

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Kelayakan Bisnis

Menurut Kasmir & Jakfar, (2023), Kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan. Mempelajari secara mendalam dapat dimaknai sebagai proses pengkajian yang dilakukan secara sistematis dan menyeluruh terhadap data serta informasi yang tersedia. Data tersebut kemudian diolah melalui tahapan pengukuran, perhitungan, dan analisis dengan menggunakan metode-metode tertentu. Penelitian ini diterapkan pada usaha yang akan dijalankan dengan kriteria dan ukuran yang telah ditetapkan, sehingga diharapkan mampu menghasilkan temuan penelitian yang optimal.

Kelayakan artinya penelitian yang dimaknai sebagai proses pengkajian secara mendalam yang bertujuan untuk menilai apakah usaha yang akan dijalankan mampu memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan. Dengan demikian, kelayakan dapat diartikan sebagai kemampuan suatu usaha dalam menghasilkan keuntungan, baik secara finansial maupun nonfinansial, sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Selain memberikan manfaat bagi perusahaan, usaha yang dinilai layak juga diharapkan dapat memberikan nilai tambah bagi pihak-pihak terkait, seperti investor, kreditur, pemerintah, serta masyarakat secara luas.

Adapun pengertian bisnis adalah suatu kegiatan usaha yang dijalankan dengan tujuan utama memperoleh keuntungan, khususnya keuntungan finansial. Meskipun demikian, dalam praktiknya organisasi nonprofit juga memerlukan pelaksanaan studi kelayakan bisnis, mengingat manfaat yang diperoleh tidak semata-mata bersifat finansial, tetapi juga mencakup aspek nonfinansial. Oleh karena itu, studi kelayakan bisnis dilakukan untuk memberikan gambaran mengenai tingkat kelayakan suatu usaha atau kegiatan bisnis yang akan dijalankan.

Menurut (Nurul Ichsan & dkk, 2019) Studi kelayakan bisnis merupakan suatu proses penelitian dan evaluasi yang dilakukan secara sistematis, terstruktur, dan komprehensif terhadap rencana pendirian atau pengembangan suatu usaha. Kajian ini bertujuan untuk menilai sejauh mana suatu proyek dapat dilaksanakan secara efektif serta mampu memberikan manfaat ekonomi yang optimal.

Melalui studi kelayakan bisnis, pihak pengambil keputusan memperoleh gambaran yang objektif mengenai potensi, risiko, peluang, serta hambatan yang mungkin timbul dalam pelaksanaan proyek. Dengan demikian, hasil analisis ini menjadi dasar pertimbangan yang rasional dalam menentukan apakah suatu rencana usaha layak untuk direalisasikan, ditunda, direvisi, atau bahkan dibatalkan.

Menurut Sunyoto (2014) dalam jurnal Salsabillah (2021) Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap suatu usaha yang tidak hanya berfokus pada kelayakan sebuah bisnis, tetapi juga saat bisnis di dijalankan atau di operasionalkan secara teratur untuk menghasilkan keuntungan maksimal dalam jangka waktu yang lama.

Adapun menurut Kasmir (2022) evaluasi kelayakan bisnis adalah suatu upaya untuk menilai kegiatan bisnis secara konsisten menggunakan indikator finansial dan operasional yang nyata untuk menentukan tingkat keberlanjutan bisnis. Evaluasi ini dapat dijadikan alat pertimbangan untuk pengambilan keputusan sebuah bisnis, terutama saat kondisi pasar yang mengalami ketidakpastian dan lingkungan bisnis yang berubah.

Evaluasi kelayakan bisnis merupakan suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang dijalankan, dalam rangka menentukan layak untuk dilanjutkan, dikembangkan, atau dihentikan, Fokus evaluasi ini bukan pada perencanaan bisnis seperti dalam studi kelayakan, melainkan melalui penilaian terhadap hasil nyata kinerja usaha yang telah berlangsung pada periode tertentu. Evaluasi ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui efesiensi dan efektivitas dalam pemanfaatan aset yang tersedia, serta untuk menetapkan rencana bisnis di masa mendatang (Salam, 2025)

2.1.1 Tujuan Kelayakan Bisnis

Tujuan utama kelayakan bisnis adalah untuk menganalisis prospek keberhasilan suatu usaha, mengidentifikasi serta menekan potensi risiko kegagalan, dan memastikan investasi yang di tanamkan mampu memberikan manfaat dan keuntungan yang optimal. Menurut Adnyana, (2020). Studi kelayakan bisnis memiliki lima tujuan sebagai berikut:

1. Menghindari Risiko Kerugian

Adanya ketidakpastian pada masa mendatang, baik yang di perkirakan atau muncul secara alami, oleh karena itu studi kelayakan perlu dilakukan sebagai upaya untuk mengantisipasi risiko yang tidak kita inginkan.

2. Memudahkan perencanaan

Mempermudah dalam perencanaan seperti hal-hal apa saja yang diperlukan, perencanaan seperti berapa jumlah dana yang diperlukan, kapan usaha atau proyek di jalankan, dimana lokasi usaha atau proyek akan di bangun, siapa saja yang terlibat, dan berapa besar keuntungan yang akan di peroleh.

3. Mempermudah pelaksanaan pekerjaan

Keberadaan berbagai rencana yang telah disusun akan mempermudah pelaksanaan operasional bisnis. Para pelaksana memiliki pedoman yang jelas sebagai dasar dalam menjalankan kegiatan usaha, sehingga setiap proses dapat dilaksanakan secara terarah dan sistematis dengan tujuan yang telah ditetapkan. Dalam penyelesaian setiap tahap, rencana tersebut yang dijadikan acuan.

4. Memudahkan pengawasan

Kondisi tersebut akan memudahkan perusahaan dalam melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan usaha atau proyek agar tetap berjalan sesuai rencana yang ditetapkan. Pengawasan ini dilakukan untuk memastikan bahwa seluruh kegiatan usaha tidak menyimpang dari perencanaan awal.

5. Memudahkan pengendalian

Apabila pengawasan dilaksanakan secara efektif, suatu kesalahan yang terjadi dapat lebih mudah ditemukan dan segera dilakukan tindakan perbaikan. Tujuan pengendalian untuk mengarahkan kembali pelaksanaan pekerjaan yang menyimpang ke jalan yang benar, sehingga tujuan perusahaan dapat tercapai.

Tujuan dari studi kelayakan bisnis dapat dikatakan juga sebagai evaluasi pelaku usaha dan potensi dari suatu bisnis dapat dikatakan layak atau tidak untuk dikembangkan (Amirullah et al., 2025)

2.1.2 Manfaat Kelayakan Bisnis

Pihak-pihak yang memiliki kepentingan terhadap analisis proyek dalam penyusunan studi kelayakan bisnis. Adapun manfaat studi kelayakan bisnis (Qomara et al., 2025)

1. Manfaat bagi investor

Calon investor memiliki kepentingan langsung terhadap keuntungan yang akan diperoleh, serta jaminan keselamatan atas modal yang ditanamkannya.

2. Manfaat bagi kreditor

Pihak bank sebagai pemberi pinjaman perlu mengkaji studi kelayakan bisnis yang telah dibuat, misalnya mengenai bonafiditas dan tersedianya agunan yang dimiliki perusahaan.

3. Manfaat bagi Manajemen

Pihak manajemen perlu mempelajari studi kelayakan bisnis yang dibuat, misalnya dalam hal perencanaan, berapa yang di alokasikan dari modal sendiri, serta rencana pendanaan dari investor dan kreditor.

4. Manfaat bagi pemerintah dan masyarakat

Penyusunan studi kelayakan bisnis yang memperhatikan dan membantu kebijakan pemerintah akan di prioritaskan untuk dibantu, misalnya dengan subsidi dan keringanan lain.

5. Manfaat bagi tujuan pembangunan ekonomi

Dalam penyusunan studi kelayakan bisnis perlu juga dianalisis manfaat yang akan didapat dan biaya yang akan ditimbulkan terhadap perekonomian nasional.

2.1.3 Pentingnya Kelayakan Bisnis

Hasil penilaian yang diperoleh dari studi kelayakan memiliki peranan yang sangat penting dan dibutuhkan oleh berbagai pihak, khususnya pihak-pihak yang berkepentingan terhadap usaha atau proyek yang akan dilaksanakan. Perusahaan yang menyusun studi kelayakan bertanggung jawab atas kesimpulan kelayakan yang dihasilkan, sehingga dapat menumbuhkan keyakinan dan kepercayaan para pemangku kepentingan terhadap hasil analisis yang telah dilakukan. Bagi pihak-pihak yang berminat dengan hasil studi kelayakan tersebut, menurut Adnyana, (2020) antara lain:

1. **Pemilik usaha**

Mengingat adanya risiko kerugian atas dana yang ditanamkan, pemilik perusahaan memiliki kepentingan yang besar terhadap hasil studi kelayakan. Oleh sebab itu, mereka melakukan penelaahan secara cermat untuk memastikan apakah hasil studi kelayakan tersebut menunjukkan potensi keuntungan atau tidak.

2. **Kreditur**

Apabila pendanaan usaha bersumber dari pinjaman bank atau lembaga keuangan lainnya, maka pihak pemberi pinjaman akan memberikan perhatian besar terhadap hasil studi kelayakan yang telah disusun. Bank dan lembaga keuangan tidak menghendaki terjadinya kredit bermasalah akibat proyek atau usaha yang dinilai tidak layak untuk dijalankan. Oleh karena itu, khususnya pada jenis usaha tertentu, pihak perbankan melakukan studi kelayakan secara komprehensif sebelum memutuskan pemberian fasilitas pinjaman kepada debitur.

3. **Pemerintah**

Studi kelayakan memiliki peranan penting bagi pemerintah dalam menilai apakah suatu kegiatan usaha dapat memberikan manfaat bagi kesejahteraan

keluarga secara luas. Selanjutnya, usaha tersebut diharapkan mampu memberikan kontribusi bagi masyarakat, antara lain melalui penciptaan lapangan kerja. Di samping itu, pemerintah juga menuntut agar pelaksanaan usaha tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, baik terhadap manusia, hewan, maupun tumbuhan.

4. Masyarakat luas

Keberadaan suatu kegiatan usaha bagi masyarakat luas, khususnya masyarakat di sekitar lokasi usaha, dapat memberikan berbagai manfaat, antara lain tersedianya lapangan kerja bagi tenaga proyek maupun masyarakat setempat. Selain itu, kegiatan usaha tersebut turut membuka akses wilayah yang sebelumnya relatif tertutup. Di samping itu, keberadaan bisnis juga mendorong penyediaan serta pengembangan sarana dan prasarana pendukung, seperti fasilitas umum yang meliputi listrik, jalan, jembatan, jaringan telekomunikasi, layanan kesehatan, pendidikan, tempat ibadah, fasilitas olahraga, ruang terbuka hijau, serta fasilitas lainnya.

5. Manajemen

Hasil studi kelayakan bisnis mencerminkan kemampuan manajemen perusahaan dalam menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya. Capaian yang dihasilkan dari studi tersebut menjadi indikator kinerja manajemen serta menunjukkan tingkat efektivitas pengelolaan usaha secara keseluruhan.

2.1.4 Faktor faktor yang menyebabkan kegagalan usaha

Meskipun suatu penelitian telah dilakukan melalui studi yang mendalam dan sistematis, setiap usaha atau kegiatan bisnis yang dijalankan tidak dapat menjamin keberhasilan secara mutlak. Terdapat berbagai faktor yang berpotensi menyebabkan kegagalan usaha, baik yang bersumber dari kesalahan dalam perhitungan atau analisis yang dilakukan oleh pihak peneliti, maupun faktor eksternal yang berada di luar kendali manusia. Kegagalan tersebut pada akhirnya dapat menimbulkan kerugian bagi perusahaan.

Adapun menurut Sugiyanto et al., (2020) Meskipun studi kelayakan bisnis telah dilaksanakan secara cermat dan menyeluruh, tetap terdapat sejumlah faktor yang berpotensi menghambat atau menyebabkan kegagalan dalam pencapaian hasil yang diharapkan, sebagaimana telah dijelaskan pada bagian sebelumnya, Faktor-faktor yang penyebab kegagalan usaha sebagai berikut (Abdi Hasibuan et al., 2025):

1. Data Kurang Lengkap

Dalam pelaksanaan penelitian, sering dijumpai keterbatasan kelengkapan data dan informasi yang disajikan, sehingga sejumlah aspek penting yang semestinya dianalisis tidak dapat dimasukkan dalam kajian. Selain itu, terdapat pula risiko bahwa data yang tersedia kurang valid atau bahkan tidak autentik. Oleh sebab itu, sebelum melakukan suatu studi, peneliti perlu menghimpun data dan informasi melalui berbagai sumber yang kredibel dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya.

2. Tidak Teliti

Kegagalan penelitian dapat pula disebabkan oleh kurangnya tingkat ketelitian peneliti dalam menelaah dokumen yang tersedia. Oleh karena itu, tim studi kelayakan bisnis perlu memastikan ketersediaan sumber daya manusia yang memiliki kompetensi memadai sesuai dengan bidang keahliannya, sehingga aspek ketelitian dalam proses penelitian dapat terjaga. Setiap bentuk kelalaian, meskipun bersifat minor, berpotensi menimbulkan dampak yang signifikan terhadap hasil penelitian.

3. Kesalahan Perhitungan

Kesalahan penelitian juga dapat timbul akibat kekeliruan peneliti dalam melakukan perhitungan, baik karena penerapan rumus maupun pemilihan metode analisis yang tidak tepat, sehingga menghasilkan data yang kurang akurat. Untuk meminimalkan risiko tersebut, diperlukan keterlibatan tenaga ahli yang kompeten dan memiliki keandalan di bidangnya, agar proses perhitungan dapat dilakukan secara tepat dan menghasilkan data yang valid.

4. Pelaksanaan Pekerjaan Salah

Pelaksana bisnis memegang peranan penting dalam menentukan keberhasilan suatu usaha. Apabila pihak yang bertanggung jawab di

lapangan tidak menjalankan proyek sesuai dengan prosedur dan pedoman yang telah ditetapkan, maka risiko terjadinya kegagalan usaha akan meningkat secara signifikan.

5. Kondisi Lingkungan

Kegagalan usaha juga dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor eksternal yang berada di luar kendali peneliti. Dengan kata lain, meskipun proses penelitian dan pengukuran telah dilaksanakan secara cermat dan sistematis, dinamika perubahan lingkungan tetap berpotensi memengaruhi hasil studi kelayakan bisnis. Perubahan tersebut dapat berupa fluktuasi kondisi ekonomi, dinamika politik, kebijakan hukum, kondisi sosial, perubahan perilaku masyarakat, hingga terjadinya bencana alam, yang secara keseluruhan dapat berdampak terhadap keberlangsungan usaha yang telah dianalisis.

2.1.5 Tahapan kelayakan bisnis

Agar tujuan yang telah ditetapkan dapat tercapai, sebelum suatu studi dilaksanakan perlu dilakukan serangkaian persiapan yang matang. Selanjutnya, pelaksanaan studi hendaknya mengikuti prosedur yang berlaku, dimulai dari tahapan-tahapan yang telah direncanakan. Setiap tahapan dalam studi tersebut harus dijalankan secara tepat dan sistematis guna meminimalkan kemungkinan terjadinya penyimpangan. Dalam melakukan studi kelayakan bisnis, ada beberapa tahapan yang harus dikerjakan, tahapan tahapan tersebut secara umum adalah sebagai berikut (Abdillah Hasan et al., 2024).

1. Penemuan ide

Produk yang akan dikembangkan harus memiliki potensi untuk prospek pasar yang baik dan menguntungkan. Apabila terdapat ide lebih dari satu, penetapan ide yang dipilih oleh pengambil keputusan umumnya tergantung pada faktor kesesuaian dengan ide pengambilan keputusan tersebut, kemampuan untuk terlibat langsung dalam aspek-aspek teknis pelaksanaannya, dan keyakinan dan kemampuan proyek dalam menghasilkan laba.

2. Tahap penelitian

Setelah ide proyek ditetapkan, tahap selanjutnya adalah pelaksanaan penelitian secara mendalam dengan memakai metode ilmiah. Dimulai dengan pengumpulan data, dan kemudian diolah berdasarkan teori-teori yang relevan, menganalisis hasil pengolahan data tersebut menggunakan alat-alat analisis yang sesuai, hingga diperoleh kesimpulan penelitian yang pada akhirnya dituangkan dalam bentuk laporan hasil penelitian.

3. Tahap evaluasi

Pertama, penilaian terhadap usulan proyek yang masih dalam tahap pendirian, kedua, menilai proyek yang sedang dalam proses pembangunan, dan ketiga, evaluasi bisnis yang telah beroperasi secara berkelanjutan.

4. Tahap pengurutan

Menyusun daftar prioritas dari berbagai usulan rencana bisnis yang dianggap layak.

5. Tahap rencana pelaksanaan

Identifikasi jenis tugas, estimasi waktu yang diperlukan untuk setiap tugas, jumlah dan kualifikasi pekerja yang terlibat, ketersediaan keuangan dan sumber daya pendukung, kesiapan manajemen, dan lain-lain.

6. Tahap pelaksana

Setelah seluruh tahapan persiapan tugas telah diselesaikan, berikutnya realisasi pembangunan proyek menjadi fase berikutnya.

Pada dasarnya analisis studi kelayakan meneliti secara mendalam tentang rencana suatu bisnis atau usaha guna mencegah keterlanjuran penanaman modal ditinjau dari aspek keuangan Hansen & Mowen (2009). Karena jika terlanjur menginvestasikan dana, dan ternyata bisnis tersebut tidak menguntungkan maka akan berdampak buruk pada investor atau pemilik bisnis yang dimana akan menderita kerugian. Karenanya, studi kelayakan dapat dikatakan sangatlah penting untuk dilakukan (Zakia, 2023).

2.2 Aspek-Aspek Kelayakan Bisnis

Aspek keuangan dilakukan untuk memperoleh estimasi mengenai kebutuhan pendanaan serta proyeksi arus kas suatu proyek usaha, sehingga dapat

ditentukan tingkat kelayakan rencana bisnis yang diajukan. Melalui analisis ini, dapat diketahui apakah proyek memiliki prospek finansial yang memadai untuk dijalankan. Selain itu, analisis aspek keuangan bertujuan menyusun perencanaan investasi dengan menghitung secara sistematis besarnya biaya dan manfaat yang diharapkan, melalui perbandingan antara total pengeluaran dan pendapatan yang diproyeksikan. Pertimbangan tersebut mencakup ketersediaan sumber dana, kebutuhan modal awal, serta kemampuan proyek dalam mengembalikan investasi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan. Dengan demikian, penilaian ini juga berfungsi untuk menilai potensi keberlanjutan dan perkembangan usaha di masa mendatang. (Adnyana, 2020)

Aspek keuangan merupakan komponen yang krusial untuk dianalisis karena studi kelayakan pada dasarnya bertujuan menilai tingkat keberhasilan suatu rencana usaha. Fokus utama dari studi tersebut adalah mengevaluasi kelayakan gagasan bisnis melalui penelaahan terhadap kebutuhan modal kerja, besarnya biaya investasi, serta proyeksi tingkat pengembalian yang dapat diperoleh. Analisis keuangan memberikan gambaran yang sistematis mengenai struktur pengeluaran dan alokasi investasi, sehingga menjadi dasar bagi perusahaan dalam mengambil keputusan investasi secara rasional. Dengan adanya evaluasi yang komprehensif terhadap aspek keuangan, diharapkan keputusan yang diambil mampu menghasilkan prospek usaha yang layak dan memberikan hasil yang menguntungkan (Rahman et al., 2024)

Menurut Adnyana (2020) Dalam melakukan analisis kelayakan pada aspek keuangan pengembangan usaha, terdapat berbagai alat atau metode yang dapat digunakan sebagai dasar evaluasi. Masing-masing metode memiliki karakteristik, keunggulan, serta keterbatasan yang berbeda, sehingga pemilihannya perlu disesuaikan dengan kebutuhan dan kondisi proyek yang dinilai. Beberapa metode yang umum digunakan dalam penilaian tersebut meliputi metode pengembalian investasi, metode nilai sekarang (*Net Present Value/NPV*), metode indeks keuntungan (*Profitability Index/PI*), (*Break Even Point/BEP*) serta metode tingkat balikan internal (*Internal Rate of Return/IRR*).

2.2.1 *Payback Period (PP)*

Menurut Kurnianto (2020), *Payback Period* merupakan metode penilaian investasi yang digunakan untuk mengukur jangka waktu yang diperlukan hingga dana investasi awal dapat kembali melalui arus kas yang dihasilkan. Suatu investasi dinilai layak apabila periode pengembalian modal tersebut lebih singkat dibandingkan dengan batas waktu pengembalian yang telah ditetapkan.

Adapun menurut Adnyana (2020), *Payback Period* atau biasa disebut Metode pengembalian investasi merupakan salah satu pendekatan dalam analisis kelayakan investasi yang digunakan untuk menilai tingkat keuntungan suatu proyek. Metode ini dilakukan dengan menghitung total penerimaan atau manfaat ekonomi yang diperoleh dalam periode waktu tertentu, kemudian membandingkannya dengan besarnya modal atau investasi awal yang telah dikeluarkan. Melalui perbandingan tersebut, dapat diketahui sejauh mana investasi yang dilakukan mampu memberikan pengembalian sesuai dengan harapan atau target yang ditetapkan. Metode ini menggunakan kriteria kelayakan sebagai berikut.

1. Proyek dinyatakan layak jika masa pemulihan modal investasi lebih pendek dari usia ekonomis.
2. Proyek dinyatakan tidak layak jika masa pemulihan modal investasi lebih lama di bandingkan usia ekonomisnya.

Adapun Kelebihan *Payback Period (PP)* sebagai berikut.

1. Metode ini relatif sederhana dalam penerapannya karena proses perhitungannya tidak memerlukan teknik analisis yang kompleks, sehingga mudah dipahami dan digunakan.
2. *Payback Period* bermanfaat sebagai dasar pertimbangan dalam memilih alternatif proyek yang memiliki jangka waktu pengembalian modal paling cepat.
3. Jangka waktu pengembalian investasi yang dihasilkan melalui metode ini dapat dimanfaatkan sebagai indikator awal dalam menilai tingkat risiko dan ketidakpastian yang mungkin terjadi pada periode mendatang.

Adapun Kelemahan *Payback Period (PP)* sebagai berikut.

1. Metode ini tidak memperhitungkan konsep nilai waktu uang, sehingga perubahan nilai uang antar periode tidak tercermin dalam hasil analisis.
2. Penilaian kelayakan hanya didasarkan pada tercapainya periode pengembalian modal, sehingga arus kas yang diperoleh setelah titik impas tersebut tidak menjadi bagian dari pertimbangan.
3. Metode ini juga tidak memasukkan nilai sisa proyek pada akhir masa operasional, sehingga potensi manfaat residual tidak tercakup dalam perhitungan.

2.2.2 *Net Present Value* (NPV)

Metode ini digunakan untuk menghitung selisih antara nilai kini arus kas masuk bersih dengan nilai kini dari seluruh biaya investasi. Apabila nilai *Net Present Value* (NPV) menunjukkan hasil positif, maka investasi tersebut dinyatakan layak karena mampu memberikan nilai tambah (Maria Abuk dan Yusuf Rumbino, 2020). Menurut Adnyana (2020) Metode Nilai Sekarang atau *Net Present Value* (NPV) merupakan salah satu teknik analisis keuangan yang mempertimbangkan konsep nilai waktu dari uang (*time value of money*). Konsep ini didasarkan pada pemahaman bahwa nilai uang pada saat ini tidak sama dengan nilainya di masa mendatang, karena adanya potensi pertumbuhan melalui investasi maupun faktor tingkat bunga. Oleh karena itu, metode NPV digunakan untuk menghitung selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk dan arus kas keluar selama periode tertentu, sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih akurat mengenai kelayakan suatu investasi.

Adapun Kriteria dalam penilaian *Net Present Value* (NPV) sebagai berikut.

1. Jika $NPV = +$ (positif) maka investasi tersebut dinyatakan layak
2. Jika $NPV = -$ (negatif) maka investasi tersebut rugi atau tidak layak
3. Jika $NPV = 0$ (nol) maka hasil investasi tersebut impas (Nurul Ichsan & dkk, 2019)

Penggunaan metode *Net Present Value* (NPV) itu sendiri memiliki kelebihan-kelebihan sebagai berikut.

1. Metode ini mempertimbangkan konsep nilai waktu uang, sehingga hasil analisis menjadi lebih mencerminkan kondisi yang realistis terhadap kemungkinan perubahan nilai atau tingkat harga di masa mendatang.
2. Perhitungan NPV dilakukan dengan memasukkan seluruh arus kas yang terjadi selama usia ekonomis proyek, sehingga evaluasi yang dihasilkan bersifat menyeluruh dan komprehensif.
3. Selain arus kas operasional, metode ini juga memperhitungkan nilai sisa proyek pada akhir periode, sehingga estimasi manfaat investasi dapat dinilai secara lebih akurat.

Adapun kelemahan pada metode *Net Present Value* (NPV) sebagai berikut.

1. Metode ini memiliki tingkat kompleksitas perhitungan yang relatif tinggi, sehingga dalam penerapannya memerlukan ketelitian serta pemahaman yang memadai terhadap konsep nilai waktu uang dan teknik pendiskontoan.
2. Tingkat kelayakan investasi yang dihasilkan melalui metode NPV tidak semata-mata ditentukan oleh besarnya arus kas, tetapi juga dipengaruhi oleh usia ekonomis proyek. Perbedaan jangka waktu operasional dapat memengaruhi hasil analisis, sehingga perlu dipertimbangkan secara cermat dalam proses pengambilan keputusan (Adnyana, 2020)

2.2.3 Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) merupakan tingkat pengembalian yang menyebabkan nilai kini seluruh arus kas masuk di masa mendatang setara dengan nilai investasi yang dikeluarkan. Suatu investasi dinilai layak apabila nilai IRR yang dihasilkan lebih tinggi dibandingkan dengan tingkat pengembalian minimum yang disyaratkan (Wardana et al., 2021). Metode *Internal Rate of Return* (IRR) merupakan salah satu teknik evaluasi kelayakan investasi yang dikembangkan berdasarkan konsep nilai sekarang. Metode ini digunakan untuk menentukan tingkat pengembalian yang menjadikan nilai sekarang dari seluruh arus kas masuk sama dengan nilai sekarang dari arus kas keluar, sehingga menghasilkan nilai bersih sekarang sebesar nol. Dengan demikian, IRR mencerminkan tingkat pengembalian internal yang dihasilkan oleh suatu proyek selama periode investasinya.

Kriteria penilaian kelayakan berdasarkan metode *Internal Rate of Return* (IRR) dapat dijelaskan sebagai berikut.

1. Suatu proyek dinyatakan layak untuk dilaksanakan apabila nilai IRR yang diperoleh lebih tinggi dibandingkan dengan tingkat biaya modal (*cost of capital*) atau minimal memenuhi tingkat keuntungan yang disyaratkan oleh investor.
2. Sebaliknya, proyek dinilai tidak layak apabila nilai IRR lebih rendah daripada biaya modal atau berada di bawah tingkat pengembalian yang diharapkan oleh investor, sehingga tidak mampu memberikan imbal hasil yang memadai.

Beberapa kelebihan penggunaan metode *Internal Rate of Return* (IRR) dapat diuraikan sebagai berikut.

1. Metode ini telah mempertimbangkan konsep nilai waktu uang, sehingga perubahan nilai uang antarperiode tercermin dalam proses perhitungan.
2. IRR memperhitungkan keseluruhan arus kas selama usia ekonomis proyek, sehingga penilaian kelayakan dilakukan secara menyeluruh sepanjang periode investasi.
3. Perhitungan IRR juga mencakup nilai sisa proyek pada akhir masa operasional, sehingga potensi manfaat residual turut diperhitungkan.
4. Bagi lembaga keuangan, metode ini memudahkan dalam menentukan batas maksimum tingkat suku bunga yang masih dapat ditanggung oleh proyek, karena nilai IRR menunjukkan tingkat pengembalian tertinggi yang dapat dicapai investasi tersebut.

Adapun kelemahan metode ini terletak pada proses perhitungannya yang relatif lebih kompleks dan memerlukan ketelitian dalam menentukan tingkat pengembalian yang tepat. Namun demikian, kendala tersebut pada dasarnya dapat diminimalkan melalui pemanfaatan perangkat lunak atau aplikasi komputer yang mampu melakukan perhitungan secara lebih cepat dan akurat (Adnyana, 2020).

2.2.4 *Break Even Point*(BEP)

Break Even Point(BEP) atau titik impas merupakan keadaan ketika total pendapatan yang diperoleh perusahaan sama dengan total biaya yang dikeluarkan, baik biaya tetap maupun biaya variabel, sehingga pada posisi tersebut perusahaan tidak memperoleh laba dan tidak pula mengalami kerugian. Analisis BEP memiliki peranan yang penting karena digunakan untuk menetapkan batas minimal pendapatan yang harus dicapai agar kegiatan usaha dapat berlangsung secara berkelanjutan dan tetap berada dalam kondisi keuangan yang stabil. Apabila pendapatan yang diperoleh dalam satu tahun melampaui nilai *Break Even Point*(BEP), maka dapat dinyatakan bahwa usaha tersebut telah mampu menutupi seluruh biaya operasional yang dikeluarkan, sehingga berada pada kondisi yang tidak lagi mengalami kerugian (Rahmad, 2025)

Adapun menurut Nurul Ichsan & dkk (2019), *Break Even Point*(BEP) merupakan kondisi pada saat total penerimaan (*total revenue/TR*) sama dengan total biaya (*total cost/TC*), sehingga perusahaan tidak memperoleh laba maupun mengalami kerugian. Pencapaian titik impas tersebut menunjukkan bahwa arus penerimaan yang dihasilkan usaha telah mampu menutupi seluruh biaya yang timbul, termasuk biaya operasional, pemeliharaan, serta biaya modal lainnya. Selama tingkat pendapatan perusahaan masih berada di bawah titik impas, maka kegiatan usaha tersebut berada dalam kondisi merugi karena penerimaan belum dapat menutup keseluruhan biaya yang dikeluarkan.

Semakin panjang waktu yang dibutuhkan untuk mencapai titik impas, semakin besar akumulasi kerugian yang harus ditanggung perusahaan, karena penerimaan yang diperoleh belum mampu menutup seluruh biaya yang telah dikeluarkan. Kondisi ini menunjukkan bahwa keterlambatan dalam mencapai *Break Even Point*berimplikasi pada meningkatnya beban kerugian yang harus ditutup sebelum usaha mulai menghasilkan keuntungan.

Tujuan penerapan analisis titik impas (*Break Even Point/BEP*) antara lain sebagai berikut.

1. Untuk menentukan jumlah produksi minimum yang harus dicapai agar perusahaan berada pada kondisi tidak mengalami kerugian, yaitu ketika total penerimaan telah mampu menutup seluruh biaya yang dikeluarkan.
2. Untuk menetapkan batas harga terendah yang dapat diberlakukan sehingga kegiatan usaha tetap berada pada posisi impas dan tidak menimbulkan kerugian.

2.2.5 Profitability Indeks (PI)

Profitability indeks (PI) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kelayakan suatu proyek investasi dengan membandingkan nilai kini (*present value*) dari seluruh arus kas bersih yang diharapkan di masa mendatang terhadap besarnya investasi awal yang dikeluarkan. Menurut (Adnyana, 2020) metode *Profitability Index* (PI) merupakan salah satu teknik penilaian investasi yang menggunakan pendekatan rasio, yaitu dengan membandingkan total nilai sekarang arus kas yang diperoleh selama usia ekonomis proyek terhadap besarnya investasi awal yang dikeluarkan. Nilai sekarang arus kas tersebut dihitung berdasarkan arus kas yang terjadi sejak tahun pertama hingga tahun terakhir periode operasional, tanpa memasukkan komponen pengeluaran awal dalam perhitungannya. Dengan demikian, metode ini memberikan gambaran mengenai tingkat efisiensi investasi melalui perbandingan antara manfaat yang diterima dan biaya awal yang ditanamkan.

2.3 Penelitian terdahulu

Penelitian mengenai studi kelayakan bisnis telah banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Meskipun demikian, setiap penelitian memiliki karakteristik yang berbeda, baik dari segi metode penelitian yang digunakan, lokasi penelitian, maupun hasil yang diperoleh. Oleh karena itu, pada bagian ini disajikan beberapa penelitian terdahulu yang relevan dan membahas mengenai studi kelayakan bisnis.

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti, Tahun & Judul Penelitian, Link URL	Variabel yang diteliti	Indikator	Metode Analisis	Hasil Penelitian
1	ARIP PRIAN HIDAYAT (2024), STUDI KELAYAKAN BISNIS PRILA ISLAMIC FASHION, https://repository.stiegici.ac.id/document/2714/studi-kelayakan-bisnis-prila-islamic-fashion	Aspek pasar dan pemasaran, Aspek Teknis/produksi, Aspek Manajemen SDM, dan Aspek Keuangan	STP, 4P, Tata letak, Struktur organisasi, PP, NPV, IRR, PI	Kualitatif dan kuantitatif	Berdasarkan hasil analisis dari aspek finansial maupun non finansial yaitu aspek pasar dan pemasaran, aspek Teknis/Produksi, dan aspek Manajemen Sumber Daya Manusia pada usaha Prila Islamic Fashion dapat dikategorikan layak. Hal ini terlihat dari hasil <i>Payback Periode</i> selama 1 tahun 5 bulan 4 hari kurang dari 2 tahun, NPV bernilai positif yaitu sebesar Rp. 23.489.954 IRR sebesar 24,2%, dan PI bernilai 1,402 sehingga Usaha Prila Islamic Fashion dapat dikategorikan layak.
2	Ardianto Nugroho, Iman Hernawan (2023), STUDI KELAYAKAN BISNIS IGA BAKAR GEPUK CAH PEKALONGAN, https://journal.stiegici.ac	Aspek pasar dan pemasaran, Aspek Hukum, Aspek Teknis dan	<i>Marketing Mix</i> , Legalitas, Proses Produksi, Tata letak, Analisis	Eksploratif	Hasil penelitian menunjukan setiap aspek dalam penelitian ini dinyatakan layak, salah satunya dalam aspek

No	Nama Peneliti, Tahun & Judul Penelitian, Link URL	Variabel yang diteliti	Indikator	Metode Analisis	Hasil Penelitian
	id/index.php/eleste/article/view/179	produksi, Aspek Manajemen SDM, Aspek finansial	Jabatan, Job description, PP, NPV, IRR, PI		keuangan.dalam laporan keuangan memberikan nilai yang positif dengan hasil <i>Payback Period</i> 1 1 Bulan 5 Hari kurang dari 5 Tahun, NPV bernilai positif yaitu sebesar Rp.193.258.132 IRR sebesar 39,03% dan PI bernilai 12,40 sehingga Resto Iga Bakar Gepuk Cah Pekalongan dikategorikan layak.
3	RIRI ERIANA (2024), STUDI KELAYAKAN BISNIS STEAM MOTOR JALANLAIN.ID KOTA BOGOR, https://repository.stiegici.ac.id/document/2763/studi-kelayakan-bisnis-steam-motor-jalanlainid-kota-bogor	Aspek Non Finansial : Aspek Pasar dan pemasaran, Aspek Hukum, Aspek Manajemen SDM, Aspek Lingkungan, dan Aspek Finansial	STP, <i>Marketing Mix</i> , Legalitas, Tata letak, Struktur Organisasi,A MDAL, PP, NPV, IRR, PI	Eksploratif	Hasil penelitian menunjukkan setiap aspek dalam penelitian ini dinyatakan layak, salah satunya dalam aspek keuangan. Dalam laporan keuangan memberikan nilai yang positif dengan hasil PP 4 bulan 12 hari, dinyatakan layak karena lebih cepat dari umur ekonomis, NPV Rp. 104.176.871 layak

No	Nama Peneliti, Tahun & Judul Penelitian, Link URL	Variabel yang diteliti	Indikator	Metode Analisis	Hasil Penelitian
					karena bernilai positif atau lebih dari nol, IRR nya pun lebih dari 11% dengan nilai 11,65% yang dibulatkan menjadi 12%, dan PI dianggap layak dengan angka lebih dari 1 yaitu 5.
4	KIFFIN RAMADHAN (2025), STUDI KELAYAKAN BISNIS PRODUK MANTRA CLEAN, https://repository.stiegici.ac.id/document/3215/studi-kelayakan-bisnis-produk-mantra-clean	Aspek pasar dan pemasaran, Aspek Teknis, Aspek Hukum, Aspek Manajemen SDM, dan Aspek Finansial	STP, <i>Marketing mix</i> , Analisis Lokasi Usaha, Analisis proses produksi, Tata Letak, Dokumen perizinan, job deskripsi, Struktur organisasi, PP, NPV, IRR, PI	Kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa Mantra Clean layak dijalankan. Secara non finansial, usaha ini memiliki pasar yang potensial, sistem operasional yang efisien, serta legalitas dan struktur SDM yang mendukung. Secara finansial, usaha ini menghasilkan NPV positif, IRR lebih tinggi dari tingkat diskonto, PI di atas 1, dan waktu pengembalian modal yang singkat.
5	Iman Hernawan, Alfiansyah (2024), STUDI KELAYAKAN BISNIS SKYMO APPAREL	aspek hukum, aspek pasar dan	Legalitas, Marketing Mix, STP, Penentuan Lokasi, Tata	Eksploratif.	Hasil penelitian menunjukan setiap aspek dalam penelitian

No	Nama Peneliti, Tahun & Judul Penelitian, Link URL	Variabel yang diteliti	Indikator	Metode Analisis	Hasil Penelitian
	SANCANG BOGOR, https://journal.stiegici.ac.id/index.php/eleste/article/view/211	pemasaran, aspek teknis, dan manajemen sumber daya manusia serta aspek finansial dengan perhitungan kelayakan berupa <i>Payback Period</i> (PP), <i>Net Present Value</i> (NPV), <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) dan <i>Profitability Index</i> (PI).	Letak (Layout), proses operasional, analisis jabatan, job description, kompensasi, Analisis Investasi (<i>Payback Period, Net Present Value, Internal Rate of Return, Profitability Indeks</i>).		ini dinyatakan layak, salah satunya dalam aspek keuangan. Dalam laporan keuangan memberikan nilai yang positif dengan hasil PP 1 bulan 3 hari, dinyatakan layak karena lebih cepat dari umur ekonomis, NPV Rp. 840.851.405 layak karena bernilai positif atau lebih dari nol, IRR nya pun lebih dari 38% dengan nilai 38,93%, dan PI dianggap layak dengan angka lebih dari 1 yaitu 18.

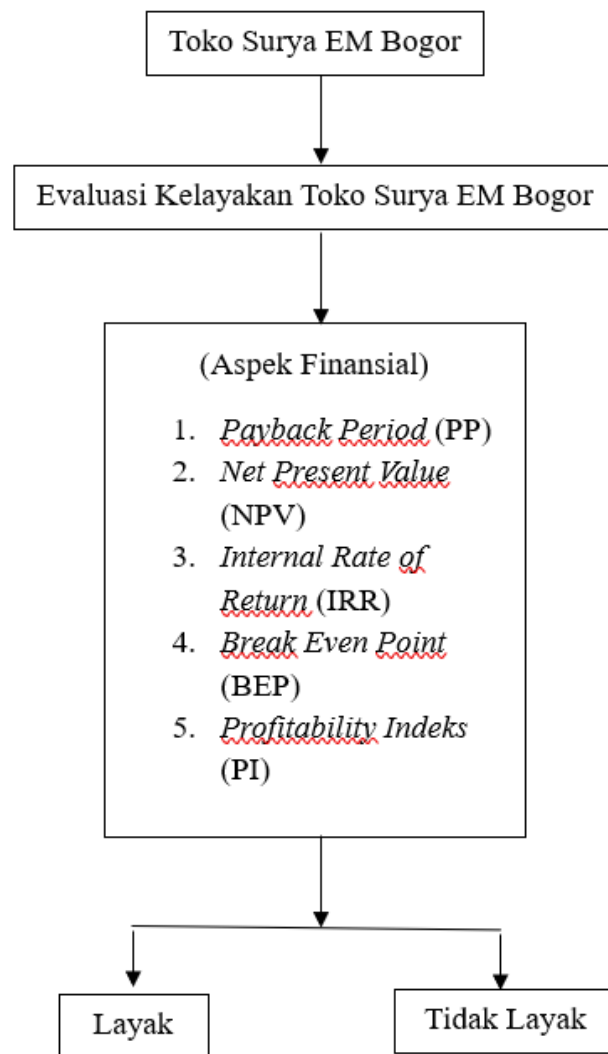
Sumber : Penulis (2026)

2.4 Kerangka Berpikir

Berdasarkan landasan teori yang telah diuraikan sebelumnya, kerangka pemikiran dalam penelitian ini disusun sebagai dasar dalam melakukan analisis studi kelayakan bisnis. Kerangka pemikiran tersebut menggambarkan alur logis hubungan antar konsep dan variabel yang digunakan sebagai pedoman dalam menilai kelayakan usaha yang diteliti. Menurut Sugiyono (2019) kerangka berfikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori hubungan dengan beberapa

faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang cukup penting. Di bawah ini adalah gambaran kerangka konseptual yang digunakan di dalam penelitian ini.

Untuk Evaluasi kelayakan bisnis Toko Surya EM, perlu diadakan analisis kelayakan dengan mengkonsep aspek-aspek kelayakan usaha yang terdiri dari aspek finansial. Dibawah ini merupakan gambaran kerangka pemikiran yang di terapkan pada penelitian ini (Salam, 2025):



Gambar 2.1 Kerangka Berpikir Toko Surya EM Bogor

Sumber : Penulis (2026)