

BAB II LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis

Menurut William F.S dan Chuek (2008) investasi adalah mengorbankan *dollar* sekarang untuk *dollar* dimasa datang. Dari pengertian ini tergantung dua atribut penting di dalam investasi, yaitu adanya resiko dan tenggang waktu. Mengorbankan uang artinya menanamkan sejumlah dana (uang) dalam suatu usaha saat sekarang atau investasi dimulai. Kemudian mengharapkan pengembalian investasi dengan disertai tingkat keuntungan yang diharapkan di masa yang akan datang. Pengorbanan sekarang mengandung suatu kepastian bahwa uang yang digunakan untuk suatu investasi sudah pasti dikeluarkan. Adapun hasil di masa yang akan datang bersifat tidak pasti, tergantung di kondisi masa yang akan datang.

Investasi dapat dilakukan dalam berbagai bidang usaha, oleh karena itu investasi pun dibagi dalam beberapa jenis. Dalam praktiknya investasi dibagi menjadi dua macam, diantaranya sebagai berikut:

1. Investasi nyata (*real investment*)

Investasi nyata atau *real investment* merupakan inventasi yang dibuat dalam harta tetap (*fixed asset*) seperti tanah, bangunan, peralatan, atau mesin-mesin.

2. Investasi finansial (*financial investment*)

Investasi finansial atau *financial investment* merupakan investasi dalam bentuk kontrak kerja, pembelian saham atau obligasi, atau surat berharga lainnya seperti sertifikat deposito.

Investasi juga dapat diartikan penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Penanaman modal yang ditanamkan dalam arti sempit berupa proyek tertentu baik bersifat fisik maupun nonfisik, seperti peroyek pendirian pabrik, jembatan, pembangunan gedung dan proyek penelitian dan pengembangan.

Secara umum pengertian proyek adalah kegiatan yang melibatkan berbagai sumber daya yang terhimpun dalam suatu wadah (organisasi) tertentu dalam jangka waktu tertentu untuk melakukan kegiatan yang telah ditetapkan sebelumnya atau untuk mencapai sasaran tertentu.

Kegiatan proyek biasanya dilakukan untuk berbagai bidang, antara lain:

1. Pembangunan fasilitas baru.
Merupakan kegiatan benar-benar baru dan belum pernah ada sebelumnya, sehingga ada penambahan usaha baru.
2. Perbaikan fasilitas yang sudah ada
Merupakan kelanjutan dari usaha yang sudah ada sebelumnya. Artinya sudah kegiatan sebelumnya, namun perlu dilakukan penambahan atau perbaikan yang diinginkan.
3. Penelitian dan pengembangan
Merupakan kegiatan penelitian yang dilakukan untuk suatu fenomena yang muncul di masyarakat, lalu dikembangkan sedemikian rupa sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

Dalam praktiknya, timbul suatu proyek disebabkan oleh berbagai faktor antara lain :

1. Adanya Permintaan Pasar
Artinya adalah suatu kebutuhan dan keinginan dalam masyarakat yang harus disediakan. Hal ini disebabkan karena jenis produk yang tersedia belum mencukupi atau memang belum ada sekali.
2. Untuk meningkatkan kualitas produk
Bagi perusahaan tertentu proyek dilakukan dalam rangka meningkatkan kualitas atau mutu suatu produk. Hal ini dilakukan karena tingginya tingkat persaingan yang ada.
3. Kegiatan pemerintah
Artinya merupakan kehendak pemerintah dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat atas suatu produk atau jasa, sehingga perlu disediakan berbagai produk melalui proyek-proyek tertentu.

Kemudian pengertian bisnis adalah kegiatan atau usaha yang dilakukan untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan tujuan dan target yang diinginkan dalam berbagai bidang, baik jumlah maupun waktunya.

Keuntungan merupakan tujuan utama dalam dunia bisnis, terutama bagi pemilik bisnis baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Bentuk keuntungan yang diharapkan lebih banyak dalam bentuk finansial. Besarnya keuntungan telah ditetapkan sesuai dengan target yang diinginkan, sesuai dengan batas waktunya. Bidang usaha yang digeluti dapat beragam, mulai dari perdagangan, industri, pariwisata, agrobisnis, atau jasa lainnya.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengertian dari Studi Kelayakan Bisnis (SKB) adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan.

Mempelajari secara mendalam artinya meneliti secara sungguh-sungguh data dan informasi yang ada, kemudian diukur, dihitung, dan dianalisis hasil penelitian tersebut dengan menggunakan metode-metode tertentu. Penelitian yang dilakukan terhadap usaha yang akan dijalankan dengan ukuran tertentu, sehingga diperoleh hasil yang maksimal dari penelitian tersebut.

Kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam tersebut dilakukan menentukan apakah usaha yang akan dijalankan akan memberikan manfaat lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Dengan kata lain, kelayakan dapat diartikan bahwa usaha yang dijalankan akan memberikan keuntungan finansial dan non finansial sesuai dengan tujuan yang mereka inginkan. Layak disini dapat diartikan juga akan memberikan keuntungan tidak hanya bagi perusahaan yang menjalankan, tetapi bagi investor, kreditur, pemerintah, dan masyarakat luas.

Adapun pengertian bisnis adalah usaha yang dijalankan yang tujuan utamanya untuk memperoleh keuntungan. Keuntungan yang dimaksud dalam perusahaan

bisnis adalah keuntungan finansial. Namun dalam praktiknya perusahaan nonprofit perlu dilakukan studi kelayakan bisnis karena keuntungan yang diperoleh tidak hanya dalam bentuk finansial akan tetapi, juga nonfinansial. Jadi, dengan dilakukannya studi kelayakan bisnis akan memberikan gambaran apakah usaha atau bisnis yang diteliti layak atau tidak dijalankan.

Untuk menentukan layak atau tidaknya suatu usaha dapat dilihat dari berbagai aspek. Setiap aspek untuk dikatakan layak harus memiliki suatu standar nilai tertentu, namun keputusan penilaian tidak hanya dilakukan pada satu aspek saja. Penilaian untuk melakukan kelayakan harus didasarkan pada seluruh aspek yang akan dinilai nantinya.

2.2 Faktor- faktor yang menyebabkan kegagalan usaha

Dalam melakukan suatu kegiatan usaha, sekalipun sudah dilakukan penelitian melalui studi yang sungguh-sungguh, setiap pebisnis atau usaha yang dijalankan tidaklah menjamin 100 persen bahwa bisnis tersebut dapat berhasil. Ada banyak hal yang menyebabkan usaha tersebut mengalami kegagalan. Kegagalan ini dapat dimulai dari kesalahan si penstudi dalam melakukan perhitungan sampai kepada faktor-faktor yang memang tidak dapat dikendalikan oleh manusia. Pada akhirnya kegagalan ini menyebabkan kerugian bagi perusahaan.

Resiko kerugian yang timbul dimasa datang yang akan disebabkan karena di masa yang akan datang penuh dengan berbagai ketidakpastian. Yang paling penting disini untuk diperhatikan adalah memprediksi resiko yang bakal terjadi nantinya. Secara umum, faktor-faktor yang menyebabkan kegagalan terhadap hasil yang dicapai sekalipun telah dilakukan studi kelayakan bisnis secara benar dan sempurna seperti telah diuraikan diatas sebagai berikut :

1. Data Informasi yang tidak lengkap

Pada saat melakukan penelitian data dan informasi yang disajikan kurang lengkap, sehingga hal-hal yang seharusnya menjadi penilaian tidak ada. Kemudian, dapat pula data yang disediakan tidak dapat dipercaya atau palsu.

Karena itu, sebelum melakukan studi kelayakan sebaiknya kumpulkan informasi selengkap mungkin, melalui berbagai sumber yang tentunya dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

2. Tidak Teliti

Kegagalan juga dapat pula disebabkan oleh orang yang melakukan studi kurang teliti dalam meneliti dokumen yang ada. Oleh karena itu, dalam hal ini tim studi kelayakan bisnis perlu melatih atau mencari tenaga yang benar-benar ahli dibidangnya, sehingga faktor ketelitian ini menjadi jaminan. Kecerobohan sekecil apapun dapat berpengaruh terhadap hasil penelitian.

3. Salah Perhitungan

Kesalahan juga dapat dilakukan oleh orang yang melakukan studi dalam melakukan perhitungan. Misalnya dalam hal penggunaan rumus atau cara menghitung sehingga hasil yang dikeluarkan tidak akurat. Dalam hal ini juga perlu disikapi dengan menyediakan tenaga ahli yang handal dibidangnya.

4. Pelaksanaan Pekerjaan salah

Para pelaksana bisnis sangat memegang peranan penting dalam memegang keberhasilan menjalankan bisnis tersebut. Apabila para pelaksana di lapangan tidak melaksanakan proyek secara benar atau tidak sesuai dengan pedoman yang sudah ditetapkan, maka kemungkinan bisnis tersebut gagal sangat besar.

5. Konsisi lingkungan

Kegagalan lainnya adalah adanya unsur yang terjadi yang memang tidak dapat kita kendalikan. Artinya, Pada saat melakukan studi penelitian dan pengukuran semuanya sudah selesai dengan tepat dan benar, namun dalam perjalanan akibat terjadinya perubahan lingkungan akhirnya berimbas pada hasil penelitian dalam studi kelayakan bisnis. Perubahan lingkungan seperti perubahan ekonomi, politik, hukum, sosial, dan perilaku masyarakat, atau karena bencana alam.

6. Unsur sengaja

Kesalahan yang sangat apatal adalah adanya faktor kesengajaan untuk berbuat kesalahan. Artinya peneliti sengaja membuat kesalahan yang tidak sesuai dengan kondisi yang sebenarnya dengan berbagai sebab atau para pelaksana

dilapangan juga melakukan perbuatan yang tercela, sehingga menyebabkan gagalnya proyek atau usaha.

Oleh karena itu, sebelum studi kelayakan bisnis dijalankan tim yang akan menangani studi kelayakan bisnis harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Kelengkapan dan keakuratan data informasi yang diperoleh
2. Tenaga ahli yang dimiliki studi kelayakan bisnis benar benar tangguh
3. Penentuan metode dan alat ukur yang tepat.
4. Loyalitas tim studi kelayakan bisnis.

Apabila kita melakukan studi kelayakan secara benar, paling tidak setiap resiko dapat diminimalkan dan tujuan yang diinginkan dapat dicapai. Akhirnya usaha yang dijalankan dapat memberikan berbagai keuntungan atau manfaat, baik untuk perusahaan, pemerintah, maupun masyarakat umumnya.

2.3 Tujuan Studi Kelayakan Bisnis

Tujuan dilakukan studi kelayakan bisnis adalah untuk memastikan bahwa usaha atau proyek ini dijalankan tidak sia-sia atau dengan kata lain tidak membuang uang, tenaga, atau pikiran secara percumaserta tidak akan menimbulkan masalah yang tidak perlu dim masa yang akan datang. Bahkan dengan adanya usaha atau proyek dapat memberikan keuntungan serta manfaat bagi berbagai pihak.

Paling tidak ada lima tujuan mengapa sebelum melakukan suatu usaha atau proyek dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan yaitu :

1. Menghindari resiko kerugian.
2. Memudahkan perencanaan.
3. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan.
4. Memudahkan Pengawasan.
5. Memudahkan Pengendalian.

2.4 Aspek-aspek penilaian bisnis.

Dalam melakukan pembuatan dan penilaian studi kelayakan melalui tahap-tahap yang sudah ditentukan, hendaknya melakukan secara benar dan lengkap. Kemudian setiap tahapan memiliki berbagai aspek yang harus diteliti, diukur, dan dinilai

Ada beberapa aspek yang perlu dilakukan studi untuk menentukan kelayakan suatu usaha. Masing-masing aspek tidak berdiri sendiri, akan tetapi saling berkaitan. Artinya jika salah satu aspek tidak memenuhi perlu dilakukan perbaikan atau tambahan yang diperlukan.

Urutan aspek mana yang harus didahului tergantung dari kesiapan penilai dan kelengkapan data yang ada. Tentu saja dalam hal ini dapat pertimbangan prioritas, mana yang harus didahului dan mana yang berikutnya.

Secara umum, prioritas aspek kelayakan yang perlu dilakukan studi kelayakan adalah sebagai berikut:

2.4.1 Aspek Hukum

Dalam aspek ini yang akan dibahas adalah masalah kelengkapan dan keabsahan dokumen perusahaan, mulai dari bentuk badan usaha sampai izin-izin yang dimiliki. Kelengkapan dan keabsahan dokumen sangat penting karena hal ini merupakan dasar hukum yang harus dipegang apabila dikemudian hari timbul masalah. Keabsahan dan kesempurnaan dokumen dapat diperoleh dari pihak-pihak yang menerbitkan atau mengeluarkan dokumen tersebut.

2.4.2 Aspek Pasar dan Pemasaran

Pendapat ahli mengatakan bahwa pasar merupakan suatu kelompok orang yang diorganisasikan untuk melakukan tawar-menawar, sehingga dengan demikian terbentuk harga. Salah seorang ahli pemasaran, Stanton, mengemukakan pengertian

yang lain tentang pasar, yakni merupakan kumpulan orang-orang yang mempunyai keinginan untuk puas, uang untuk belanja, dan kemauan untuk membelanjakannya. Jadi ada tiga faktor utama yang menunjang terjadinya pasar, yaitu orang dengan segala keinginannya, daya belinya, serta tingkah laku dalam pembeliannya (Umar, 2001). Dalam aspek pasar akan membahas mengenai peluang pasar, penentuan harga dan strategi pemasaran.

Peluang pasar merupakan hal yang tidak bisa lepas dari pembicaraan mengenai studi kelayakan usaha/bisnis. Sudah selayaknya suatu peluang yang ada di pasar dipenuhi oleh pemilik usaha/bisnis tersebut. Namun, jika kita membicarakan peluang pasar ada pula beberapa hal yang tidak dapat dipisahkan dari peluang itu sendiri. Diantara hal tersebut adalah peramalan permintaan dan penawaran masa yang akan datang.

Harga yang tepat adalah harga yang terjangkau dan paling efisien bagi konsumen. Menetapkan harga yang tepat harus mempertimbangkan berbagai faktor, tidak hanya intuisi atau perasaan, tetapi juga harus berdasarkan informasi, fakta, dan analisis di lapangan (Suryana, 2006). Pemasaran adalah semua kegiatan yang berhubungan dengan usaha yang bertujuan untuk merencanakan, menentukan harga, hingga mempromosikan dan mendistribusikan barang atau jasa yang akan memuaskan konsumen. Kebijakan pemasaran yang baik mengacu pada strategi *Marketing Mix* (4P) yaitu, *product, place, price, dan promotion*.

2.4.3 Aspek Keuangan (Finansial)

Tujuan menganalisis aspek finansial dari analisis kelayakan usaha adalah untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapat, seperti ketersediaan dana, biaya modal, kemampuan usaha untuk membayar kembali dana tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan menilai apakah usaha akan dapat dikembangkan terus (Umar, 2001). Analisis investasi terdiri dari beberapa faktor yang akan menjadi bahan analisis, yaitu biaya investasi, sumber dana dan arus kas konstruksi.

Perhitungan rugi laba dan arus kas memberikan gambaran mengenai keuntungan dan biaya operasional selama periode tertentu. Laporan rugi laba adalah suatu laporan keuangan yang menggambarkan keuntungan suatu perusahaan selama periode waktu tertentu. Aspek-aspek yang termasuk ke dalam laporan rugi laba adalah aspek pendapatan dan aspek pengeluaran. Arus Kas (*Cash flow*) adalah aliran kas perusahaan yang secara nyata diterima dan dikeluarkan oleh perusahaan untuk keperluan operasi, pendanaan, dan investasi. Aliran kas yang masuk ke perusahaan disebut dengan *cash in flow*, sedangkan aliran kas yang keluar dari perusahaan dinamai *cash out flow*. aspek yang termasuk ke dalam *cash in flow* adalah keuntungan perusahaan, pinjaman, dan penjualan asset perusahaan. Sedangkan aspek yang termasuk ke dalam *cash out flow* adalah biaya produksi dan biaya operasional perusahaan.

Metode yang sering digunakan untuk menganalisis aspek Finansial diantaranya sebagai berikut :

A. Net Present Value (NPV)

Net present value (NPV) merupakan nilai selisih antara total *present value* manfaat dengan total *present value* biaya atau penjumlahan dari *present value* manfaat bersih selama umur bisnis. NPV menunjukkan manfaat bersih yang diterima oleh perusahaan selama umur bisnis pada *discount rate* tertentu. Satuan dari NPV adalah Rupiah. Suatu bisnis dikatakan layak jika nilai NPV-nya lebih besar dari nol, sedangkan bisnis yang nilai NPV-nya kurang dari nol maka dikatakan bisnis tersebut tidak layak. Secara matematis, NPV dirumuskan sebagai berikut:

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

Dimana:

Bt = Manfaat pada tahun t

C_t = Biaya pada tahun t

t = Tahun kegiatan bisnis

i = Tingkat *discount rate* (%)

B. Net benefit- cost ratio

Net benefit-cost ratio (*Net B/C*) merupakan salah satu kriteria penilaian investasi untuk menggambarkan manfaat bersih yang menguntungkan terhadap setiap satu satuan kerugian dari bisnis tersebut. Suatu bisnis dikatakan layak jika nilai *Net B/C* - nya lebih dari satu, sedangkan jika nilai *Net B/C* -nya kurang dari satu maka bisnis tersebut dikatakan tidak layak. Secara matematis, *Net B/C* dirumuskan sebagai berikut:

$$Net \frac{B}{C} = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}} \dots \frac{(untuk B_t - C_t > 0)}{(untuk B_t - C_t < 0)}$$

Dimana:

B_t = Manfaat pada tahun t

C_t = Biaya pada tahun t

t = Tahun kegiatan bisnis

i = Tingkat *discount rate* (%)

2.4.4 Aspek Teknis/Operasi

Aspek teknis merupakan aspek yang menilai suatu usaha dikatakan layak dilihat dari teknis operasional secara rutin dan teknologi yang akan digunakan sehingga dalam saat operasional tidak terjadi kesalahan fatal yang akan membuat biaya produksi semakin tinggi dan faktor-faktor lainnya yang akan membuat kerugian bagi perusahaan di masa yang akan datang. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam menganalisis aspek ini adalah perancangan produk,

perencanaan kapasitas produksi, perencanaan proses dan fasilitas produksi, dan perencanaan lokasi bisnis (Umar, 2001).

Perancangan produk bertujuan untuk menghasilkan suatu prototype produk yang memiliki kemampuan industrialisasi dan komersialisasi. Kebutuhan yang digambarkan dalam profil kebutuhan akan diterjemahkan dalam bentuk produk yang memiliki spesifikasi tertentu. Dalam menentukan dan merancang produk, tidak semua profil kebutuhan dapat terpenuhi karena adanya kendala organisasi yang perlu dipertimbangkan dalam perancangan produk (Siregar, 1991) Kapasitas merupakan kemampuan produksi dari fasilitas, yang biasanya dinyatakan ke dalam volume output persatuan waktu. Perencanaan kapasitas berhubungan dengan jumlah tenaga kerja, mesin, dan peralatan fisik yang diperlukan.

Perencanaan proses dan fasilitas merupakan perencanaan yang menjelaskan proses-proses dan fasilitas produksi yang dibutuhkan untuk memproses bahan baku menjadi produk yang kita inginkan (Siregar, 1991). Dalam suatu studi kelayakan bisnis, pilihan letak tempat usaha hendaknya dapat dikaji dari beberapa faktor. Hasil kajian, kelak akan dianalisis lagi untuk mencapai keputusan akhir di mana bisnis akan didirikan. Faktor-faktor utama yang perlu diperhatikan dalam memilih lokasi usaha, yaitu letak konsumen, letak bahan baku utama, sumber tenaga kerja, sumber daya alam, fasilitas transportasi, fasilitas untuk usaha, lingkungan masyarakat, dan peraturan pemerintah (Siregar, 1991).

2.4.5 Aspek Manajemen Sumber Daya Manusia (organisasi)

Analisis aspek manajemen sumber daya manusia bertujuan untuk mengetahui apakah dalam pembangunan dan implementasi usaha diperkirakan layak atau tidak dilihat dari ketersediaan sumber daya manusia. Struktur organisasi biasanya digambarkan dalam suatu skema organisasi. Skema organisasi ini akan memberikan gambaran secara keseluruhan tentang kegiatan-kegiatan dan proses-proses yang terjadi pada suatu organisasi.

Perencanaan tenaga kerja merupakan suatu cara untuk menetapkan keperluan mengenai tenaga kerja suatu periode tertentu baik secara kualitas dan kuantitas dengan cara-cara tertentu. Perencanaan ini dimaksudkan agar perusahaan terhindar dari kelangkaan sumber daya manusia pada saat dibutuhkan maupun kelebihan sumber daya manusia pada saat kurang dibutuhkan (Umar , 2001).

Perencanaan pelatihan bertujuan untuk memperbaiki dan mempersiapkan penguasaan berbagai keterampilan dan teknik pelaksanaan kerja tertentu untuk kebutuhan sekarang dan masa yang akan datang. Pelatihan ini meliputi berbagai macam aspek, seperti peningkatan dalam keilmuan, pengetahuan, kemampuan, sikap, dan kepribadian. Pelaksanaan pelatihan hendaknya didahului dengan melakukan analisis mengenai kebutuhan, tujuan, sas sasaran, serta isi dan prinsip belajar agar pelaksanaan pelatihan tidaklah sia-sia (Umar, 2001).

2.4.6 Aspek Ekonomi Sosial

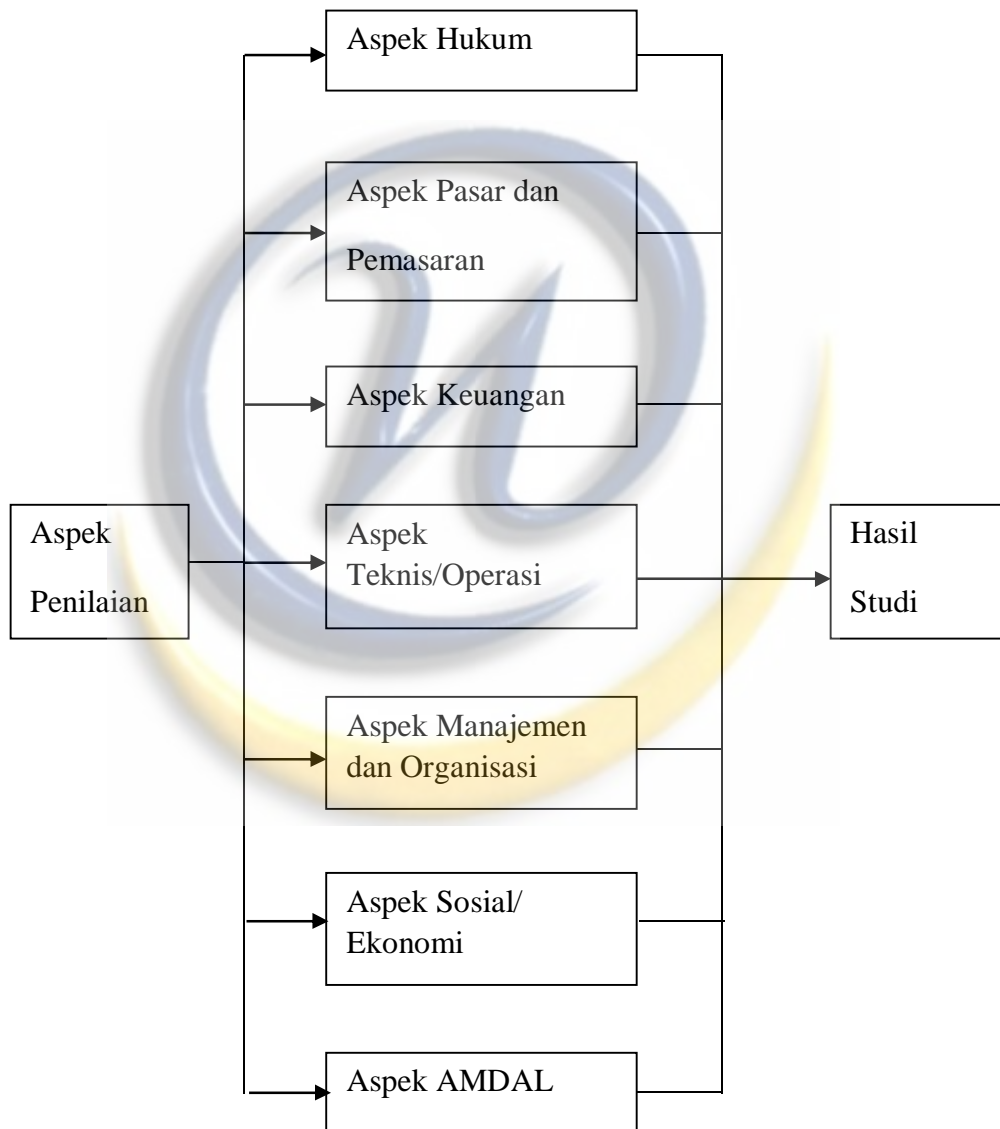
Penelitian dalam aspek ekonomi adalah untuk melihat seberapa besar pengaruh yang timbul jika proyek ini dijalankan. Pengaruh ini terutama terhadap ekonomi secara luas serta dampak sosialnya terhadap masyarakat secara keseluruhan. Dampak ekonomi tertentu, peningkatan pendapatan masyarakat baik yang bekerja di pabrik atau masyarakat diluar lokasi pabrik. Demikian pula dampak sosial yang ada seperti tersedianya sarana dan prasarana seperti jalan , jembatan, penerangan, telepon, air, tempat kesehatan, pendidikan, sarana olahraga, dan sarana ibadah.

2.4.7 Aspek Dampak Lingkungan.

Merupakan analisis yang paling dibutuhkan pada saat ini, karena setiap proyek yang dijalankan akan sangat besar dampaknya bagi lingkungan disekitarnya, baik terhadap darat,air, dan udara, yang pada akhirnya berdampak terhadap kehidupan manusia, binatang dan tumbuhan yang ada disekitarnya.

Analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL) adalah kajian mengenai dampak besar dalam kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha di Indonesia. AMDAL ini dibuat saat perencanaan suatu proyek yang diperkirakan akan memberikan pengaruh terhadap lingkungan hidup di sekitarnya (Umar, 2001).

Secara ringkas gambaran aspek-aspek dapat dilihat pada **Gambar 2.1** berikut ini:



Gambar 2. 1 Aspek aspek penilaian studi kelayakan bisnis

Sumber : Kasmir, Studi Kelayakan Bisnis 2012