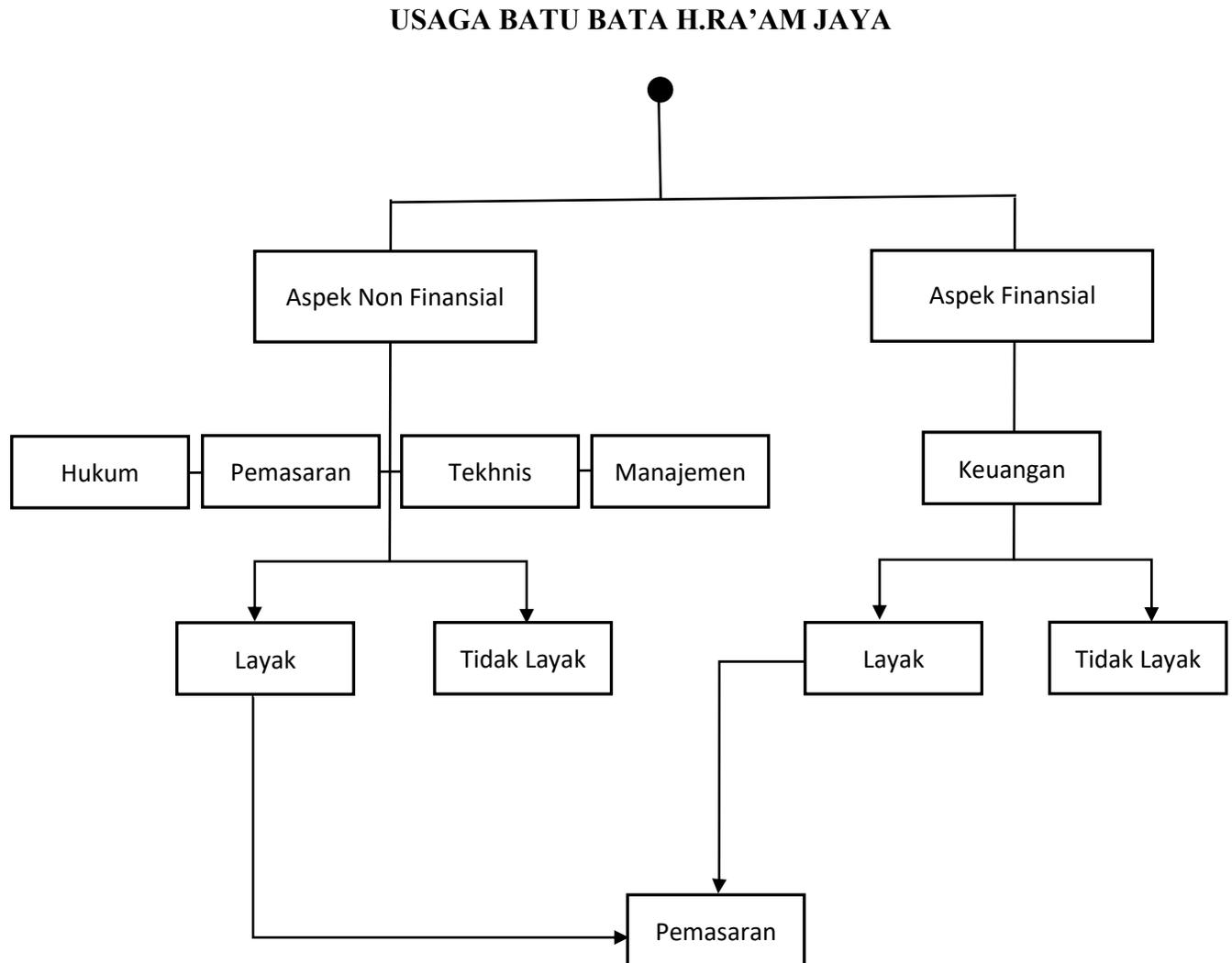
Tabel 2. Penelitian Terdahulu

PENELITI	JUDUL	VARIABEL	ANALIS REGRESI	HASIL
Muhammad Arasy (2021)	<i>Analisis Kelayakan Usaha Batu Bata (Studi Kasus : Desa Tanjung Mulia, Kecamatan Pagar Merbau)</i>	Batu bata	Analisis Regresi Linier Sederhana	Sekenario 1 : nilai R/C, Ratio lebih besar dari satu ($R/C > 1$ atau $1,18 > 1$). Sekenario 2 : Nilai BEP titik impas harga berada pada harga Rp.310/buah batu-bata dan titik impas produksi berada pada jumlah 349.998 buah/bulan

<p>Siti Rahmadani, Makmur, S E., MMA (2019)</p>	<p><i>Analisis Studi Kelayakan Bisnis Pada Pengembangan Umkm Usaha Tahu Dan Tempe Karya Mandiri Ditinjau Dari Aspek Produksi, Aspek Pemasaran Dan Aspek Keuangan Jurnal Ilmiah Manajemen dan Bisnis, Universitas Pasir Pengaraian, Pasir Pengaraian</i></p>	<p>Pengembangan Umkm Usaha Tahu Dan Tempe Karya Mandiri</p>	<p>Analisis Regresi Linier Sederhana</p>	<p>1. Uji regresi = 23.7% Nilai NPV 1 adalah Rp 137.689.184 dan NPV 2 adalah Rp 118.938.156. Adapun rumus untuk menghitung IRR yaitu: $IRR = \frac{i1 + NPV1 / (NPV1 - NPV2) \times (i2 - i1)}{IRR}$ $0,10 + 137.689.184 / (137.689.184 - 118938.156) \times (0,13 - 0,10) IRR = 32 \%$</p>
<p>Asnidar, Asrida (2020)</p>	<p>Analisis kelayakan usaha <i>home industry</i> kerupuk opak di desa Paloh meunasah dayah kecamatan muara satu kabupaten Aceh utara</p>	<p><i>Home Industry</i> Kerupuk Opak</p>	<p>Analisis Regresi Linier Sederhana</p>	<p>Skenario 1 : Nilai BEP produksi (ikat) : 12.400 ikat Nilai BEP Harga (Rp) : Rp. 1757 Skenario 2 : Nilai ROI : 42.3% Skenario 3 : Nilai R/C : 1,42</p>

2.2. Kerangka Konseptual

Kerangka berfikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori hubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting Sekaran dalam Sugiyono, Faaza Fasihati Widayat (2017). Di bawah ini adalah gambaran kerangka konseptual yang digunakan dalam penelitian ini ;



Gambar.2. Kerangka Konseptual.