

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi Investasi

2.1.1 Pengertian Investasi

Investasi merupakan salah satu pilar ekonomi. Investasi sendiri adalah suatu kegiatan penanaman modal, secara langsung maupun tidak langsung dengan harapan dimasa yang akan datang pemilik modal akan memperoleh keuntungan dari hasil penanaman modal tersebut. Secara umum, investasi adalah kegiatan meluangkan atau memanfaatkan waktu, uang, atau tenaga demi keuntungan atau manfaat pada masa yang akan datang. Investasi sendiri juga dapat dilakukan oleh badan usaha maupun individu (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Banten, 2022).

Menurut Shaid (2023) pengertian investasi adalah usaha menempatkan uang atau dana dengan harapan untuk memperoleh tambahan atau keuntungan tertentu atas uang atau dana tersebut.

Telah kita ketahui bahwa investasi merupakan istilah yang diberikan untuk kegiatan penanaman modal pada sebuah usaha. (Anthony dan James S.Reece 1985).investasi adalah modal yang ditanam sekarang atau saat ini yang diharapkan akan diterima kembali setelah beberapa tahun kemudian (Juliawanti, 2021).

Sesuai dengan pengertian di atas, bahwa apabila sebuah perusahaan melakukan investasi pada aktiva tetap suatu perusahaan, maka neraca pada

perusahaan tersebut akan dapat memperoleh kembali dana yang diinvestasikan hal ini juga berlaku dengan investasi pada aktiva lancar. Perputaran dana pada kedua aktiva tersebut berbeda-beda, investasi pada aset tetap adalah investasi jangka panjang yang memerlukan investasi yang lebih besar dan dapat memberikan manfaat jangka panjang, sedangkan investasi pada aset lancar adalah investasi jangka pendek yang memerlukan investasi yang lebih kecil dan dapat memberikan manfaat jangka pendek.

2.1.2 Jenis-Jenis Investasi

Investasi adalah kegiatan menanamkan modal atau dana dengan harapan akan memperoleh keuntungan di masa yang akan datang. Berdasarkan waktunya investasi dibagi menjadi tiga yaitu :

1. Investasi jangka pendek

Investasi jangka pendek dilakukan dalam jangka waktu singkat, atau kurang dari satu tahun. Biasanya tujuan investasi jangka pendek, di antaranya, liburan, maupun dana darurat.

2. Investasi jangka menengah

Investasi jangka menengah adalah jangka waktu investasi dari satu tahun hingga lima tahun. Tujuan investasi umumnya untuk melanjutkan pendidikan, mempersiapkan DP rumah, dan lainnya.

3. Investasi jangka panjang

Investasi jangka panjang memiliki waktu lebih lama, yakni lebih dari lima tahun. Investasi ini sangat cocok bagi orang yang memiliki tujuan keuangan masa depan, seperti membeli rumah, biaya pendidikan, dana pensiun, dan

lainnya (Syariah, 2021). Tujuan utama berinvestasi adalah untuk memperoleh keuntungan di masa depan. Namun, ada juga beberapa tujuan investasi lain yang dapat menjadi motivasi bagi seseorang untuk berinvestasi. Berikut adalah beberapa tujuan investasi yang umum:

1. Meningkatkan nilai kekayaan

Investasi dapat membantu meningkatkan nilai kekayaan seseorang dengan memperoleh keuntungan dari kenaikan nilai aset atau proyek yang diinvestasikan.

2. Meningkatkan penghasilan pasif

Investasi juga dapat memberikan penghasilan pasif yaitu pendapatan yang diperoleh tanpa harus bekerja secara aktif.

3. Memenuhi tujuan keuangan jangka panjang

Investasi jangka panjang, seperti investasi pada pendidikan anak atau pensiun, dapat membantu seseorang mencapai tujuan keuangan jangka panjang.

4. Melindungi nilai aset

Investasi dapat digunakan sebagai alat untuk melindungi nilai aset seseorang dari inflasi atau perubahan nilai tukar.

5. Mengurangi risiko keuangan

Dengan melakukan diversifikasi investasi, seseorang dapat mengurangi risiko keuangan yang mungkin terjadi akibat fluktuasi pasar atau perubahan kondisi ekonomi.

2.1.3 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kegagalan dan Keberhasilan Investasi

Dalam berinvestasi ada beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi kegagalan dan keberhasilan investasi. Kegagalan dalam berinvestasi terjadi ketika investasi tersebut kehilangan nilai atau mengalami penurunan secara signifikan sehingga investor mengalami kerugian dalam segi keuangan.

Di sisi lain, keberhasilan investasi terjadi ketika nilai investasi meningkat secara signifikan dan investor mendapatkan keuntungan dalam segi finansial yang cukup besar.

Namun, perlu diingat bahwa investasi selalu berhubungan dengan yang namanya resiko, sehingga kegagalan dan keberhasilan investasi tidak dapat selalu diprediksi dengan pasti. Oleh sebab itu kita perlu mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kegagalan dan keberhasilan investasi sehingga dapat membantu investor dalam mengambil keputusan investasi yang lebih tepat dan meminimalisir resiko kegagalan investasi. Berikut ini menurut Okbank (2022) faktor-faktor yang mempengaruhi kegagalan dan keberhasilan investasi :

1. Pendapatan per Kapita

Faktor pertama yang mempengaruhi investasi adalah pendapatan nasional per kapita. Secara umum, pendapatan per kapita merupakan pendapatan nasional yang dibagi dengan banyaknya jumlah penduduk di dalam suatu negara. Jadi, total rata-

rata pendapatan di suatu negara yang disebut sebagai pendapatan per kapita. Informasi mengenai rata-rata pendapatan dapat digunakan sebagai bahan evaluasi standar hidup penduduk yang tinggal di daerah tersebut, dari informasi pendapatan per kapita tersebut kita dapat mengetahui seberapa besar pendapatan rata-rata tiap orang.

Pendapatan per kapita ini tentu saja dapat mempengaruhi investasi dari segi kemampuan masyarakat untuk berinvestasi, jangka waktu investasi, pilihan investasi, serta potensi dan hasil investasi. Jadi semakin rendahnya pendapatan per kapita, maka kemampuan masyarakat untuk melakukan transaksi pembelian juga semakin rendah.

2. Tren

Di dalam dunia investasi, ada juga istilah tren di mana peningkatan atau penurunan harga investasi dapat dipengaruhi dari perhatian masyarakat terhadap investasi tersebut. Ketika orang sering membicarakan sebuah investasi, maka harganya akan meningkat dan begitu pun sebaliknya saat investasi tersebut mulai jarang diperbincangkan, maka harganya pun akan ikut menurun.

Namun, investor harus berhati-hati dalam mengikuti tren investasi, karena tren yang naik dapat berubah arah dengan cepat dan tiba-tiba. Oleh karena itu, investor harus melakukan riset yang cukup dan mempertimbangkan faktor-faktor lain seperti fundamental

perusahaan atau kondisi pasar secara keseluruhan sebelum memutuskan untuk berinvestasi dalam tren tertentu.

3. Situasi Politik dan Keamanan

Dalam berinvestasi keadaan politik dan keamanan suatu negara juga dapat mempengaruhi nilai investasi. Apabila negara tersebut berada di situasi politik dan keamanan yang tidak baik, maka para investor cenderung untuk menarik investasinya dan hal ini yang membuat nilai investasi menjadi turun. Kesimpulannya, situasi politik dan keamanan dapat mempengaruhi investasi secara signifikan. Oleh karena itu, investor harus mempertimbangkan faktor-faktor ini sebelum memutuskan untuk berinvestasi di suatu negara atau daerah. Investor juga perlu memantau situasi politik dan keamanan secara teratur untuk mengidentifikasi perubahan yang mungkin mempengaruhi investasi mereka.

4. Situasi Industri dan Ekonomi

Selain situasi politik dan keamanan, ada juga situasi industri dan ekonomi yang dapat mempengaruhi keberhasilan atau kegagalan investasi. Seperti misalnya, saat ini *finance technology* terus berkembang pesat sehingga banyak orang yang tertarik untuk menanam dana di perusahaan-perusahaan tersebut. Semakin banyaknya investor yang tertarik untuk menyuntikkan dana pada sebuah industri, maka nilai investasinya pun akan meningkat juga. Berikut ini adalah beberapa pengaruh dari situasi

industri dan ekonomi dalam berinvestasi yaitu, pertumbuhan ekonomi, persaingan industri, kondisi pasar, dan regulasi pemerintah.

Kesimpulannya, situasi industri dan ekonomi dapat mempengaruhi investasi secara signifikan. Oleh karena itu, investor perlu mempertimbangkan faktor-faktor ini sebelum memutuskan untuk berinvestasi dalam suatu industri atau perusahaan. Investor juga perlu memantau situasi industri dan ekonomi secara teratur untuk mengidentifikasi perubahan yang mungkin mempengaruhi investasi mereka.

5. Kondisi Sarana dan Prasarana yang Tersedia

Faktor terakhir yang dapat mempengaruhi investasi adalah kondisi sarana dan prasarana yang tersedia. Semakin baik kondisi sarana dan prasarana yang disediakan, maka akan semakin banyak pula investor yang tertarik untuk menyuntikkan dana ke pihak penyedia sarana dan prasarana tersebut. Maka dari itu, nilai investasi pun akan mengalami peningkatan.

Berikut ini beberapa pengaruh kondisi sarana dan prasarana dalam berinvestasi yaitu:

- Aksesibilitas Sarana dan prasarana yang baik dapat meningkatkan aksesibilitas ke lokasi investasi. Jika aksesibilitas baik, investor dapat dengan mudah mengakses lokasi investasi dan memantau perkembangan investasi

mereka dengan lebih efisien. Hal ini dapat meningkatkan keuntungan investasi dan mengurangi risiko kerugian.

- Infrastruktur yang baik dapat meningkatkan nilai properti dan memudahkan proses investasi. Investor cenderung tertarik pada lokasi yang memiliki infrastruktur lengkap dan modern seperti jalan, jembatan, bandara, pelabuhan, dan sistem transportasi yang memadai. Hal ini dapat mempermudah proses pengembangan dan meningkatkan nilai properti, sehingga meningkatkan keuntungan investasi.
- Lingkungan bisnis dan kondisi sarana dan prasarana yang baik dapat menciptakan lingkungan bisnis yang lebih baik. Jika infrastruktur lengkap, investor dapat membuka usaha dengan lebih mudah dan memperluas operasi mereka dengan lebih cepat. Hal ini dapat meningkatkan pertumbuhan bisnis dan mempercepat pengembalian investasi.
- Ketersediaan tenaga kerja. Kondisi sarana dan prasarana yang baik juga dapat mempengaruhi ketersediaan tenaga kerja. Jika sarana dan prasarana baik, investor dapat menarik tenaga kerja berkualitas dan meningkatkan produktivitas perusahaan mereka. Hal ini dapat meningkatkan keuntungan dan meningkatkan nilai investasi jangka panjang.

Kesimpulannya, kondisi sarana dan prasarana yang tersedia dapat mempengaruhi keberhasilan investasi secara signifikan. Oleh karena itu, investor perlu mempertimbangkan faktor-faktor ini sebelum memutuskan untuk berinvestasi. Investor juga perlu memperhatikan kondisi sarana dan prasarana secara teratur dan memperbaharainya sesuai kebutuhan untuk memastikan investasi yang sukses.

2.2 Kelayakan Investasi

Berbicara tentang investasi, investasi sendiri tidak boleh dilakukan dengan gegabah dikarenakan investasi memiliki resiko yang cukup tinggi. Pemilihan jenis investasi juga harus dilakukan dengan cermat agar tingkat profit atau keuntungan yang di dapat sesuai dengan harapan. Dalam hal ini, investor bisa menerapkan beberapa cara untuk mendapatkan hasil yang optimal, salah satunya dengan cara melakukan analisis kelayakan investasi. Dengan analisis kelayakan investasi dapat memberikan gambaran mengenai instrumen investasi yang akan dilakukan, apakah dapat memberikan keuntungan atau tidak, dan apakah keuntungan yang diperoleh telah maksimal atau tidak.

Ada beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan dalam berinvestasi. Berikut ini adalah beberapa aspek kelayakan investasi yang harus diperhatikan dalam proses analisisnya:

1. Aspek Finansial (Keuangan)

Aspek ini merupakan salah satu aspek yang paling penting dan utama karena menjadi kunci studi kelayakan. Selain itu, hal ini juga berguna untuk menelusuri layak tidaknya perusahaan untuk menerima. Apabila hasilnya tidak layak, tentu saja akan ditolak karena kedepannya tidak akan memberikan manfaat finansial atau manfaat ekonomi.

2. Aspek Teknis Maupun Produksi

Jika usulan investasi dari sisi teknis sudah terlihat tidak layak maka hal tersebut tidak layak untuk diinvestasikan. Secara umum aspek ini berhubungan dengan kapasitas perusahaan, biaya produksi, desain, bahan, lokasi, dan lainnya. Besar kapasitas mesin yang harus ada dalam sebuah industri, permodalan atau kemampuan pasokannya, pemilihan lokasi, desain teknis maupun fungsionalnya, hal tersebut juga berpengaruh saat berinvestasi.

3. Aspek Sosial

Aspek sosial ini berhubungan erat dengan perindustrian pelayanan yang merata dan adil sehingga mampu memberikan manfaat bagi masyarakat. Selain itu, berhubungan dengan aspek legal maupun lingkungan.

4. Aspek Hukum

Aspek hukum merupakan hal yang sangat penting dalam mengambil keputusan. Tentu saja studi bertujuan untuk merealisasi berbagai hal yang berkaitan dengan hukum. Hal tersebut berupa legalitas, kesepakatan,

hubungan industrial, perizinan, status perusahaan, desain hak dan kewajiban, pemegang saham, karyawan, dan manajemen.

5. Aspek Organisasi

Aspek organisasi juga dapat menjadi faktor penting dalam analisis kelayakan investasi. Hal ini terkait dengan struktur dan kinerja organisasi yang akan diinvestasikan. Melakukan analisis aspek organisasi dapat membantu investor dalam memilih perusahaan yang memiliki struktur organisasi yang baik, manajemen dan kepemimpinan yang berkualitas, kondisi keuangan yang sehat, dan reputasi yang baik di mata publik.

6. Aspek Pemasaran

Aspek pemasaran juga merupakan salah satu faktor yang perlu dipertimbangkan dalam analisis kelayakan investasi. Hal ini terkait dengan strategi pemasaran perusahaan yang akan diinvestasikan. Melakukan analisis aspek pemasaran dapat membantu investor dalam memilih perusahaan yang memiliki strategi pemasaran yang baik, target pasar yang sesuai, branding yang kuat, saluran distribusi yang efektif, dan strategi promosi yang tepat. Ini dapat membantu memastikan investasi yang berhasil dan memberikan keuntungan jangka panjang.

2.3 Metode Analisis SWOT

Sebelum melakukan investasi, sebagai seorang investor harus terlebih dahulu melakukan analisis kelayakan investasi agar bisa memperkirakan tingkat keuntungan dan resiko yang akan diperoleh. Kriteria investasi yang dikatakan layak jika investasi tersebut membawa

keuntungan bagi seorang investor. Untuk mengetahui hal ini, diperlukan sebuah analisis yang disebut metode analisis SWOT.

Metode analisis SWOT adalah sebuah pendekatan yang digunakan untuk mengevaluasi kekuatan (*Strengths*), kelemahan (*Weaknesses*), peluang (*Opportunities*), dan ancaman (*Threats*) yang mungkin mempengaruhi kelayakan investasi.

Berikut adalah pengertian dari masing-masing elemen SWOT dalam menentukan kelayakan investasi sebagai berikut :

1. Kekuatan (*Strengths*)

Yaitu mencakup faktor-faktor internal yang memberikan keunggulan kompetitif atau potensi positif untuk proyek atau investasi. Contohnya, bisa berupa keahlian khusus tim manajemen, akses ke sumber daya tertentu, teknologi canggih, atau keunggulan biaya.

2. Kelemahan (*Weaknesses*)

Weaknesses merupakan faktor-faktor internal yang menjadi kelemahan dari kekuatan, yaitu hal hal yang dapat menjadi hambatan atau kekurangan potensial untuk keberhasilan investasi. Misalnya, seperti keterbatasan sumber daya keuangan, kekurangan keterampilan atau pengalaman dalam tim manajemen, atau masalah operasional internal lainnya.

3. Peluang (*Opportunities*)

Peluang yaitu faktor-faktor eksternal yang dapat dimanfaatkan untuk mendukung kesuksesan investasi. Peluang ini bisa berupa tren pasar yang

positif, perubahan regulasi yang mendukung industri tertentu, atau kekosongan di pasar yang dapat diisi oleh produk atau layanan investasi.

4. Ancaman (*Threats*)

Seperti halnya peluang, ancaman adalah faktor-faktor eksternal, namun kali ini mereka bisa berpotensi menghambat atau membahayakan keberhasilan investasi. Contohnya, persaingan yang kuat di pasar, fluktuasi ekonomi, atau perubahan kebijakan pemerintah yang merugikan.

Dalam konteks menentukan kelayakan investasi, analisis SWOT membantu dalam memahami kondisi internal dan eksternal yang dapat mempengaruhi keberhasilan investasi tersebut. Dengan mempertimbangkan kekuatan dan kelemahan internal, serta peluang dan ancaman eksternal, oleh karena itu hal ini dapat membantu untuk menentukan keputusan yang lebih terinformasi tentang apakah investasi tersebut layak dilakukan atau tidak.

2.4 Pengertian Objek Wisata

Objek wisata secara umum dapat didefinisikan sebagai tempat atau area yang menarik minat pengunjung untuk dikunjungi dan dinikmati. Objek wisata umumnya memiliki daya tarik yang unik, seperti keindahan alam, warisan budaya, atraksi budaya, rekreasi, atau kegiatan yang menarik minat wisatawan.

Pengertian obyek dan daya tarik wisata menurut Marpaung (2002) adalah suatu bentuk dari aktifitas dan fasilitas yang berhubungan, yang menarik minat wisatawan atau pengunjung untuk datang ke suatu daerah atau tempat tertentu. Obyek dan daya tarik wisata sangat erat hubungannya dengan *travel*

motivation dan *travel fasion*, karena wisatawan ingin mendapatkan suatu pengalamn tertentu dalam kunjungannya ke suatu obyek wisata (Hestanto 2007).

Kesimpulannya, objek wisata merupakan destinasi yang menarik minat pengunjung untuk menikmati keindahan alam, warisan budaya, atraksi budaya, rekreasi, atau kegiatan lainnya. Objek wisata memiliki peran penting dalam pariwisata, ekonomi lokal, dan pelestarian budaya.

2.5 Pengertian Usaha Kuliner

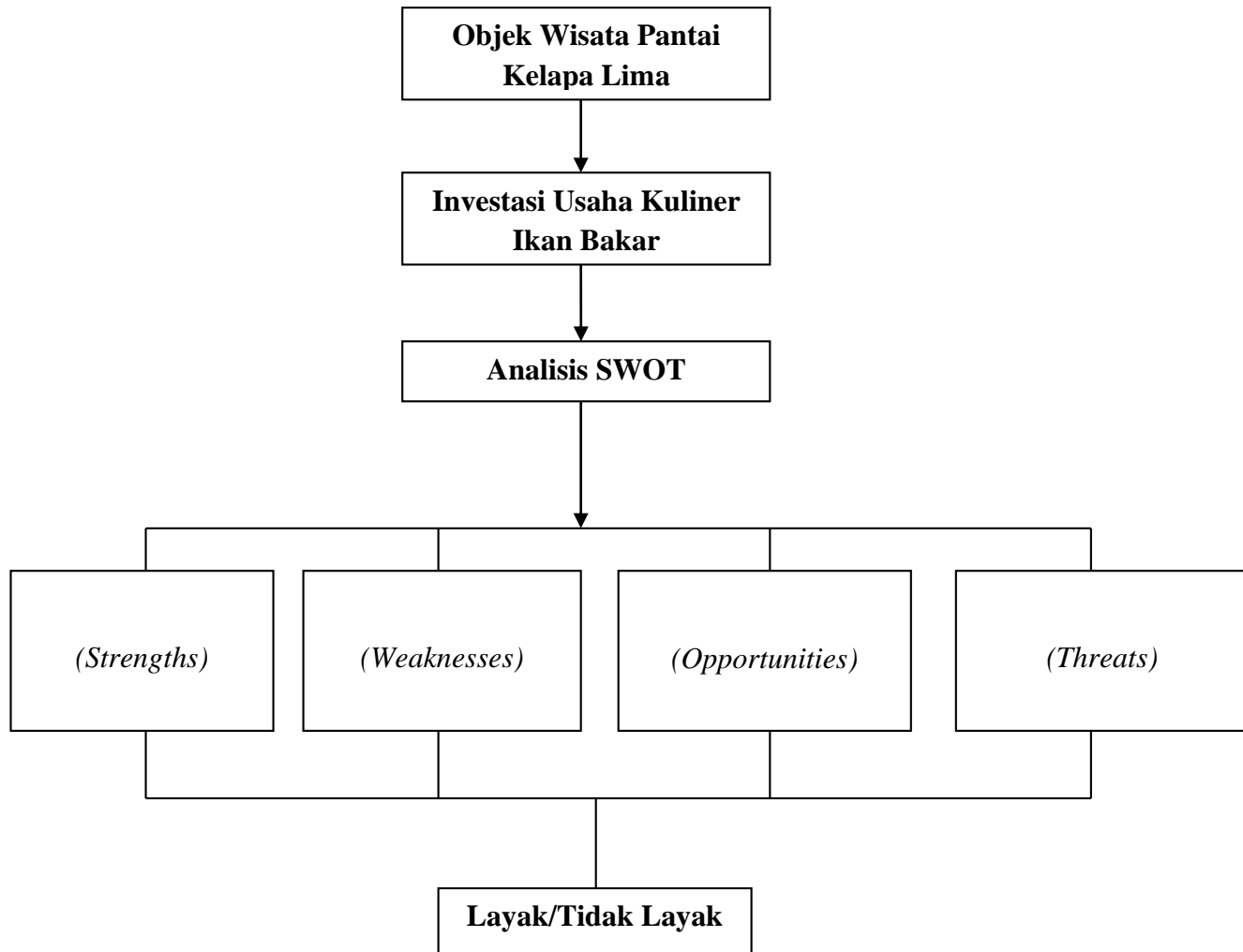
Kuliner merupakan rangkaian kegiatan yang mengubah bahan mentah menjadi makanan siap saji yang sehat dan memiliki tampilan yang menarik kegiatan ini dimulai dengan pemilihan berbagai bahan-bahan dasar yang berkualitas, serta mempersiapkan teknik pengolahan yang aman dan sesuai dengan selera. Dengan demikian usaha kuliner merupakan usaha yang melakukan transaksi di bidang makanan dan minuman.

Usaha kuliner adalah jenis usaha yang berkaitan dengan makanan dan minuman yang telah siap disajikan kepada pelanggan. Usaha kuliner dapat mencakup berbagai jenis makanan dan minuman, seperti restoran, kafe, warung, katering, toko roti, dan sebagainya. Usaha kuliner bisa berupa bisnis skala kecil hingga besar dan dapat dilakukan secara individu atau dalam bentuk kerja sama usaha dengan beberapa orang atau perusahaan. Di zaman yang serba digital sekarang ini usaha kuliner dapat dipasarkan dengan dua cara yaitu secara offline atau online tergantung dari jenis usaha dan model bisnisnya.

Menurut Tamara, (2021) kuliner Indonesia dapat didefinisikan sebagai masakan asli atau masakan yang sudah mengalami adaptasi lokal yang tersebar di seluruh pelosok nusantara.

Berdasarkan pengertian diatas usaha kuliner diartikan sebagai sebuah tindakan yang mempunyai tujuan melakukan penjualan dibidang makanan dan minuman. Konteks usaha di bidang kuliner ini menunjukkan adanya penyedia barang dan jasa yang diperlukan konsumen sehingga pada akhirnya para pelaku usaha dapat memperoleh keuntungan ekonomi dari produk makanan dan minuman yang dipasarkan. Dengan demikian, kuliner merupakan bagian penting dari kehidupan manusia, yang mencerminkan keanekaragaman budaya dan memfasilitasi pertumbuhan industri dan bisnis.

2.6 Kerangka Berpikir



Sumber: Penulis

2.7 Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul	Alat Analisis Data	Hasil Penelitian
1	(Rahman, 2022)	Analisis Studi Kelayakan Bisnis Syariah pada Industri Kecil dan Menengah Dalam Mendapatkan Pembiayaan Dari Perbankan Syariah	Penelitian ini menggunakan metode kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat kelayakan bisnis IKM gula aren Layak dikembangkan lebih luas lagi.
2	(Gofur, 2013)	Analisis Potensi Permintaan, Penawaran Susu Segar dan Kelayakan Investasi untuk Klaster Peternakan Sapi Perah Sebagai Strategi Pengembangan Kawasan Sapi Perah di Kabupaten Jember	Penelitian ini menggunakan metode kualitatif	Hasil penelitian menggunakan metode SWOT menunjukkan Investasi Klaster Peternakan Sapi Perah layak untuk diteruskan
3	(Ilyas, 2022)	Analisis Kelayakan Usaha Kopra Putih Di Kabupaten Indragiri Hilir	Penelitian ini menggunakan metode kualitatif	Berdasarkan hasil analisa pengolahan data yang telah dilakukan pada usaha kopra putih, menghasilkan kesimpulan bahwa usaha kopra putih dapat dikatakan sebagai usaha baru yang layak dan dapat di rekomendasikan ke petani kelapa lainnya
4	(Wilujeng, 2019)	Analisis SWOT dan Aspek Keuangan Studi Kelayakan Investasi Pengembangan Rumah Sakit Umum Wonolangan Probolinggo	Penelitian ini menggunakan metode kualitatif	Hasil penelitian menggunakan metode SWOT menunjukkan bahwa Investasi Pengembangan Rumah Sakit Umum di Wonolangan berdampak positif dan layak di teruskan

5	(Fadhila & Prastyaningtyas, 2022)	Analisis Kelayakan Bisnis Tanaman Obat dengan Metode SWOT	Penelitian ini menggunakan metode kualitatif	Hasil penelitian menggunakan metode SWOT menunjukkan peluang bisnis usaha ini memiliki kemungkinan keberhasilan lebih tinggi dari pada kegagalannya.
---	-----------------------------------	---	--	--