

### **BAB III**

#### **TINJAUAN PUSTAKA**

Pengkajian yang bersifat menyeluruh dan mencoba menyoroti segala aspek kelayakan investasi. Kegiatan itu dilakukan mulai dari memantau peluang atau melihat suatu keperluan yang ada. Pengkajian terlebih dahulu yang di dalamnya mencakup analisis pasar, teknik, ekonomi dan keuangan. Kerangka acuan yang dipergunakan adalah hasil dari pengamatan, melihat adanya suatu keperluan atau kesempatan. Kelayakan juga memberi hasil analisis tentang manfaat yang akan diperoleh dibandingkan dengan sumber daya yang diperlukan (Suharto, 1995)

Kriteria kelayakan erat terkait dengan keberhasilan dan hal ini akan berbeda dari satu dan lain sudut pandang serta kepentingan. Bagi pemilik titik berat keberhasilan diletakkan pada aspek finansial (Sutojo, 1993). Keputusan investasi yang menyangkut sejumlah besar dana dengan harapan akan memberikan keuntungan bertahun-tahun dalam jangka panjang. Oleh karena itu dengan melihat studi kelayakan dari aspek pasar, teknik, dan finansial, kita bisa menentukan apakah investasi ini layak atau tidak.

Beberapa studi kasus yang dapat dijadikan sebagai acuan dalam menganalisis investasi ini adalah:

1. Penelitian Ilex Abdullah dan Sri Wihartini (1998)

Kedua peneliti tersebut mengambil topik tentang analisis investasi yang diterapkan pada proyek perumahan dengan judul *Studi Analisis Investasi Pembangunan Perumahan (Studi Kasus Pada Pembangunan RS dan RSS di Kabupaten Pekalongan)* Kesimpulan yang dapat diambil dari Tugas Akhir tersebut adalah:

- a) Kebutuhan perumahan di kabupaten Pekalongan tahun 1996 adalah 16.044 buah rumah dan kebutuhan rata-rata dari tahun 1993-1996 adalah 8,99% pertahun atau 13.097 buah rumah,
- b) Tingkat Pengembalian Modal Sendiri apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-1 dan ke-4 nilainya lebih besar dibandingkan dengan deposito. Untuk tingkat penghasilan pada penerimaan dan biaya proses pada bulan ke 7 masih memberikan keuntungan tetapi nilainya lebih kecil apabila dibandingkan dengan modal yang didepositokan dan proyek akan rugi apabila penerimaan uang muka dan proses biaya pada bulan ke-12,
- c) BEP tercapai pada kondisi:
  - 1) Jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-1 terjual sebanyak 98 unit,
  - 2) Jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-4 terjual sebanyak 113 unit,

- 3) Jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-7 terjual sebanyak 132 unit,
- 4) Jika penerimaan uang muka dan biaya proses terjadi pada bulan ke-12 maka tidak akan mencapai BEP.
- d) Dari hasil NPV proyek masih menguntungkan untuk dilaksanakan apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-1, ke-4, dan ke-7 tetapi apabila penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-12 proyek itu akan rugi karena hasil yang diperolehnya akan kecil dari *cost of capital* yang ditetapkan,
- e) Dari analisis finansial secara keseluruhan apabila penerimaan uang muka dan biaya operasi terjadi pada bulan ke-1, ke-4 proyek masih layak, tapi apabila penerimaan pada bulan ke-7 dan ke-12 proyek rugi.

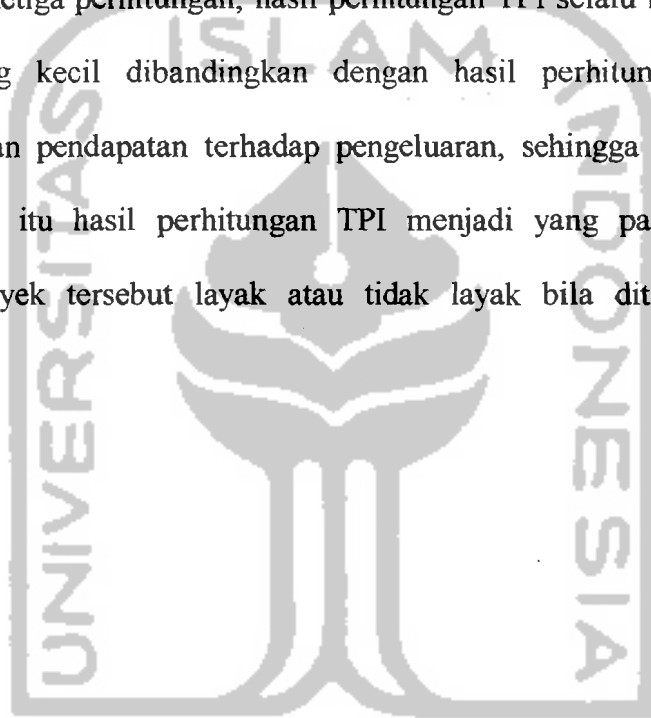
2) Penelitian Sigit Raharjo dan Yeni Farida Istantinah (1998).

Penelitian tersebut mengambil topik tentang analisis kelayakan finansial dengan judul *Studi kelayakan Finansial Bangunan Rumah Sakit*.

Kesimpulan dari tugas akhir tersebut adalah:

- a) Dari analisis dan perhitungan dalam kondisi Indonesia yang sedang dalam krisis moneter yang parah, perhitungan memberikan hasil yang memungkinkan proyek tersebut direalisasikan, hal ini ditunjuk oleh hasil perhitungan "Tingkat Pengembalian Investasi" sebesar 1,1307, "TPMS" 2,1552 dan Perbandingan Pendapatan terhadap Pengeluaran sebesar 1,2719 dan semuanya lebih dari satu,

- b) Krisis moneter yang dialami Indonesia menyebabkan hasil analisis dan perhitungan yang tidak memungkinkan untuk direalisasikan pelaksanaannya saat ini, dari hasil perhitungan TPI sebesar 0,7864 tetapi TPMS 1,3293 lebih besar dari satu. Begitu juga Perbandingan Pendapatan Terhadap Pengeluaran sebesar 1,4775. sedangkan dikatakan layak apabila semuanya lebih dari satu,
- c) Dari hasil ketiga perhitungan, hasil perhitungan TPI selalu memberikan hasil yang paling kecil dibandingkan dengan hasil perhitungan TPMS dan perbandingan pendapatan terhadap pengeluaran, sehingga dari tiga macam perhitungan itu hasil perhitungan TPI menjadi yang paling menentukan apakah proyek tersebut layak atau tidak layak bila ditinjau dari aspek finansial.



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA