

BAB II

STUDI KELAYAKAN BISNIS

2.1 Studi Kelayakan Bisnis

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

Sofyan (2003) mengatakan bahwa tujuan yang ingin dicapai dari analisis kelayakan bisnis adalah :

a) Bagi 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 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.

c) 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 maupun dari pajak penghasilan 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.

2.2 Aspek-aspek Studi Kelayakan Bisnis

2.2.1 Aspek Lingkungan-Sosial Budaya dalam Kelayakan Bisnis

Menurut Johan (2011) usaha tidak dapat dipisahkan dari lingkungan dan masyarakat sekitarnya. Hasil dari produk atau jasa yang dihasilkan dari kegiatan harus memperhatikan akan budaya masyarakat setempat. Lingkungan masyarakat memiliki budaya yang berbeda-beda. Kepedulian dan perhatian akan aspek sosial budaya menjadi hal penting dalam keberlangsungan perusahaan jangka panjang. Usaha dan bisnis yang tidak memperhatikan budaya masyarakat setempat akan sulit

dalam menjalankan usahanya karena tidak didukung oleh masyarakat sekitar, hal ini akan berdampak pada kegagalan pada usaha.

2.2.2 Aspek Keuangan

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).

2.2.2.1 Investasi

Investasi didefinisikan sebagai pemilikan modal sumber-sumber jangka panjang yang akan bermanfaat pada beberapa periode akuntansi yang akan datang (Supriyono, 1987).

Menurut (Mulyadi, 2001) investasi didefinisikan 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 ini timbul karena adanya peraturan pemerintah atau karena adanya syarat-syarat kontrak yang telah disetujui, yang mewajibkan perusahaan untuk melaksanakannya tanpa ada 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 rinci.

- c. Investasi dalam penggantian ekuiipmen (*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 tentang akuntansi diferensial 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.

2.2.2.2 Biaya Modal

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

Biaya modal menurut (Umar D. , 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.

2.2.2.3 Pendapatan

Menurut (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, bunga, dividen dan royalty. 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, atau 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.

2.2.2.4 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 peramalan 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 yang 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.

2.2.2.5 Biaya Kebutuhan Investasi

Menurut Hansen dan Mowen (2009) biaya merupakan kas atau nilai yang setara dengan kas yang dikorbankan untuk mendapatkan barang atau jasa yang diharapkan dapat memberi manfaat saat ini atau di masa yang akan datang.

Menurut Carter (2009) keberhasilan dalam merencanakan dan mengendalikan biaya tergantung pada pemahaman menyeluruh tentang biaya dengan aktivitas bisnisnya. Analisis yang hati-hati atas dampak aktivitas bisnis terhadap biaya umumnya akan menghasilkan klasifikasi dari setiap pengeluaran sebagai berikut:

1. Biaya tetap

Biaya tetap didefinisikan sebagai biaya yang secara total tidak berubah ketika aktivitas bisnis meningkat atau menurun.

2. Biaya variabel

Biaya variabel didefinisikan sebagai biaya yang totalnya meningkat secara proporsional terhadap peningkatan dalam aktivitas dan menurun secara proporsional terhadap penurunan dalam aktivitas.

3. Biaya semivariabel

Biaya semivariabel didefinisikan sebagai biaya yang memperlihatkan karakteristik dari biaya tetap dan biaya variabel.

2.2.2.6 Arus Kas Operasional

Menurut (Umar D. , 2009) kas merupakan aktiva yang paling likuid atau merupakan salah satu unsur modal kerja yang paling tinggi likuiditasnya. Aliran kas dikelompokkan 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 aktiva tetap yang dianggap sudah tidak mempunyai nilai ekonomi lagi dan pengembalian modal kerja awal.

2.2.2.7 Metode Penilaian Investasi

Sebelum suatu proyek investasi dijalankan, pelaku bisnis perlu menerapkan metode untuk mengevaluasi tingkat profitabilitas dari hasil proyek investasi tersebut. Terdapat dua model untuk melakukan penilaian investasi, yaitu model nondiskonto dan 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 dalam jangka waktu kembalinya investasi. rumusnya adalah:

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

b. Tingkat pengembalian akuntansi (*Accounting Rate of Return*)

Digunakan untuk mengatur pengembalian atas suatu proyek dari labanya dan bukan dari arus kas proyek. Rumusnya adalah:

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

2. Model diskonto

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

Net present value adalah selisih antara nilai sekarang arus kas masuk dan arus kas keluar yang berhubungan dengan suatu proyek.

Rumusny adalah:

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

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

Tabel 2. 1 Net Present Value

Bila	Berarti	Maka
NPV > 0	<ol style="list-style-type: none"> 1. Investasi awal telah tertutupi 2. Tingkat pengembalian yang diminta telah terpenuhi 3. Pengembalian yang melebihi dari (1) dan (2) telah diterima 	Investasi tersebut menguntungkan sehingga dapat diterima.
NPV < 0	Investasi lebih kecil dari tingkat pengembalian yang diminta.	Investasi ditolak
NPV = 0	<ol style="list-style-type: none"> 1. Investasi awal telah tertutupi 2. Tingkat pengembalian yang diminta telah terpenuhi 	Pengambil keputusan dapat menerima atau menolak investasi itu 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. Diartikan bahwa IRR adalah tingkat diskonto pada saat NPV proyek sama dengan nol.

Rumusnya adalah:

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

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.

