

## **BAB II**

### **STUDI KELAYAKAN BISNIS**

#### **2.1 Bisnis**

Bisnis didefinisikan sebagai aktifitas yang menyediakan barang atau jasa yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan (Ronald & Ricky, 2008). Hal ini dapat dilakukan oleh suatu organisasi perusahaan ataupun perseorangan, baik yang memiliki badan hukum dan juga yang tidak memiliki badan hukum.

Menurut (Boone & Kurtz, 2002) bisnis didefinisikan sebagai aktifitas yang berorientasi mencari laba dari mereka yang terlibat dalam jual beli barang dan jasa untuk memuaskan kebutuhan dan keinginan masyarakat.

Dapat dikatakan bahwa bisnis adalah suatu aktifitas yang menyediakan barang atau jasa yang dapat dilakukan oleh perseorangan ataupun suatu organisasi perusahaan yang berorientasi pada laba dari hasil transaksi jual beli yang dibutuhkan dan diinginkan oleh konsumen. Ciri-ciri aktifitas dapat dikatakan bisnis adalah :

1. Merupakan kegiatan individu atau kelompok
2. Terorganisasi (adanya manajemen)
3. Memproduksi barang atau jasa
4. Menciptakan nilai
5. Produksi dihasilkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat
6. Melakukan transaksi atau pertukaran
7. Mendapatkan laba (keuntungan) dari kegiatannya

## 2.2 Studi Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan bisnis menurut (Umar, 2009) adalah penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan.

Tujuan yang hendak dicapai dari konsep studi kelayakan bisnis menurut (Sofyan, 2003) , yaitu :

- a. Bagi pihak investor : Studi kelayakan bisnis ditujukan untuk melakukan penilaian kelayakan terhadap suatu usaha atau proyek untuk membuat suatu keputusan investasi, karena sudah dikaji dari berbagai aspek. Seperti aspek pasar, aspek teknis dan operasi, aspek organisasi dan manajemen, aspek lingkungan dan aspek finansial.
- b. Bagi analisis : Studi kelayakan bisnis ini adalah alat yang digunakan untuk menunjang kelancaran tugas-tugas dalam melakukan penelitian terhadap suatu usaha baru, pengembangan usaha atau untuk menilai kembali usaha yang sudah berjalan.
- c. Bagi masyarakat : Studi kelayakan bisnis dapat menjadi peluang untuk meningkatkan kesejahteraan dan perekonomian rakyat, secara langsung maupun yang muncul akibat adanya nilai tambah sebagai akibat dari adanya suatu usaha atau proyek.
- d. Bagi pemerintah : Dari sudut pandang mikro, hasil dari studi kelayakan ini bagi pemerintah terutama untuk tujuan pengembangan sumber daya baik dalam pemanfaatan sumber-sumber alam maupun

pemanfaatan sumberdaya manusia, berupa penyerapan tenaga kerja, selain itu, adanya usaha baru atau berkembangnya usaha lama sebagai hasil dari studi kelayakan bisnis yang dilakukan oleh individu atau badan usaha tentunya akan menambah pemasukan pemerintah baik dari pajak pertambahan nilai (PPN) maupun dari pajak penghasilan (PPH) dan retribusi berupa biaya perizinan, biaya pendaftaran dan administrasi, dan lainnya yang layak diterima sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Secara makro, pemerintah dapat berharap dari keberhasilan studi kelayakan bisnis ini adalah untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi daerah ataupun nasional, sehingga tercapai pertumbuhan PDRB dan kenaikan *income* per kapita.

Aspek-aspek yang harus dipertimbangkan dalam melakukan studi kelayakan bisnis, yaitu :

- a. Aspek pasar dan pemasaran : Kegiatan perusahaan yang bertujuan menjual barang atau jasa yang diproduksi ke pasar, setelah mengetahui seberapa besar luas pasar, pertumbuhan permintaan, dan *market share* dari produk atau jasa dari perusahaan tersebut.
- b. Aspek teknis dan teknologi : Mengungkapkan kebutuhan apa yang diperlukan dan bagaimana secara teknis proses produksi akan dilaksanakan. Dari aspek teknologi perusahaan perlu memahami perkembangan teknologi adalah sesuatu yang tidak dapat dihindari, hal ini perlu dikaji dan nantinya dapat digunakan untuk meningkatkan efektivitas, efisiensi, dan ekonomi sehingga dapat bersaing di pasar.

c. Aspek sumber daya manusia dan manajemen : Ada dua peran yang perlu dianalisis dalam aspek SDM. Peran pertama, peran SDM dalam melakukan pembangunan proyek bisnis, kedua peran dalam operasional rutin bisnis setelah selesai dibangun. Dalam hal pembangunan proyek, tenaga SDM yang dibutuhkan akan dibatasi hanya sampai pada proyek bisnis selesai dibangun, dan ini harus disesuaikan dengan keahlian yang disyaratkan dan pembiayaannya. Setelah proyek selesai dibangun, akan terjadi pemutusan hubungan kerja. Sedangkan, dalam hal operasional rutin bisnis, tenaga SDM yang dibutuhkan akan disesuaikan dengan keahliannya dalam menjalankan roda perusahaan.

Dari aspek manajemen terdapat juga dua macam bagian seperti pada aspek SDM. Dalam hal pertama, manajemen perlu untuk melakukan penyusunan rencana kerja, pihak yang terlibat, dan pengawasan serta koordinasi yang berkaitan dengan pembangunan proyek. Sedangkan untuk telaah operasionalnya, antara lain menentukan secara efektif dan efisien mengenai bentuk badan usaha, jenis-jenis pekerjaan, struktur organisasi, serta pengadaan tenaga kerja yang dibutuhkan.

d. Aspek keuangan : Dari sisi keuangan, proyek dapat dikatakan sehat apabila dapat memberikan keuntungan yang layak dan mampu memenuhi kewajiban finansialnya. Pembuatan hasil analisa keuangan akan digunakan untuk mengkomunikasikan keadaan rencana keuangan dengan pihak yang berkepentingan.

## 2.3 Aspek Keuangan dalam Analisis Kelayakan Bisnis

Aspek keuangan pada studi kelayakan bisnis digunakan untuk menilai keuangan perusahaan yang meliputi, perolehan sumber dana, estimasi pendapatan dan jenis investasi beserta biaya yang dikeluarkan selama investasi serta proyeksi laporan keuangan yang terdiri dari laporan laba rugi, neraca dan arus kas. Dari aspek keuangan tersebut dapat diberikan penilaian apakah sebuah usaha dapat dinyatakan layak atau tidak untuk dijalankan dengan beberapa alat analisis (Kasmir & Jakfar, 2004).

### 2.2.1 Investasi

Penanaman modal atau yang sering disebut investasi didefinisikan sebagai pemilikan sumber-sumber jangka panjang yang akan bermanfaat pada beberapa periode akuntansi yang akan datang (Supriyono, 1987).

Menurut (Mulyadi, 2001) mendefinisikan investasi sebagai pengkaitan sumber-sumber dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba di masa yang akan datang. Investasi ini dibagi menjadi empat golongan, yaitu:

- a. Investasi yang tidak menghasilkan laba (*non-profit investment*)

Investasi jenis ini timbul karena adanya peraturan pemerintah atau karena syarat-syarat kontrak yang telah disetujui, yang mewajibkan perusahaan untuk melaksanakannya tanpa pertimbangan laba atau rugi.

- b. Investasi yang tidak dapat diukur labanya (*non-measurable profit investment*)

Investasi ini dimaksudkan untuk menaikkan laba, namun laba yang diharapkan diperoleh perusahaan dengan adanya investasi sulit untuk dihitung secara teliti.

- c. Investasi dalam penggantian ekuipmen (*replacement investment*)

Investasi jenis ini meliputi pengeluaran untuk penggantian mesin dan peralatan yang ada. Informasi penting yang perlu dipertimbangkan dalam keputusan penggantian mesin dan peralatan adalah informasi akuntansi diferensial yang berupa aktiva diferensial dan biaya diferensial.

- d. Investasi dalam perluasan usaha (*expansion investment*)

Investasi jenis ini merupakan pengeluaran untuk menambah kapasitas produksi atau operasi menjadi lebih besar dari sebelumnya.

### **2.2.2 Biaya Modal**

Biaya modal menurut (Sundjaja, Drs., MSBA. & Barlian, Ak., M.Sc., 2003) didefinisikan sebagai tingkat pengembalian yang harus dihasilkan oleh perusahaan atas investasi proyek untuk mempertahankan nilai pasar sahamnya. Biaya modal dapat juga dianggap sebagai tingkat pengembalian yang diinginkan oleh penyandang dana untuk menanamkan dananya ke dalam perusahaan.

Biaya modal menurut (Umar, 2009) dimaksudkan untuk menentukan berapa besar biaya riil dari masing-masing sumber dana yang dipakai dalam berinvestasi. Perlu untuk menentukan biaya penggunaan modal rata-rata dari keseluruhan dana yang akan dipakai, sehingga berdasarkan hal ini patokan tingkat keuntungan yang layak dari proyek bisnis dapat diketahui.

### 2.2.3 Peramalan

Menurut Render dan Heizer (2001) peramalan adalah seni dan ilmu memprediksi peristiwa-peristiwa masa depan. Peramalan memerlukan pengambilan data historis dan memproyeksikannya ke masa depan dengan beberapa bentuk model matematis.

Dalam peralaman ada tujuh langkah sistem yang perlu diperhatikan, yaitu :

1. Menentukan penggunaan dari peramalan
2. Memilih barang yang akan diramalkan
3. Menentukan horizon waktu dari peramalan
4. Memilih model peramalan
5. Mengumpulkan data yang diperlukan untuk membuat peramalan
6. Membuat peramalan
7. Memvalidasi dan mengimplementasikan hasilnya

Terdapat beberapa metode peramalan yang dapat digunakan untuk melakukan peramalan, diantaranya :

1. Pendekatan awam : Model peramalan yang paling efektif dalam biaya dan tujuan yang efisien. Sedikitnya metode ini menyediakan poin permulaan di mana merupakan model yang lebih canggih yang kemudian dapat dibandingkan.
2. Pergerakan rata-rata : Metode yang menggunakan sejumlah nilai data aktual historis untuk menghasilkan peramalan. Pergerakan rata-rata bermanfaat jika kita dapat mengasumsikan bahwa permintaan pasar akan tetap kokoh secara wajar selama bertahun-tahun.
3. Penghalusan eksponensial : Metode peramalan pergerakan rata-rata bobot lainnya. Ini melibatkan sangat sedikit catatan yang mempertahankan data masa sebelumnya dan mudah untuk digunakan secara wajar.

#### **2.2.4 Pendapatan**

Munurut (Ikatan Akuntansi, 2009) pendapatan adalah penghasilan yang timbul selama dalam aktivitas normal entitas dan dikenal dengan bermacam-macam sebutan yang berbeda seperti penjualan, penghasilan jasa (*fees*), bunga, dividen dan royalti. Dalam PSAK No.23 pendapatan didefinisikan sebagai arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama satu periode bila arus masuk itu mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal. Pendapatan timbul dari transaksi dan kejadian sebagai berikut :



1. Penjualan barang, meliputi barang yang diproduksi oleh entitas untuk dijual dan barang yang dibeli untuk dijual kembali, seperti barang dagang yang dibeli pengecer atau tanah dan properti lain yang dimiliki untuk dijual kembali.
2. Penjualan jasa, biasanya terkait dengan kinerja entitas atas tugas yang telah disepakati secara kontraktual untuk dilaksanakan selama satu periode waktu. Jasa tersebut dapat diserahkan dalam satu periode atau lebih dari satu periode.
3. Penggunaan entitas oleh pihak lain menimbulkan pendapatan dalam bentuk : (a) bunga yaitu membebankan untuk penggunaan kas atau setara kas, atas jumlah terutang kepada entitas; (b) royalti yaitu pembebanan untuk penggunaan aset jangka panjang entitas, misal paten, merek dagang, hak cipta, dan peranti lunak komputer; dan (c) dividen yaitu distribusi laba kepada pemegang investasi ekuitas sesuai dengan proporsi kepemilikan mereka atas kelompok modal tertentu.

### **2.2.5 Biaya**

Menurut Carter (2009) biaya didefinisikan sebagai alat tukar, pengeluaran, atau pengorbanan yang dilakukan untuk menjamin perolehan manfaat. Dalam akuntansi keuangan, pengeluaran atau pengorbanan pada tanggal akuisisi dicerminkan oleh penyusutan atas kas atau aset lain yang terjadi pada saat ini atau di masa yang akan datang.

Menurut (Hansen & Mowen, 2009) perilaku biaya adalah istilah umum untuk mendiskripsikan apakah biaya berubah seiring dengan perubahan keluaran. Biaya-biaya bereaksi pada perubahan keluaran dengan berbagai cara. Berikut adalah klasifikasi aktivitas yang mempengaruhi keluaran :

1. Biaya tetap

Biaya tetap didefenisikan sebagai biaya yang dalam jumlah keseluruhan tetap konstan dalam rentang yang relevan ketika tingkat keluaran aktivitas berubah.

2. Biaya variabel

Biaya variabel didefenisikan sebagai biaya yang dalam jumlah keseluruhan bervariasi secara proporsional terhadap perubahan keluaran.

3. Biaya campuran

Biaya campuran atau biaya semivariabel didefenisikan sebagai biaya yang memiliki komponen biaya tetap dan variabel.

### **2.2.6 Aliran Kas**

Laporan arus kas disusun untuk menunjukkan perubahan kas selama periode tertentu serta memberikan alasan mengenai perubahan kas tersebut dengan menunjukkan dari mana sumber kas dan penggunaannya. Penerimaan dan pengeluaran kas ada yang bersifat rutin dan juga ada pula yang bersifat insidental.

Menurut (Umar, 2009) kas merupakan aktiva yang paling likuid atau merupakan salah satu unsur modal kerja yang paling tinggi likuiditasnya. Aliran kas dikelompoknya menjadi tiga bagian, yaitu :

1. Aliran kas permulaan (*initial cash flow*)

Aliran kas permulaan yang berhubungan dengan pengeluaran untuk investasi.

2. Aliran kas operasional (*operational cash flow*)

Aliran kas yang biasanya mempunyai selisih neto yang positif yang dapat dipakai untuk mencicil pengembalian investasinya.

3. Aliran kas terminal (*terminal cash flow*)

Aliran kas dari nilai aktiva tetapyangdianggap sudah tidak mempunyai nilai ekonomis lagi dan pengembalian modal kerja awal.

### 2.2.7 Metode Penilaian Investasi

Dalam bukunya (Hansen & Mowen, 2009) untuk melakukan analisis keputusan investasi terdapat dua klasifikasi, pertama model nondiskonto dan kedua model diskonto. Model nondiskonto mengabaikan nilai waktu uang, sedangkan model diskonto secara eksplisit mempertimbangkan nilai waktu uang.

1. Model nondiskonto

a. Periode pengembalian (*Payback Period*)

*Payback Period* digunakan untuk jangka waktu kembalinya investasi, rumus *Payback Period* adalah :

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{Kas Masuk Bersih}} \times 1 \text{ tahun}$$

- b. Tingkat pengembalian akuntansi (*Accounting Rate Of Return*)

*Accounting Rate Of Return* digunakan untuk mengatur pengembalian atas suatu proyek dari labanya bukan dari arus kas proyek. Berikut adalah rumus *Accounting Rate Of Return* :

$$\text{Accounting Rate Of Return} = \frac{\text{Laba rata - rata}}{\text{Investasi Awal atau Investasi rata - rata}}$$

## 2. Model diskonto

- a. Nilai sekarang bersih (*Net Present Value*)

*Net Present Value* adalah merupakan selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk dan kas keluar yang berhubungan dengan suatu proyek. NPV dapat dihitung dengan rumus :

$$NPV = \left( \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} \right) - I_0$$

Dimana :

$I$  = nilai sekarang dari biaya proyek (biasanya investasi awal)

$CF_t$  = arus kas yang diterima dalam periode  $t$ , dengan

$$t = 1 \dots n$$

$i$  = tingkat diskonto atau *return* yang diharapkan

$t$  = periode waktu

Dalam menggunakan metode NPV, tingkat pengembalian yang diperlukan (*required rate of return*) adalah tingkat pengembalian minimum yang dapat diterima. Hal ini juga disebut tingkat diskonto, *hurdle rate*, dan biaya modal. Menurut (Hansen & Mowen, 2009) berikut kriteria dalam pembuatan keputusan menggunakan *NPV* :

Tabel 2.1  
*Net Present Value*

Kriteria	Arti	Maka
$NPV > 0$	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Investasi awal telah dapat dikembalikan.</li> <li>2. Tingkat pengembalian investasi telah dipenuhi.</li> <li>3. Tingkat pengembalian yang diterima adalah selisih antara no (1) dan (2).</li> </ol>	Investasi tersebut menguntungkan dan dapat diterima.
$NPV < 0$	Hasil investasi lebih kecil dari tingkat pengembalian yang diperlukan.	Investasi ditolak

NPV = 0	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Investasi awal telah dapat dikembalikan.</li> <li>2. Tingkat pengembalian investasi telah terpenuhi.</li> </ol>	Penbambil keputusan dapat menerima atau menolak investasi, karena investasi tersebut akan menghasilkan jumlah yang tepat sama dengan tingkat pengembalian yang diminta.
---------	---	---

b. Tingkat pengembalian internal (*Internal Rate Of Return*)

*Internal Rate Of Return* adalah suku bunga yang mengatur nilai sekarang dari arus kas masuk proyek sama dengan nilai sekarang dari biaya proyek tersebut. Dapat diartikan IRR adalah tingkat diskonto pada saat NPV proyek sama dengan nol. Berikut persamaan yang dapat digunakan untuk menentukan IRR :

$$I = \frac{\sum CF_t}{(1 + i)^t}$$

Dimana :

*I* = nilai sekarang dari biaya proyek (biasanya investasi awal)

$CF_t$  = arus kas yang diterima dalam periode  $t$ , dengan

$$t = 1 \dots n$$

$i$  = tingkat diskonto atau *return* yang diharapkan

$t$  = periode waktu

Sisi kanan merupakan nilai sekarang dari arus kas masa depan dan sisi kiri merupakan investasi.  $I$ ,  $CF_t$ , dan  $t$  diketahui, maka IRR dapat diketahui dengan cara mencoba-coba.

