

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1. Studi kelayakan

Studi kelayakan merupakan suatu ilmu penelitian tentang dapat atau tidaknya suatu proyek atau usaha didirikan atau dilaksanakan ditinjau dari beberapa aspek yang mendukung dan hasilnya akan digunakan sebagai keputusan. Studi kelayakan diartikan sebagai dapat atau tidaknya suatu investasi dilakukan dengan berhasil. Keberhasilan ini ditafsirkan secara berbeda-beda, pihak swasta sebagai investor memandang keberhasilan ini sebagai manfaat ekonomis (Sari *et al.*, 2012). Studi kelayakan berkaitan dengan target yang harus dilakukan setelah penilaian suatu usaha atau investasi dapat dilaksanakan. Penilaian studi kelayakan tidak hanya mengenai layak atau tidaknya suatu usaha atau investasi dapat dilakukan, tetapi juga harus dapat dioperasikan dalam jangka waktu yang panjang untuk memperoleh keuntungan. (Gunawati & Sudarwati, 2017).

Studi kelayakan umumnya dilakukan untuk menghindari keterlanjuran atau kegagalan dalam melakukan investasi sehingga tidak menimbulkan kerugian dalam menginvestasikan atau memberikan modal. Studi kelayakan sangat penting untuk kegiatan-kegiatan yang melibatkan investasi seperti proyek-proyek besar hingga pada kegiatan usaha bisnis. Studi kelayakan memberikan sebuah gambaran investasi bagaimana dan cara investasi tersebut memberikan keuntungan secara finansial. Untuk proyek atau usaha yang dapat dijalankan secara terus-menerus, studi kelayakan merupakan hal utama untuk menilai investasinya.

Investasi atau proyek yang gagal tidak hanya berasal dari kegagalan proses pengerjaannya, tetapi juga berasal dari kesalahan dalam investasi yang tidak dilakukan perhitungan kelayakannya terlebih dahulu. Kegagalan dalam investasi terjadi karena modal awal yang tidak dapat di kembalikan setelah proyek tersebut selesai. Walaupun investasi tersebut mengembalikan jumlah yang sama pada saat melakukan investasi, tetapi penilaiannya tetap rugi. Karena setiap modal yang

dilakukan, akan ada harapan keuntungan yang dinilai berdasarkan suku bungamodal tersebut yang akan diterima dalam periode atau jangka waktu tertentu. Untuk kegagalan investasi dalam usaha, terjadi apabila investasi tersebut tidak dapat mengembalikan modal awal sampai batas umur ekonomis usaha tersebut. ada banyak kegagalan dalam investasi sebuah usaha. Pada kenyataannya, keuntungan tersebut akan ada ketika pengelolaan usaha tersebut dilakukan dengan baik. Untuk investasi seperti usaha merupakan pengelolaan jangka panjang. Pada setiap proses pengelolannya, akan ada biaya tambahan selain dari investasi awal. Semua biaya akan diperhitungkan selama proses usaha tersebut hingga mencapai umur ekonomis usaha tersebut.

2.1.2. Tujuan Studi Kelayakan

Menurut (Sutika *et al.*, 2017) Studi kelayakan dilakukan dengan tujuan untuk menghindari keterlanjuran investasi yang terlalu besar untuk kegiatan yang tidak memberikan keuntungan. Hal yang terjadi ketika sebuah usaha salah dalam menafsirkan pasar, perencanaan yang kurang baik, kesalahan dalam perekrutan tenaga kerja serta kesalahan dalam menganalisa ketersediaan bahan baku yang menjadi kontinuitas. Kesalahan-kesalahan tersebut mengakibatkan usaha tidak berjalan lancar, sehingga pada akhirnya usaha bangkrut, usaha tidak memberi keuntungan, usaha berhenti sebelum mencapai pengembalian modal.

Untuk itu studi kelayakan berperan penting dalam pencapaian suatu usaha. Semakin besar investasi yang dilakukan terhadap usaha, maka semakin besar pula pentingnya tentang studi kelayakan dalam usaha tersebut. untuk itu, dapat disimpulkan bahwa studi kelayakan bertujuan untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal terhadap kegiatan yang ternyata tidak memberi keuntungan.

2.1.3. Barbersop

Barbershop merupakan suatu usaha yang menawarkan produk jasa kepada konsumen. Barbershop adalah jasa pangkas rambut dengan memberikan kualitas pelayanan kepada konsumen untuk mempertahankan pelanggan. Sasaran utama yang menjadi pelanggan Barbershop adalah laki-laki. Menurut (Zubaery, 2019) Barbershop didesain untuk laki-laki dengan nuansa maskulin yang amat kental,

mulai dari desain interior yang bertema pria, sumber daya manusia atau tukang cukur yang juga pria dan hanya melayani pengunjung pria.

Untuk mempertahankan konsumen yaitu salah satunya dengan menjaga kualitas pelayanan. Kualitas pelayanan yang baik, akan memberikan kepuasan kepada pelanggan. Suatu usaha yang memiliki kualitas yang kurang baik, akan memberikan keraguan kepada calon pelanggan dalam mengambil keputusan untuk menjadi pelanggan pada usaha tersebut. menurut (Amrina & Fajrah, 2016) kualitas merupakan suatu kondisi dinamis yang berkaitan dengan jasa, produk, sumber daya manusia atau tenaga kerja, proses pengerjaan dan tugas, serta lingkungan yang memenuhi kepuasan pelanggan.

2.2 Aspek-aspek Penilaian Kelayakan Usaha

Aspek penilaian kelayakan merupakan alat yang digunakan untuk menilai kelayakan suatu usaha. Ada beberapa aspek yang juga di bahas dalam penelitian lain yaitu meliputi aspek pasar, aspek teknik, aspek legal, aspek sumber daya manusia, aspek finansial, dan analisis sensitivitas terhadap beberapa parameter yang dapat mempengaruhi kelayakan saat bisnis berjalan(Lazuardi *et al.*, 2015).

Studi kelayakan untuk pembukaan Barbershop merupakan penelitian yang akan dilakukan untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu lokasi dijadikan sebagai pendirian usaha yang ditinjau dari beberapa aspek yaitu aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen, dan aspek keuangan.

2.2.1 Aspek Pasar

aspek pasar merupakan proses sosial dan manajerial ketika seseorang atau kelompok memperoleh kebutuhan dan keinginan dengan membuat penawaran dan permintaan serta secara bebas menukarkan produk dan jasa yang bernilai. Aspek pasar membahas dan memberikan tentang peluang pasar, perkembangan peramalan permintaan, kendala yang dihadapi, dan beberapa strategi yang dilakukan dalam pemasaran (Afiyah, A., Muhammad, 2015). Aspek pasar merupakan aspek utama yang harus di analisis sebelum menentukan dan memulai suatu usaha. Analisis aspek pasar merupakan tahap pertama dalam studi kelayakan bisnis. Apabila analisis aspek ini menunjukkan hasil yang layak, maka dapat dilakukan analisis aspek selanjutnya (Ang, 2018).

1. Mengetahui jumlah penduduk Kelurahan Belian Kota Batam dan mengetahui jumlah penduduk laki-laki karena sasaran utama produk jasa dibidang Barbershop ini adalah laki-laki diamati dari peralatan yang digunakan hingga konsumen yang menggunakan jasa Barbershop ini.
2. Meramalkan penambahan jumlah penduduk di Kelurahan Belian setiap tahunnya menggunakan metode *least square*. Pertumbuhan penduduk disuatu daerah dapat terjadi karena banyak nya jumlah kelahiran dan proses imigrasi, namun jumlah penduduk juga dapat terhambat oleh tingkat kematian dan banyaknya proses emigrasi di daerah tersebut. Untuk meramalkan pertumbuhan atau penambahan *trend* jumlah penduduk dimasa yang akan datang dapat dihitung dengan menggunakan rumus *least square*:

$$Y' = abX \dots\dots\dots$$
 Rumus 2.1 *Least square*

Untuk mencari nilai a dan b, dapat menggunakan rumus:

$$a = \frac{\sum Y}{n}$$

$$b = \frac{\sum XY}{X^2}$$

Keterangan:

Y': Nilai *trend* atau jumlah penduduk

a : Jumlah rata-rata penduduk dimasa lampau

b : kemiringan garis *trend*

Y: Jumlah pertambahan penduduk dari tahun 2015 sampai tahun 2020

X: nilai waktu data yang dihitung dari periode dasar (tahun)

n: Banyaknya tahun yang diteliti

3. Menghitung persentase perkiraan yang menggunakan jasa Barbershop Texas dengan cara mengestimasi persentase yang datang ke Barbershop Texas dari hasil perhitungan pertumbuhan penduduk kemudian dibagi dengan pesaing yang ada disekitar lokasi usaha. Analisis aspek ini akan dinyatakan layak apabila terdapat peningkatan permintaan produk jasa dan atau stabilnya permintaan.

2.2.2 Aspek teknis

Aspek teknis adalah aspek yang membahas tentang proses pelaksanaan dan pengoperasiaannya atau yang dimaksud dengan teknis proyek. Aspek ini akan menilai kesiapan suatu usaha layak untuk dijalankan. Analisis aspek ini meliputi kebutuhan teknis proyek seperti jenis dan banyaknya bahan baku, penentuan kapasitas produksi, jenis teknologi meliputi peralatan dan mesin hingga tata letak pabrik. Data-data tersebut digunakan dalam memperkirakan kapasitas produksi, mesin dan peralatan yang digunakan serta kebutuhan luas pabrik (Priyantini, M. Yuliana, 2014). Pada aspek teknis, kelayakan usaha Barbershop Texas dapat dianalisis menggunakan alat sebagai berikut:

1. Lokasi usaha

Lokasi usaha yang baik adalah lokasi yang meminimumkan biaya. Lokasi usaha yang baik memiliki kriteria yang perlu dinilai kesiapan dan ketersediaannya yaitu sebagai berikut:

- a. Ketersediaan bahan mentah;
- b. Letak pasar yang dituju;
- c. Suply tenaga kerja;
- d. Fasilitas transportasi;

2. Penentuan luas produksi

Penentuan luas produksi dapat di lihat dari segi ekonomis dan teknis. Pada segi ekonomis merupakan jumlah produksi yang dapat dihasilkan dalam satuan waktu tertentu sedangkan pada segi teknis adalah kemampuan alat teknologi dan peralatan dalam menghasilkan produk. Untuk menentukan luas produksi dapat di lihat dengan menentukan kemungkinan pangsa pasar yang dapat diraih dengan mempertimbangkan kapasitas teknis dari peralatan yang dimiliki oleh perusahaan atau usaha tersebut.

3. Layout tempat usaha

Layout merupakan desain suatu tempat dalam melakukan produksi. Layout Barbershop Texas menggunakan layout posisi tetap. Layout posisi tetap dilakukan dengan produk yang akan dikerjakan dalam keadaan tetap sementara alat-alat yang digunakan berupa mesin dan alat bantu lainnya dibawa kedalam area

produksi. Produk yang dikerjakan tidak berpindah tempat sama sekali selama proses produksi atau pengerjaan.

2.2.3 Aspek manajemen

Aspek manajemen merupakan aspek yang dalam penyajiannya tentang struktur organisasi yang digunakan, pekerjaan apa yang dibutuhkan dan persyaratan pekerjaan apa saja yang digunakan untuk menjalankan operasi proyek atau usaha. Suatu usaha yang dijalankan tanpa memiliki manajemen dan organisasi yang benar, maka usaha tersebut berpeluang besar untuk mengalami kegagalan. Aspek manajemen merupakan bagaimana suatu organisasi dapat mengelola suatu usaha dengan baik. Dalam menilai aspek manajemen ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yaitu sebagai berikut:

1. Perencanaan (*Planning*)

Perencanaan adalah langkah awal untuk menjalankan suatu usaha. Perencanaan dilakukan untuk memajemen secara keseluruhan aktivitas untuk mencapai sebuah tujuan. Untuk melaksanakan perencanaan hal yang perlu diperhatikan adalah jenis-jenis pekerjaan yang dilakukan.

2. Pengorganisasian

Umumnya organisasi memiliki tiga komponen pokok, yakni personalia, fungsi dan faktor-faktor fisik. Pengorganisasian adalah proses menghubungkan personalia, fungsi dan faktor-faktor fisik sehingga lebih terarah dan memberikan manfaat dan dapat mencapai tujuan dengan baik.

3. Penyusunan personalia (*staffing*)

Penyusunan personalia merupakan persyaratan atau kriteria tenaga kerja untuk memangku jabatan-jabatan tersebut. Mempertahankan karyawan yang bekerja secara profesional dibidang tertentu adalah hal penting bagi suatu usaha. Mempertahankan karyawan dapat dilakukan dengan cara pembayaran upah yang digolongkan sesuai jabatan. Jabatan yang lebih tinggi akan menerima upah yang lebih tinggi sesuai dengan kemampuannya.

4. Pengarahan (*leading*)

Pengarahan dapat dilakukan dengan cara memperhatikan deskripsi jabatan, spesifikasi jabatan dan standar prestasi jabatan.

5. Pengendalian (*controlling*)

Pengendalian dilakukan dengan cara memperoleh tenaga untuk memangku jabatan-jabatan tertentu yang dibutuhkan dalam sebuah usaha.

2.2.4 Aspek keuangan

Aspek keuangan merupakan aspek yang digunakan untuk menganalisis kebutuhan dana, dana tersebut adalah dana investasi awal dan dan aktiva tetap. Aspek ini juga membahas tentang bagaimana sumber dana dapat memenuhi dana yang dibutuhkan. Aktiva tetap dibagi menjadi dua yaitu aktiva tetap berwujud dan aktiva tetap tak berwujud, yang diartikan sebagai aktiva tetap berwujud merupakan biaya yang akan digunakan untuk bangunan dan mesin yang akan digunakan, sedangkan aktiva tak berwujud merupakan biaya-biaya yang digunakan sebelum melakukan operasi misalnya biaya pelatihan, biaya hak paten, lisensi, biaya pendahuluan. Dana modal kerja diartikan dengan pendapatan kotor maupun pendapatan bersih. Kebutuhan modal kerja dapat dilakukan berdasarkan dana yang berkaitan dengan penggunaannya dalam modal kerja. Aspek keuangan adalah aspek yang digunakan dalam menilai secara keseluruhan keuangan atau finansial perusahaan. Dalam aspek keuangan ada beberapa aspek yang menjadi perhitungan keuangan yaitu:

1. Kebutuhan dana

Dana yang diperlukan untuk pembukaan cabang baru Barbershop Texas di Kota Batam dibagi kedalam dua bagian yaitu dana investasi dan dana untuk modal kerja. Dana yang digunakan merupakan dana yang dikeluarkan sendiri oleh pemilik Barbershop Texas tanpa pinjaman.

2. Aliran kas masuk bersih

Memberikan gambaran mengenai total pendapatan dengan cara mengestimasi pendapatan perhari, perbulan dan pertahun, Menghitung estimasi biaya operasional dan non operasional dengan cara menghitung biaya produksi yang akan digunakan dalam perbulan dan pertahun serta Menghitung biaya depresiasi dengan cara membagi biaya investasi dengan umur ekonomis usaha.

3. Menghitung keuangan:

a. *Net Present Value* (NPV)

Net present value merupakan selisih antar total pengeluaran dengan total pemasukan. Menghitung NPV dapat menggunakan rumus:

$$NPV = -A_0 \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+K)^t} - I_0 \dots \dots \dots \text{Rumus 2.2 Net Present Value}$$

Keterangan:

CF_t : Aliran kas pertahun pada periode t

I₀ : Investasi awal pada tahun 0

K : Suku Bunga (*discount rate*)

Penilaian kelayakan berdasarkan NPV yaitu:

Jika NPV > 0, maka dinyatakan layak

Jika NPV = 0, maka keuangan usaha tetap meskipun dinyatakan layak atau tidak layak

Jika NPV < 0, maka dinyatakan tidak layak

b. *Payback Priod* (PP)

Penilaian ini adalah perhitungan terhadap jangka waktu dalam pengembalian investasi suatu usaha. Jika investasi modal sendiri maka perhitungan ini dinilai dari aliran kas bersih (*Processed*) yang diperoleh setiap tahun dengan penjumlahan laba setelah pajak ditambah dengan penyusutan. *Payback period* dapat dihitung dengan cara:

$$PP = 1 + \frac{\text{nilai investasi}}{\text{kas masuk bersih}} \times 1 \text{ tahun} \dots \dots \dots \text{Rumus 2.3 Payback Period}$$

c. *Profitability Indeks* (PI)

PI merupakan posisi keuangan dari jumlah nilai penerimaan bersih sekarang dengan nilai pengeluaran investasi sekarang selama umur investasi. Untuk menghitung PI dapat menggunakan rumus berikut:

$$PI = \frac{\sum PV \text{ kas bersih}}{\sum PV \text{ investasi}} \dots \dots \dots \text{Rumus 2.4 Profitability Indeks}$$

Jika PI ≥ 1, maka usaha dinyatakan menguntungkan

Jika PI < 1, maka usaha dinyatakan tidak menguntungkan

d. *Average Rate of Return (ARR)*

ARR digunakan untuk mengukur tingkat keuntungan yang diperoleh dari suatu investasi. Berikut adalah rumus yang digunakan untuk menghitung ARR:

ARR atas dasar *initial investment*

$$ARR = \frac{\text{total laba}}{\text{investasi awal}} \times 100\% \dots \dots \dots \text{Rumus 2. 5 Average Rate Of Return}$$

ARR atas dasar *average investment*

$$ARR = \frac{\text{rata - rata total laba}}{\text{rata - rata investasi}} \times 100\%$$

Penilaian dalam metode ARR ini dapat dinyatakan sebagai berikut:

Jika $ARR \geq \text{discount factor}$, maka dinyatakan layak

Jika $ARR < \text{discount factor}$, maka dinyatakan tidak layak

2.3 Penelitian terdahulu

Untuk memudahkan dalam melakukan penelitian ini, peneliti menggunakan penelitian terdahulu untuk tambahan referensi sebagai perbandingan dan penghubung penelitian yang berkaitan dengan studi kelayakan pembukaan cabang baru Babershop Texas. Beberapa penelitian terdahulu yang digunakan peneliti sebagai acuan ialah sebagai berikut:

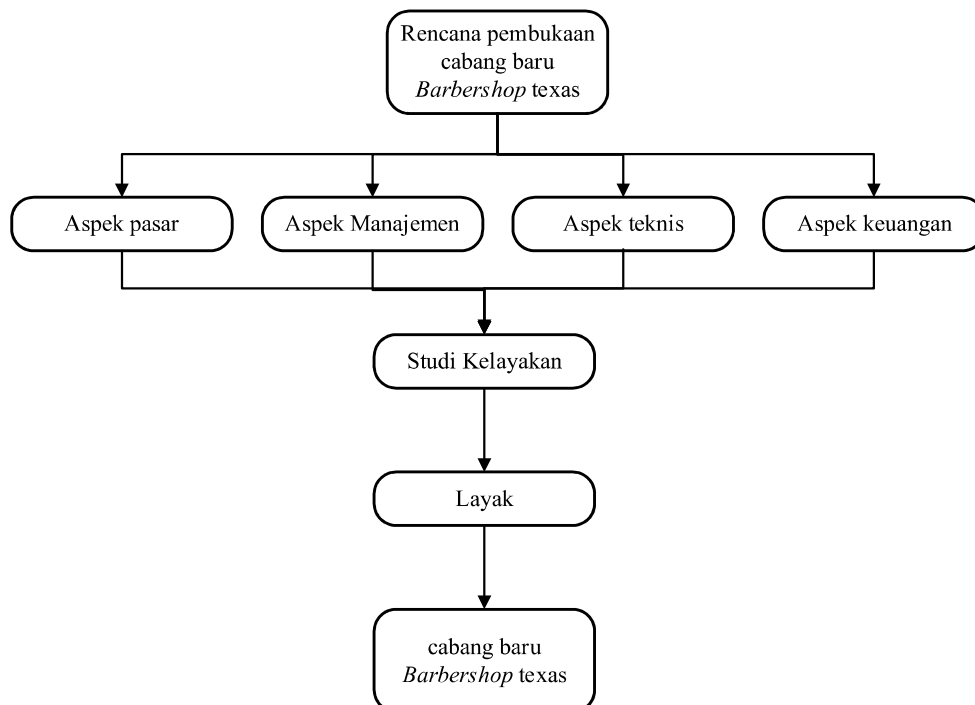
1. Studi kelayakan pembangunan pusat perbelanjaan cokroaminoto (Sutika *et al.*, 2017). Penelitian ini memperoleh hasil bahwa pembangunan pusat perbelanjaan cokroaminoto layak untuk dilaksanakan ditinjau dari aspek keuangan ditunjukkan dengan nilai *Average Rate of Return* 50,32%, *Payback period* 4,6 tahun, *Net present value* positif Rp 95.747.663.065 dan *Provitability* 1,83 kali.
2. Analisa kelayakan ekonomis pada pembangunan instalasi untuk proses fertilasi in vitro (FIV) (Sari *et al.*, 2012). Penelitian ini memperoleh kesimpulan bahwa pembangunan instalasi FIV dapat diterima dengan menunjukkan hasil *Net present value* Rp 197.282671 , *Payback period* 4,2 tahun, *Benevit cost ratio* 1.26, *Internal rate of return* 15.4%.

3. Analisis kelayakan aspek ekonomi dan kapasitas biodigester model *fix dome plant* (Fanny, 2013). Penelitian ini memperoleh hasil bahwa instalasi biogas layak untuk dilakukan ditinjau dari aspek ekonomi dengan hasil perhitungan rencana anggaran biaya (RAB) Rp 12.821.354,50 dan *Break Event Point* (BEP) Rp 37.925.750.
4. Sistem pendukung keputusan kelompok penentuan kelayakan lokasi pemukiman (Ula & SN, 2013). Penelitian memperoleh kesimpulan bahwa *group decision support system* (GDSS) menggunakan metode *Vise kriterijumska optimizacija kompromisno* (VIKOR) dan *copeland score* dapat digunakan untuk penentuan kelayakan lokasi pemukiman.
5. Antecedent dan konsekuensi dari kepuasan pelanggan, survei kepuasan pelanggan Barbershop di Yogyakarta (Setyanta, 2017). Penelitian ini memperoleh kesimpulan bahwa kualitas, kewajaran harga dan kenyamanan pelanggan berpengaruh secara positif terhadap kepuasan pelanggan.
6. Penerapan *Analytical Hierarchy process* untuk sistem pendukung keputusan kelayakan kredit mobil berbasis web (Susilawati & Farlina, 2019). Penelitian memperoleh hasil bahwa metode *analytical hierarchy process* menggunakan aplikasi pemrograman berbasis web terbukti dapat diterapkan pada keputusan kelayakan kredit.
7. Perbandingan *K-Nearest Neighbor* dan *Naïve Bayes* untuk klasifikasi tanah layak tanam pohon jati (Srianto & Mulyanto, 2016). Penelitian ini menunjukkan hasil *accuracy K-Nearest Neighbor* lebih tinggi dari pada *Accuracy Naïve bayes* dengan perbandingan 96,66% (K-NN) dan 82,63 % *Naïve bayes*. Dapat dianggap *K-Nearest Neighbor* lebih baik dari *Naïve bayes* dalam mengklasifikasi data penanaman pohon jati.
8. *Innovation and marketing strategies for PDO products, the case of parmigiano reggiano as an ingredient* (Mancini & Consiglieri, 2016). Penelitian ini menunjukkan bahwa inovasi inkremental dapat berdampak serius pada pasar bila diterapkan pada fase produksi yang berada diluar kendali langsung dari PDO.

2.4 Kerangka pemikiran

Kesuksesan suatu usaha dapat dicapai dengan layak atau tidaknya usaha tersebut dan dengan pengerjaan yang dilakukan secara terus menerus untuk memperoleh keuntungan secara berkelanjutan. Oleh karena itu, dalam melakukan suatu studi kelayakan, dipengaruhi oleh beberapa aspek. Aspek-aspek tersebut akan dinilai berdasarkan analisis, proses dan pengerjaannya. Aspek-aspek tersebut adalah aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen dan aspek keuangan.

Dari aspek-aspek di atas, peneliti akan melakukan proses dan penilaian terhadap aspek-aspek tersebut, dan meneliti seberapa baiknya aspek-aspek tersebut dapat digunakan untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu usaha dapat dilaksanakan dengan baik. Secara sistematis, konsep penelitian ini dapat digambarkan melalui kerangka sebagai berikut:



Gambar 2. 1 Kerangka pemikiran teoritis