

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Landasan Teori**

##### **2.1.1 Study Kelayakan Bisnis**

Study kelayakan ialah suatu kegiatan yang membahas tentang keseluruhan usaha atau badan usaha yang dijalankan (Kasmir dalam Pangesti 2021: 12). Studi kelayakan bisnis yaitu pembelajaran komprehensif tentang bisnis yang beroperasi untuk menentukan apakah bisnis tersebut layak. Penelitian holistik mengacu pada analisis rinci terhadap data dan informasi yang ada, kemudian menggunakan metode ini untuk mengukur dan menghitung hasil penelitian. Suatu penelitian akan mencapai hasil yang maksimal jika mencapai skala tertentu.

Semakin besar usaha yang dilaksanakan, akan berdampak baik pula secara ekonomi maupun sosial. Sebaliknya, semakin sederhana usaha yang akan dilaksanakan, maka semakin sederhana pula ruang lingkup penelitian yang akan dilakukan. Namun, sesederhana apapun, formal atau informal, yang terbaik adalah melakukan studi kelayakan sebelum usaha dilaksanakan. Studi kelayakan dapat mengevaluasi keberhasilan suatu perusahaan atau usaha secara keseluruhan, oleh karena itu harus memperhitungkan semua faktor dalam analisis yang komprehensif, termasuk yang berkaitan dengan aspek yang dilaksanakan dan manfaatnya bagi perekonomian nasional.

##### **2.1.2 Tujuan Study kelayakan Bisnis Atau Usaha**

Tujuan dari study kelayakan usaha perlu dilakukan agar lebih efektif atau justru tidak membuang-buang uang, tenaga, pemikiran secara metafora dan tidak menimbulkan permasalahan yang tidak perlu di kemudian hari. Selain itu, memiliki suatu usaha akan memberikan berbagai keuntungan dan manfaat bagi masyarakat luas dan pihak-pihak penting lainnya. Berikut lima tujuan diantaranya (Kasmir, dalam Pangesti 2021:22) mengapa perlu dilakukan studi kelayakan sebelum memulai suatu usaha.

- 1) Terhindar dari adanya resiko
- 2) Mempermudah pada saat perencanaan
- 3) Memudahkan dalam pelaksanaan pekerjaan
- 4) Mempermudah pada saat pengawasan

5) Memudahkan dalam pengendalian

Tujuan dari study kelayakan bisnis menurut ahli (Handi Agustin, dalam Pangesti 2024:22) adalah:

- 1) Ikhtiar dalam kesuksesan usaha
- 2) Meminimalisir resiko
- 3) Memudahkan sebuah perencanaan
- 4) Memudahkan dalam pelaksanaan pekerjaan
- 5) Memudahkan dalam pengendalian dan pengawasan

### 2.1.3 Manfaat Studi Kelayakan Bisnis

Menurut Manfaat (Harahap, dalam Salim 2023:09) Studi kelayakan dapat dibedakan dua pihak yang berkepentingan atas studi kelayakan itu sendiri:

#### 2.1.1. Pihak Pertama (bagi analisis)

- a. Memberikan pengetahuan tentang cara berpikir yang sistematis (*problem*) dan mencari jawabannya. (*solusi*)
- b. Menerapkan berbagai disiplin ilmu yang telah dipelajari sebelumnya dan menjadikannya sebagai alat bantu dalam perhitungan/pengukuran, penilaian dan pengambilan keputusan.
- c. Mengerjakan studi kelayakan berarti mempelajari suatu objek bisnis secara komprehensif sehingga penyusunnya akan mendapatkan pembelajaran dan pengalaman yang sangat berharga.

#### 2.1.2. Pihak kedua (bagi masyarakat).

##### a. Calon Investor

Dalam menilai studi kelayakan bisnis, calon Investor lebih terkonsentrasi pada aspek ekonomis dan keuangan karna pada aspek inilah mereka dapat menentukan tingkat pengembalian modal (*IRR*), *payback period*, aliran kas dan tentunya proyeksi laba rugi. Disisni mereka juga dapat memperhitungkan *return* dan resiko yang mungkin dihadapi.

##### b. Mitra Penyerta Modal

Calon Investor biasanya membutuhkan mitra penyerta modal baik perseorangan maupun perusahaan. Hasil studi kelayakan ini akan membantu calon investor dalam meyakinkan mitranya.

##### c. Perbankan

Pada proses persetujuan perkreditan dari bank diperlukan rekomendasi yang menyatakan bahwa proyek tersebut layak, maka diperlukan studi kelayakan bisnis.

d. Pemerintah

Penilaian pemerintah terhadap studi kelayakan yakni biasanya mencakup pada aspek legalitas dan perizinan. (izin prinsip dan izin operasional proyek).

e. Manajemen Perusahaan

Studi kelayakan bisnis untuk pengembangan bisnis baru akan berhubungan dengan pihak manajemen terutama direksi.

f. Masyarakat

Acuan penilaian masyarakat terhadap suatu proyek atau bisnis biasanya menyangkut AMDAL (dampak lingkungan). AMDAL ini biasanya untuk usaha - usaha besar.

#### **2.1.4 Faktor – Faktor Penyebab Kegagalan Bisnis**

Resiko kerugian yang timbul dimasa yang akan datang disebabkan karna masa yang akan datang penuh dengan berbagai ketidak pastina. Menurut Adayana, dalam Muliarahmah (2022:2) secara umum yang menyebabkan kegagalan adalah:

1. Data dan informasi tidak lengkap.

Pada saat melakukan penelitian data dan informasi yang dibutuhkan harus lengkap dan valid.

2. Tidak teliti

Kurang teliti dalam meneliti dokumen yang ada bisa saja di sebabkan oleh orang yang melakukan studi. Kecerobohan sekecil apapun akan sangat berpengaruh terhadap hasil penelitian.

3. Salah pertimbangan

Kesalahan dalam penggunaan rumus atau dalam melakukan perhitungan dapat pula disebabkan oleh orang yang melakukan studi.

4. Pelaksanaan pekerjaan salah

Salah satu faktor kegagalan sebuah bisnis atau proyek bisa saja disebabkan oleh pelaksanaan kerja dilapangan yang mengerjakan proyek secara tidak benar atau tidak sesuai dengan pedoman yang telah ditetapkan sebelumnya.

5. Kondisi lingkungan

Perubahan lingkungan seperti perubahan politik, hukum, sosial, perubahan perilaku masyarakat, atau karna bencana alam merupakan unsur kegagalan yang terjadi memang tidak dapat kita kendalikan.

#### 6. Unsur sengaja

Kesalahan yang sangat fatal adalah adanya faktor kesengajaan untuk berbuat kesalahan.

Oleh karena itu, menurut (Adayana, Muliarahmah 2020:3) sebelum studi kelayakan bisnis dijanakan tim yang akan menangani studi kelayakan bisnis harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Kelengkapan dan keakuratan data dan informasi yang diperoleh.
2. Tenaga tim ahli yang professional dalam penelitian studi kelayakan bisnis.
3. Penentuan metode dan alat ukur yang tepat.
4. Loyalitas tim studi kelayakan bisnis.

### **2.1.5 Skema Aspek – Aspek Penilaian**

#### **1. Aspek Hukum**

Aspek ini juga merupakan aspek yang perlu diperhatikan dalam keseluruhan proyek. Penilaian yuridis (hukum) diperlukan untuk menilai apakah terdapat kontradiksi dalam proyek dari sudut pandang hukum. Misalnya, masalah pendirian, perizinan, dan peninjauan proyek harus didekati dari perspektif ini sebelum proyek tersebut dihentikan oleh pihak berwenang karena dianggap beroperasi secara ilegal, dan kemudian mendapat protes dari masyarakat karena proyek tersebut sedang dibangun. Dianggap melanggar norma sosial. Akibatnya, sponsor proyek perusahaan setidaknya akan mengalami kerugian materil. (Hadaru, dalam Tamuddin, 2021:8)

Oleh karena itu, sangat bermanfaat bagi mereka yang mempersiapkan studi kelayakan untuk memiliki gambaran aspek hukum sebelum melakukan penilaian aspek hukum (peradilan), setidaknya memiliki pemahaman tentang aspek hukum yang diidentifikasi sebelum melanjutkan kegiatan dan penilaian. pihak mana yang berkepentingan terhadap hal tersebut;

- a) Who (siapa sebagai pelaksana proyek atau usaha)
- b) What (proyek atau usaha apa yang di buat)
- c) Where (dimana proyek atau usaha akan dilaksanakan)
- d) When (kapan proyek atau usaha akan dilaksanakan)
- e) How (bagaimana proyek atau usaha dilaksanakan)

Komite pengelola proyek yang taat asas, patuh terhadap hukum dan memperdulikan lingkungan, serta menunjukkan keseriusan sebagai pelaksana dengan menjunjung tinggi aturan, norma hukum yang berlaku.

## **2. Aspek Pasar dan Pemasaran**

Analisis pasar sangat penting karena jika tidak ada permintaan terhadap produk Anda, proyek atau bisnis Anda tidak akan berhasil. Dengan kata lain, jika tidak ada permintaan terhadap produk atau jasa proyek atau perusahaan, maka proyek atau perusahaan tersebut akan gagal. Barang atau jasa adalah jumlah total yang dibeli oleh sekelompok konsumen tertentu dalam kerangka program pemasaran tertentu. Riset pasar juga digunakan untuk menemukan ide proyek (seperti yang dibahas dalam Kegiatan Pembelajaran 1) dan untuk menilai kelayakan suatu proyek atau bisnis dalam kaitannya dengan pasar. (Sri Hadaru Tamjudin, 2021: 2).

Pasar juga dapat diartikan sebagai mekanisme antara pembeli dan penjual, atau titik pertemuan antara kekuatan permintaan dan penawaran. Permintaan adalah jumlah barang yang diminta konsumen pada tingkat harga yang berbeda pada waktu tertentu. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi permintaan suatu barang antara lain:

1. Harga Barang itu sendiri;

Harga produk lain (seperti produk pengganti atau pelengkap) yang berkaitan dengan produk itu sendiri.

2. Pendapatan.

3. Rasa.

4. Jumlah Penduduk dan

5. Faktor Khusus (Akses) Penawaran adalah banyaknya barang atau jasa yang disediakan oleh produsen pada tingkat harga yang berbeda-beda pada waktu tertentu.

Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi penyediaan barang atau jasa antara lain:  
Harga produk itu sendiri.

- a. Harga produk lain, seperti produk substitusi atau komplemen, yang berkaitan dengan produk itu sendiri.
- b. Teknologi
- c. Harga masukan (biaya produksi)
- d. Harga dari supplier
- e. Tujuan perusahaan dan Elemen Khusus (Akses)

f. Aspek Keuangan Analisis kelayakan keuangan ini memberikan pemahaman tentang laporan keuangan dan berbagai kriteria penilaian kelayakan investasi. Metode penilaian investasi untuk menilai kelayakan finansial meliputi: (Tamjudin, 2021: 8).

1. Mengevaluasi perkiraan bisnis dalam laporan keuangan.
2. Melakukan analisis kelayakan finansial dengan menggunakan berbagai teknik penilaian investasi.
3. Melakukan analisis sensitivitas, risiko dan rasio.

### **3. Aspek Sumber Daya Manusia**

Sumber Daya Manusia diukur dengan ketersediaan sumber daya manusia yang dimiliki oleh suatu perusahaan untuk menjamin bahwa pengembangan dan pelaksanaan usaha dinilai layak atau sebaliknya. Menurut Garaika (2018), tugas SDM dapat mengambil banyak peran tergantung pada sifat dan kerangka acuan pengambil keputusan serta kompetensi yang mereka tunjukkan sebelumnya dalam tugas tersebut.

Perencanaan sumber daya manusia adalah perencanaan strategis untuk mendapatkan dan memelihara kualifikasi sumber daya manusia yang diperlukan bagi organisasi perusahaan dalam mencapai tujuan perusahaan.

Rekrutmen merupakan proses penarikan sekelompok kandidat untuk mengisi posisi. Perekrutan yang efektif akan menemukan orang-orang yang berkemampuan dan keterampilannya memenuhi spesifikasi pekerja yang dibutuhkan. Menurut Widodo dalam Ardianti (2023:14) rekrutmen merupakan aktivitas untuk mencari pelamar kerja dengan motivasi, kemampuan, keahlian, dan pengetahuan yang diperlukan. Sedangkan seleksi merupakan proses memilih dari sekelompok pelamar atau orang yang memenuhi kriteria guna menempati posisi yang ada.

### **4. Aspek Manajemen**

Aspek pengelolaan yakni aspek yang paling sedikit mendapat perhatian dibandingkan aspek lainnya ketika melakukan studi kelayakan. Namun perlu diperhatikan bahwa tanpa dukungan pengelolaan yang efektif, aspek-aspek lain juga tidak dapat memberikan hasil yang berarti. Dalam jangka panjang, kekuatan manajemen tetap menjadi aspek yang dapat menentukan keberhasilan atau kegagalan. (Hadar Tamjuddin, 2021: 7).

Manajemen dalam operasi merupakan rencana pengolahan proyek dalam operasi komersial nantinya. Aspek ini sering kurang mendapat perhatian dibandingkan aspek pemasaran, keuangan atau teknis, akan tetapi perlu diingat bahwa ketiga aspek di atas tidak akan berjalan dengan baik jika tidak didukung oleh manajemen yang efektif dalam mengelola proyek tersebut. Beberapa pertanyaan yang bisa diajukan dalam menyusun rencana tentang pengelolaan operasi proyek ialah:

1. apa bentuk badan usaha yang sebaiknya dipergunakan;
2. jenis pekerjaan apa saja yang diperlukan agar usaha tersebut dapat berjalan dengan lancar;
3. apa persyaratan-persyaratan yang diperlukan untuk bisa menjalankan pekerjaan-pekerjaan tersebut dengan baik;
4. bagaimana struktur organisasi yang akan dipergunakan;
5. bagaimana memperoleh tenaga untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

## **5. Aspek Teknis Dan Teknologi**

Analisis studi kelayakan sangat penting dalam konteks ini karena berkaitan dengan aspek teknis perusahaan. Jika tidak diselidiki atau dianalisis dengan baik, hal ini dapat menimbulkan konsekuensi buruk bagi perusahaan di masa depan. Tujuan dari analisis mengenai aspek teknis ini adalah untuk mengetahui apakah metodologi dan pilihan teknologi yang digunakan dapat berhasil diterapkan baik dalam pengembangan bisnis maupun dalam operasionalisasi sehari-hari. Dari sisi teknis ada beberapa hal yang harus di selesaikan:

- a. Sehingga pelaku usaha dapat menentukan lokasi usaha, lokasi penyimpanan (gudang), lokasi kantor cabang dan lokasi kantor pusat yang sesuai.
  - b. Agar perusahaan dapat menentukan tata letak yang sesuai dengan produksi yang dipilih, sehingga dapat memberikan efisiensi.
  - c. Sehingga perusahaan dapat menentukan teknologi yang paling tepat untuk produksinya.
  - d. Agar perusahaan dapat menentukan metode persediaan agar proses produksinya dapat berjalan dengan lancar.
  - e. Menentukan kualitas tenaga kerja yang dibutuhkan saat ini dan di masa yang akan datang.
1. Kriteria pemilihan jenis teknologi dan peralatan.

Ada beberapa kriteria yang perlu dipertimbangkan ketika memilih teknologi dan jenis peralatan yang akan digunakan.

- a. Keakuratan jenis teknologi yang dipilih dan bahan baku yang digunakan.
- b. Teknologi tersebut telah berhasil digunakan di lokasi karakteristik lainnya yang dekat dengan lokasi proyek.
- c. Kapasitas pengetahuan penduduk lokal (tenaga kerja) dan kemungkinan pengembangannya.
- d. Mempertimbangkan kemungkinan teknologi maju (keausan dan kerusakan).

## 2. Perencanaan lokasi usaha

### a Untuk perusahaan manufaktur

Lokasi pabrik sebagai tempat proses produksi perlu dianalisa secara matang karena mempunyai pengaruh yang besar terhadap banyak aspek seperti biaya, murah atau mahal nya suatu produk juga tergantung pada lokasi pabrik, karena jarak mempengaruhi harga pasar.

### b Untuk perusahaan jasa

Lokasi fasilitas pelayanan dapat dibagi menjadi dua jenis. Pertama, pelanggan datang ke lokasi fasilitas layanan seperti pasien datang ke kantor dokter. Kedua, penyedia jasa mendatangi konsumen, seperti mobil pemadam kebakaran yang datang ke lokasi kebakaran. Penentuan lokasi suatu fasilitas pelayanan memerlukan pertimbangan banyak faktor, antara lain: kenyamanan bagi konsumen, ketersediaan tempat parkir yang memadai, skalabilitas, lingkungan yang mendukung bisnis, kesesuaian dengan pesaing dan pemilihan lokasi oleh otoritas yang berwenang, izin, dll.

## 3. Perencanaan tata ruang

### 3.1. Untuk industri manufaktur.

Bagi perusahaan manufaktur, setidaknya ada tiga jenis tempat yang memerlukan tata letak, yaitu pabrik, perkantoran, dan gudang. Faktor-faktor yang perlu diperhatikan dalam penyusunan tata letak pabrik, yaitu:

1. Sifat produk yang dibuat.
2. Jenis proses produksi.
3. Jenis barang serta volume produksi yang dihasilkan.
4. Jumlah modal yang tersedia untuk proses produksinya.
5. Keluwesan atau fleksibilitas letak fasilitas-fasilitas untuk mengantisipasi perubahan-perubahan proses dikemudian hari.

## 2.2. Penelitian Terdahulu

Hasil penelitian terdahulu dapat menjadi referensi bagi penulis ketika melakukan suatu pekerjaan penelitian dan memperkaya teori atau masukan yang penulis gunakan ketika mengulas pekerjaan penelitian yang dilakukan. Di bawah ini adalah beberapa referensi penelitian yang berkaitan dengan kajian bisnis konveksi jaket Three Head.

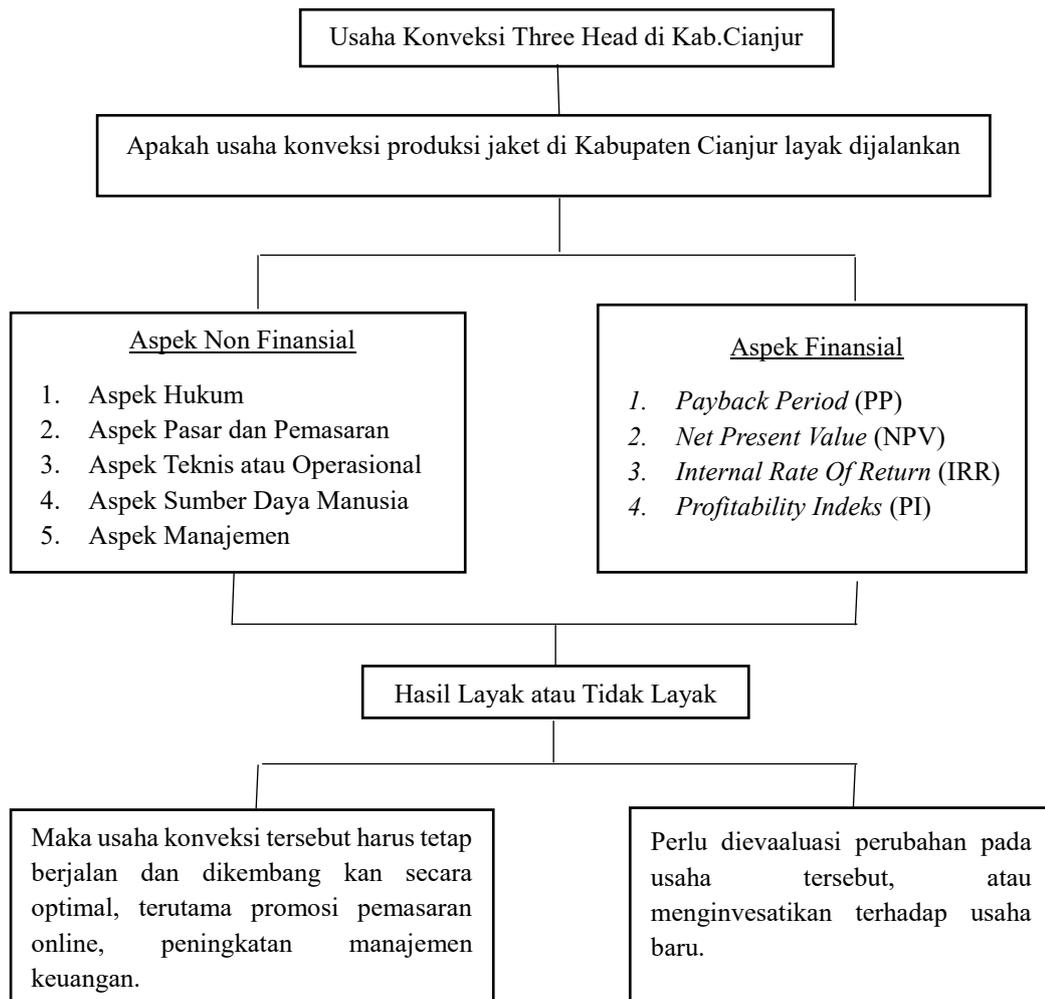
**Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu**

Hasil Peneliti	Judul Peneliti	Hasil Peneliti
Annisa Muliarahmah (2022)	Analisis studi kelayakan bisnis home cleaning servis studi kasus: PT Mazaya, Clening Solutions	Penelitian ini menggunakan analisis non finansial, yaitu aspek pasar, aspek manajemen, aspek hukum, aspek teknis/operasi serta melalui analisis finansial dengan menggunakan Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), Internal Rate of Return (IRR), dan Payback Peroid (PP). Analisis Financial pada usaha Home Cleaning Service PT Mazaya menunjukkan bahwa PP selama 0,5 tahun atau 5 buln, NPV sebesar Rp. 1.454.636.853, IRR sebesar 35%, dan PI Sebesar 8,3. Hasilnya analisis kelayakan ini menunjukkan layak atau sudah memenuhi.
Abdul Salim (2023)	Studi kelayakan Pengembangan usaha PT Rimatex Putra Nusantara Pernalang	Berdasarkan perhitungan, PP menunjukkan bahwa investasi dapat kembali dalam waktu 4 tahun, perhitungan NPV menunjukkan hasil positif yaitu Rp. 369.529.198,00 berdasarkan perhitungan IRR menunjukkan nilai lebih besar dari bunga yaitu 15,1% dan berdasar perhitungan PI dianggap layak karna nilai PI lebih besar dari 1 yaitu 1.4
AldoRenaldo, (2022)	Studi kelayakan bisnis pendirian deboba di kecamatan cigudeg kabupaten bogor	Aspek finansial pada usaha Deboba menunjukkan bahwa nilai Payback Period (PP) adalah 1 tahun 1 bulan. Nilai Net Present Value sebesar Rp 38.121.574. Nilai Internal Rate of Return sebesar 49%. Serta nilai Profitability Index sebesar 3 atau >1. Hasil analisis kelayakan ini menunjukkan bahwa Pendirian Kedai Minuman Deboba di Cigudeg, Kab. Bogor layak untuk dijalankan dan memenuhi kriteria investasi.

Sumber: Rencana Penelitian (2024)

### 2.3. Kerangka Berpikir

Dalam kerangka pemikiran tersebut terdapat beberapa kriteria evaluasi yang akan digunakan untuk memutuskan pengembangan usaha konveksi jaket di Kabupaten Cianjur dengan melakukan analisis kelayakan. Dengan kata lain, berdasarkan teori yang mendasari yang telah dikemukakan selama ini, kita akan mengkaji kelayakan usaha yang terdiri dari aspek non finansial dan finansial. Di bawah ini gambaran kerangka berpikir yang peneliti gunakan dalam penelitian ini.



**Gambar 2.1 Kerangka berfikir**