

BAB II

ANALISIS KELAYAKAN BISNIS

2.1. Analisis Kelayakan Bisnis

Menurut Umar (2002), Secara umum, bisnis dapat diartikan sebagai semua aktivitas yang diselenggarakan oleh orang-orang yang terlibat dalam bidang bisnis (seperti produsen, pedagang, konsumen, dan industri tempat perusahaan berada) dalam rangka memperbaiki standar serta kualitas hidup, dengan motivasi utama mencari laba. Sedangkan kelayakan adalah suatu kajian untuk mengetahui manfaat dari upaya dapat lebih besar daripada biaya yang dikeluarkan (Johan, 2011). Berdasarkan beberapa penjelasan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa analisis kelayakan bisnis adalah penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasikan dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal dengan mengurangi resiko kerugian bisnis yang akan dijalankan.

2.2. Manfaat Studi Kelayakan Bisnis

Menurut Umar (2002), Hasil dari studi kelayakan bisnis adalah laporan tertulis. Isi laporan studi kelayakan bisnis menyatakan bahwa suatu rencana bisnis tersebut layak direalisasikan. Laporan hasil studi kelayakan bisnis juga diperlukan pihak tertentu sebagai bahan masukan utama dalam rangka mengkaji ulang untuk turut serta menyetujui atau sebaliknya menolak kelayakan laporan sesuai dengan kepentingan. Pihak pihak yang membutuhkan laporan studi kelayakan bisnis adalah:

1. Pihak Investor

Hasil dari studi kelayakan bisnis yang telah dibuat dan telah dinyatakan layak untuk direalisasikan, maka selanjutnya pemenuhan kebutuhan akan pendanaan dapat mulai dicari. Dapat dilakukan dengan mencari investor atau pemilik modal yang akan turut serta menanamkan modalnya pada proyek yang akan dikerjakan. Calon investor mempunyai kepentingan langsung mengenai keuntungan yang akan diperoleh serta jaminan atas modal yang akan ditanamkan.

2. Pihak Kreditor

Pendanaan proyek dapat juga dipinjam dari bank. Pihak bank, sebelum memutuskan untuk memberikan kredit atau tidak, perlu mengkaji ulang studi kelayakan bisnis yang telah dibuat, termasuk mempertimbangkan sisi-sisi lain seperti bonafiditas (dapat dipercaya dengan baik dari segi kejujuran maupun kemampuannya) dan tersedianya agunan yang dimiliki perusahaan.

3. Pihak Manajemen Perusahaan

Studi kelayakan bisnis dapat dibuat oleh pihak eksternal perusahaan maupun pihak internal perusahaan. Terlepas dari siapa yang membuat, pembuatan proposal ini merupakan upaya dalam rangka merealisasikan ide proyek yang pada akhirnya bertujuan pada peningkatan usaha untuk meningkatkan laba perusahaan. Sebagai pihak yang menjadi *project leader*, pihak manajemen ini perlu mempelajari studi kelayakan tersebut dalam hal pendanaan, berapa yang

dialokasikan dan rencana pendanaan dapat dari modal sendiri, investor dan dari kreditor.

4. Pihak Pemerintah dan Masyarakat

Penyusunan studi kelayakan bisnis perlu memperhatikan kebijakan-kebijakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah karena bagaimanapun pemerintah dapat secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi kebijakan perusahaan.

Penghematan devisa negara, penggalakan ekspor nonmigas dan pemakaian tenaga kerja massal merupakan contoh kebijakan pemerintah disektor ekonomi.

Proyek-proyek bisnis yang membantu kebijakan pemerintah inilah yang diprioritaskan untuk dibantu, misalnya dengan subsidi dan keringanan lain.

Manfaat lain menurut Sofyan (2003), secara mikro bagi masyarakat hasil dari analisis kelayakan bisnis adalah kesempatan untuk meningkatkan kesejahteraan dan ekonomi masyarakat baik yang bersangkutan langsung maupun tidak langsung. Sedangkan bagi pemerintah, hasil dari analisis kelayakan bisnis bertujuan membangun sumber daya dengan memanfaatkan sumber daya alam dan sumber daya manusia, berupa penyerapan tenaga kerja. Selain itu, baik usaha baru dan lama yang berkembang yang dikerjakan secara perorangan maupun badan usaha dapat menambah pemasukan pemerintah seperti pajak pertambahan nilai (PPN) ataupun dari pajak penghasilan (PPH) dan retribusi berupa biaya perizinan, biaya pendaftaran dan administrasi. Sedangkan secara makro, pemerintah berharap dari hasil analisis kelayakan bisnis adalah

mempercepat pertumbuhan ekonomi daerah nasional sehingga tercapai pertumbuhan PDRB dan kenaikan *income* per kapita

5. Bagi Tujuan Pembangunan Ekonomi

Dalam menyusun studi kelayakan bisnis perlu dianalisis manfaat yang akan didapat dan biaya yang akan ditimbulkan oleh proyek terhadap perekonomian nasional. Aspek – aspek yang perlu dianalisis untuk mengetahui biaya dan manfaat tersebut antara lain ditinjau dari aspek Rencana Pembangunan Nasional, distribusi nilai tambah pada seluruh masyarakat, nilai investasi per tenaga kerja, pengaruh sosial, serta analisis kemanfaatan dan beban sosial. Jadi, studi kelayakan bisnis perlu dikaji demi tujuan-tujuan pembangunan ekonomi nasional.

2.3. Aspek Studi Kelayakan Bisnis

Menurut Umar (2002), Proses analisis aspek kelayakan bisnis terdiri atas berbagai macam, analisis setiap aspek berkaitan antara satu aspek dan aspek lainnya sehingga hasil analisis kelayakan aspek-aspek menjadi terintegrasi. Macam Aspek yang ada antara lain aspek pasar, aspek pemasaran, aspek teknik dan teknologi, aspek manajemen, aspek sumberdaya manusia, aspek keuangan, aspek ekonomi sosial dan politik, aspek lingkungan industri, aspek yuridis, dan aspek lingkungan hidup. Pemakaian aspek studi kelayakan bisnis hendaknya dapat disesuaikan dengan konsep bisnis yang diajukan.

2.3.1. Aspek Keuangan

Menurut Umar (2002), tujuan menganalisis aspek keuangan dari suatu studi kelayakan proyek bisnis adalah untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan seperti ketersediaan dana, biaya modal, kemampuan proyek untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dan menilai apakah proyek akan dapat berkembang. Keputusan investasi modal (*Capital Investment Decision*) berkaitan dengan proses perencanaan, penetapan tujuan dan prioritas, pengaturan pendanaan, serta penggunaan kriteria tertentu untuk memilih aktiva jangka panjang (Hansen dan Mowen, 2009). Keputusan investasi modal menempatkan sejumlah besar sumber daya pada risiko jangka panjang dan mempengaruhi perkembangan perusahaan secara simultan dimasa depan.

Proses pengambilan keputusan investasi modal dapat disebut penganggaran modal (*Capital Budgetting*). Ada dua jenis proyek penganggaran modal, antara lain:

1. Proyek Independen (*Independent Project*) adalah proyek, jika diterima dan ditolak tidak akan mempengaruhi arus kas proyek lain.
2. Proyek saling eksklusif (*Mutually exclusive project*) adalah proyek yang akan menghalangi proyek lain diterima jika diterima.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan analisis kelayakan bisnis pada aspek keuangan yaitu investasi awal, biaya modal, pendapatan, biaya, arus kas dan metode evaluasi investasi.

2.3.1.1. Investasi

Menurut Mulyadi (2001), Dalam jangka panjang, investasi adalah penghubung dari berbagai sumber untuk menghasilkan keuntungan di masa depan. Investasi yang sudah diputuskan maka perusahaan akan terikat pada jangka panjang di masa yang akan datang yang sudah dipilih, yang tidak mudah disimpangi, hal ini dikarenakan dalam melakukan investasi banyak mengandung risiko dan ketidakpastian.

Jenis Investasi terdapat berbagai macam antara lain:

1. Investasi yang Tidak Menghasilkan Laba

Adanya jenis investasi ini dikarenakan adanya peraturan pemerintah atau ketentuan kontrak yang telah disepakati, dan perusahaan tidak boleh memperhitungkan untung rugi saat beroperasi.

2. Investasi yang Tidak Dapat Diukur Labanya

Investasi dirancang untuk meningkatkan keuntungan, tetapi keuntungan yang diharapkan perusahaan menyulitkan penghitungan investasi secara akurat.

3. Investasi dalam Penggantian Mesin dan Ekuipmen

Investasi ini termasuk biaya penggantian mesin dan peralatan yang ada. Penggantian mesin dan peralatan biasanya dilakukan atas dasar penghematan biaya (selisih biaya) atau peningkatan produktivitas setelah penggantian (pendapatan diferensial).

4. Investasi dalam Perluasan Usaha

Jenis investasi ini merupakan biaya untuk meningkatkan produksi atau kapasitas operasi menjadi lebih besar dari sebelumnya.

2.3.1.2. Biaya Modal (*Cost Of Capital*)

Menurut Mulyadi (2001), Sumber modal yang akan ditanamkan akan menentukan besarnya biaya modal (*cost plus pricing*) dan melalui biaya modal ini akan dipergunakan sebagai dasar dalam memilih rencana investasi yang dilakukan. Jika tingkat pengembalian investasi lebih besar dari biaya modal yang diinvestasikan, investasi tersebut dianggap menguntungkan. Selain itu, konsep *cost of capital* (biaya-biaya untuk menggunakan modal) dimaksudkan untuk menentukan berapa besar biaya riil dari masing-masing sumber dana yang dipakai dalam berinvestasi (Umar, 2002).

Terdapat dua pengertian biaya modal, yaitu yang pertama biaya modal khusus (*specific cost of capital*) adalah biaya yang terkait dengan sumber pengeluaran tertentu pada waktu tertentu. Biaya modal yang kedua yaitu biaya modal rata-rata (*average cost of capital*) adalah biaya rata-rata tertimbang dari berbagai biaya modal khusus dalam jangka waktu tertentu. Penentu biaya modal khusus yaitu biaya modal

pinjaman (*cost of debt*), biaya modal saham istimewa (*cost of preferred stock*), dan biaya modal saham biasa (*cost of common equity*). Biaya modal rata-rata dapat dihitung dari berbagai biaya modal khusus (*specific cost of capital*) dengan menggunakan angka penimbang sebesar proporsi tiap-tiap sumber pembelanjaan dalam total investasi yang dilakukan.

2.3.1.3. Pendapatan

Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia (2009), pendapatan mengacu pada hasil yang diperoleh dalam aktivitas normal entitas dan diwakili oleh berbagai macam nama, seperti penjualan, penghasilan jasa (*fees*), bunga, dividen dan royalti.

Pendapatan timbul dari transaksi dan kejadian sebagai berikut:

1. Penjualan barang, termasuk barang yang diproduksi oleh entitas untuk dijual dan barang yang dibeli untuk dijual kembali, seperti barang yang dibeli pengecer atau tanah yang dikuasai pengecer dan properti dijual kembali lainnya.
2. Penjualan jasa biasanya berkaitan dengan pelaksanaan tugas yang dicapai oleh entitas dalam waktu yang ditentukan dalam kontrak, jasa tersebut dapat diberikan dalam satu periode atau beberapa periode.
3. Pihak lain menggunakan aset entitas dalam bentuk pendapatan: (1) Bunga, yang merupakan biaya penggunaan kas atau setara kas, atau biaya yang terhutang kepada entitas; (2) Royalti, yaitu biaya penggunaan aset jangka

panjang entitas , Seperti paten, merek dagang, hak cipta dan perangkat lunak komputer, dan (3) dividen, yaitu kepemilikan keuntungan pemegang saham berdasarkan persentase tertentu dari ekuitas yang dibagikan kepada pemegang saham.

2.3.1.4. Biaya

Menurut Hansen dan Mowen (2009), Biaya mengacu pada nilai kas atau setara kas yang digunakan untuk memperoleh barang dan jasa yang diharapkan membawa manfaat saat ini atau masa depan bagi organisasi.

Menurut Carter (2009), Keberhasilan biaya yang direncanakan tergantung pada pemahaman menyeluruh tentang hubungan antara biaya dan kegiatan bisnis. Studi dan analisis yang cermat tentang dampak kegiatan bisnis terhadap biaya biasanya mengarah pada klasifikasi setiap jenis biaya sebagai biaya tetap, biaya variabel atau biaya semi variabel.

1. Biaya tetap

Biaya tetap dapat didefinisikan sebagai biaya yang benar-benar konstan ketika aktivitas bisnis meningkat atau menurun.

2. Biaya variabel

Biaya variabel mengacu pada biaya yang biayanya sebanding dengan peningkatan aktivitas dan biaya berkurang sebanding dengan penurunan aktivitas..

3. Biaya semivariabel

Biaya semi-variabel didefinisikan sebagai biaya yang menunjukkan biaya tetap dan variabel.

2.3.1.5. Aliran Kas (*Cash Flow*)

Laporan perubahan kas (*cash flow statement*) disusun untuk menunjukkan perubahan kas selama satu periode tertentu serta memberikan alasan mengenai perubahan kas tersebut dengan menunjukkan dari mana sumber-sumber kas dan penggunaan-penggunaannya. Menurut Umar (2002), Penerimaan dan pengeluaran kas ada yang bersifat rutin dan ada pula yang bersifat insidental. Sumber-sumber penerimaan kas dapat berasal dari :

1. Hasil penjualan investasi jangka panjang, aktiva tetap, atau adanya penurunan aktiva tidak lancar yang diimbangi dengan penambahan kas.
2. Adanya emisi saham maupun penambahan modal oleh pemilik dalam bentuk kas.
3. Pengeluaran surat tanda bukti utang serta bertambahnya utang yang diimbangi dengan penerimaan kas.
4. Berkurangnya aktiva lancar selain kas yang diimbangi dengan adanya penerimaan kas, misalnya berkurangnya persediaan barang dagangan karena adanya penjualan secara tunai.
5. Adanya penerimaan kas, misalnya karena sewa, bunga, bunga, atau dividen.

Sedangkan pengeluaran kas dapat disebabkan oleh transaksi-transaksi sebagai berikut :

1. Pembelian saham atau obligasi dan aktiva tetap lainnya.
2. Penarikan kembali saham yang beredar dan pengembalian kas perusahaan oleh pemilik perusahaan.
3. Pembayaran angsuran atau pelunasan utang.
4. Pembelian barang dagangan secara tunai.
5. Pengeluaran kas untuk membayar dividen, pajak, denda, dan lainnya.

2.3.1.6. Metode Pendekatan Keputusan Investasi

Pihak manajer atau bagi pelaku usaha pada saat akan memulai bisnis, harus menetapkan tujuan dan prioritas investasi modal. Hal yang penting dilakukan yaitu dengan mengidentifikasi beberapa kriteria dasar atas penerimaan dan penolakan investasi yang diusulkan, dengan adanya identifikasi ini dapat menentukan apakah suatu bisnis tersebut layak atau tidak untuk dijalankan. Menurut Hansen dan Mowen (2009), Metode penentuan keputusan investasi mencakup model diskonto dan model nondiskonto:

1. Model Nondiskonto (*Discounting model*)

Model Nondiskonto mengabaikan nilai waktu uang.

- a. Periode Pengembalian (*Payback Period*)

Payback period adalah waktu yang dibutuhkan perusahaan untuk memperoleh kembali investasi awalnya. Menurut Mulyadi (2001),

dalam *payback period*, faktor yang menentukan penerimaan atau penolakan suatu usulan investasi adalah jangka waktu yang diperlukan untuk menutup kembali investasi. Setiap usulan investasi dinilai berdasarkan apakah dalam jangka waktu tertentu yang diinginkan oleh manajemen, jumlah kas masuk bersih rata-rata per tahun atau biaya diferensial tunai yang berupa penghematan tunai (*cash savings*) per tahun yang diperoleh dari investasi dapat menutup investasi yang direncanakan. *Payback period method* bukan merupakan pengukur kemampuan menghasilkan laba (*profitability*) suatu investasi, tetapi mengukur jangka waktu pengembalian suatu investasi.

Rumus perhitungan *payback period* dibagi menjadi dua kelompok :

1. Rumus perhitungan *payback period* yang belum memperhitungkan unsur pajak penghasilan.

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Investasi}}{\text{Laba tunai rata - rata per tahun}}$$

2. Rumus perhitungan *payback period* yang memperhitungkan unsur pajak penghasilan.

$$\text{Payback period} = \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{Kas Masuk Bersih}} \times 1 \text{ Tahun}$$

Penggunaan periode pengembalian kurang dapat dipertahankan karena memiliki dua kelemahan utama, yaitu:

- Kinerja Investasi yang melewati periode pengembalian. Metode ini mengabaikan arus kas yang diperkirakan akan terjadi setelah metode pengembalian (Carter, 2009).
- Mengabaikan dan tidak memperhitungkan nilai waktu uang. Menurut Mulyadi (2001), Karena adanya perubahan tenaga beli uang, maka uang yang diterima sekarang akan lebih berharga bila dibandingkan jika uang tersebut diterima setahun kemudian, hal ini dikarenakan adanya kesempatan untuk memutarakan uang tersebut untuk memperoleh kembalian (*return*) dalam usaha bisnis.

Menurut Carter (2009), *payback period* memiliki kelebihan sebagai berikut:

- Sederhana, karena mudah untuk dihitung dan dipahami.
- Dapat digunakan untuk memilih investasi yang akan menghasilkan pengembalian yang cepat dan karena itu menekankan likuiditas
- Memungkinkan perusahaan untuk menentukan berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk memulihkan investasi awal.
- Merupakan metode yang digunakan secara luas dan jelas, dan metode ini juga merupakan metode yang lebih baik daripada

metode yang didasarkan pada perasaan, pengalaman, atau intuisi.

Menurut Hansen dan Mowen (2009), manfaat *payback period* yaitu sebagai berikut:

- Membantu mengendalikan risiko yang berhubungan dengan ketidakpastian arus kas di masa depan.
- Membantu meminimalkan dampak investasi terhadap masalah likuiditas perusahaan.
- Membantu mengendalikan risiko keusangan.
- Membantu mengendalikan pengaruh investasi terhadap ukuran kinerja.

b. Tingkat Pengembalian Akuntansi (*Accounting rate of Return*)

Tingkat pengembalian akuntansi (*accounting rate of return*) digunakan untuk mengukur pengembalian atas suatu proyek dalam kerangka laba, bukan dari arus kas proyek. Metode ini dapat mengarahkan manajer untuk memilih investasi yang tidak memaksimalkan laba. Tingkat pengembalian akuntansi dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Tingkat pengembalian akuntansi} = \frac{\text{Laba rata - rata}}{\text{Investasi awal atau investasi rata - rata}}$$

Menurut Carter (2009), kelemahan dan kelebihan *Accounting Rate of Return* yaitu:

Kelemahan *Accounting Rate of Return* :

- Mengabaikan dan tidak memperhitungkan nilai waktu uang.
- Metode ini tidak dapat sepenuhnya beradaptasi dengan pengaruh inflasi.

Kelebihan *Accounting Rate of Return*:

- Memfasilitasi tindak lanjut atas belanja modal karena data yang diperlukan adalah sama dengan data yang secara normal dihasilkan dalam laporan akuntansi, yaitu laba dan beban akuntansi akrual dan bukunya arus kas aktual.
- Metode ini mempertimbangkan laba selama umur hidup proyek.

2. Model Diskonto

Model diskonto secara eksplisit mempertimbangkan nilai waktu dari uang dan oleh karena itu konsep diskonto memasukan arus kas masuk dan arus kas keluar.

Model diskonto terdapat dua model yang digunakan yaitu:

a. Tingkat Pengembalian Internal (*Internal Rate of Return*)

Tingkat pengembalian internal adalah suku bunga yang mengatur nilai sekarang dari arus kas masuk proyek sama dengan nilai sekarang dari

biaya proyek tersebut. Dengan kata lain, IRR adalah suku bunga yang mengatur NPV proyek sama dengan nol. Persamaan berikut dapat digunakan untuk menentukan IRR proyek :

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

Keterangan ;

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

CF_t = arus kas masuk yang diterima dalam periode t , dengan $t = 1.. n$

i = tingkat diskonto atau return yang diharapkan

t = periode waktu

Menurut Carter (2009), Tingkat pengembalian internal (*Internal Rate of Return*) memiliki kelemahan dan kelebihan, yaitu :

Kelemahan *Internal Rate of Return*:

- Metode ini terlalu sulit untuk dihitung dan dipahami

Kelebihan *Internal Rate of Return*:

- Metode ini menggunakan nilai waktu uang
- Mempertimbangkan arus kas selama siklus hidup proyek
- Tingkat pengembalian internal lebih mudah dijelaskan daripada nilai sekarang bersih dan indeks nilai sekarang bersih.
- Adalah mungkin untuk secara logis mengurutkan proyek-proyek alternatif yang memerlukan pengeluaran kas awal yang

berbeda dan memiliki masa kerja yang berbeda sesuai dengan tingkat pengembalian internal masing-masing.

b. Nilai Sekarang Bersih (*Net Present Value*)

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

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

Keterangan :

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

CF_t = Arus Kas masuk yang diterima dalam periode t, dengan t=1 ... n

i = tingkat diskonto atau return yang diharapkan

t = periode waktu

Menurut Carter (2009), kelemahan dan kelebihan dengan menggunakan metode NPV adalah sebagai berikut :

Kelemahan *Net Present Value*:

- NPV sulit untuk dihitung dan dipahami
- Manajemen harus menentukan tingkat diskonto yang akan digunakan

Kelebihan *Net Present Value*:

- NPV mempertimbangkan nilai waktu uang

- NPV mempertimbangkan aliran kas selama umur proyek
- Memungkinkan tingkat diskonto yang berbeda selama umur proyek

Tabel 2.1
Kriteria Pengambilan Keputusan Metode NPV

Jika	Maka	Jadi
NPV > 0	1. Investasi awal telah tertutupi, 2. Tingkat pengembalian yang diperlukan telah dipenuhi, 3. Pengembalian yang melebihi dari (1) dan (2) telah diterima.	Investasi tersebut menguntungkan dan arena itu dapat diterima
NPV < 0	1. Investasi belum tertutupi 2. Tingkat pengembalian belum terpenuhi. 3. Pengembalian kurang dari yang seharusnya diterima	Investasi sebaiknya ditolak
NPV = 0	1. Investasi awal telah tertutupi 2. Tingkat pengembalian yang diperlukan telah dipenuhi 3. Pengembalian sama dengan yang diterima, tidak lebih dan kurang.	Investasi dapat ditolak maupun diterima karena akan menghasilkan pengembalian yang sama dengan tingkat pengembalian yang diperlukan.