

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1.LANDASAN TEORI

##### 2.1.1. Definisi Studi Kelayakan Bisnis

*A feasibility study looks at the viability of an idea with an emphasis on identifying potential problems. It attempts to answer two main questions: Will the idea work, and should you proceed with it?* (The Balance, 2017). Berdasarkan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa studi kelayakan bisnis mengidentifikasi masalah potensial dengan mengetahui: apakah ide tersebut akan berhasil dan bisa untuk dilanjutkan?

*A feasibility study is an analysis of how successfully a project can be completed, accounting for factors that affect it such as economic, technological, legal and scheduling factors. Project managers use feasibility studies to determine potential positive and negative outcomes of a project before investing a considerable amount of time and money into it.* (Investopedia, 2018)

Studi kelayakan menganalisis seberapa berhasil sebuah proyek untuk dijalankan, dengan memperhitungkan faktor-faktor yang mempengaruhi seperti faktor ekonomi, teknologi, hukum dan penjadwalan. Manajer proyek menggunakan studi kelayakan bisnis ini

untuk menentukan dampak positif dan negatif dari suatu proyek sebelum menginvestasikan banyak waktu dan uang ke dalamnya.

Menurut Suliyanto (2010) studi kelayakan bisnis merupakan penelitian yang bertujuan untuk memutuskan apakah sebuah ide bisnis layak untuk dilaksanakan atau tidak. Sebuah ide bisnis dinyatakan layak untuk dilaksanakan jika ide tersebut dapat mendatangkan manfaat yang lebih besar bagi semua pihak (*stake holder*) dibandingkan dampak negatif yang ditimbulkan.

Menurut Suad Husnan dan Suwarsono Muhammad (2014) Studi Kelayakan Proyek bisnis adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek bisnis (biasanya merupakan proyek bisnis investasi) dilaksanakan dengan berhasil.

Berdasarkan beberapa penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan tentang pengertian dari studi kelayakan bisnis adalah studi mengenai layak atau tidak layaknya suatu rencana bisnis untuk dijalankan dengan mempertimbangkan resiko yang mungkin akan ditimbulkan dan keuntungan yang akan didapatkan.

### **2.1.2. Aspek-aspek Studi Kelayakan Bisnis**

Menurut Suad Husnan dan Suwarsono (2014)

1. Aspek pasar dan pemasaran mencoba mempelajari tentang:
  - a. *Permintaan*, baik secara total ataupun diperinci menurut daerah, jenis konsumen, perusahaan besar pemakai. Disini juga perlu diperkirakan tentang proyeksi permintaan tersebut.

b. *Penawaran*, baik yang berasal dari dalam negeri maupun juga yang berasal dari impor. Bagaimana perkembangannya di masa lalu, dan bagaimana perkiraan di masa yang akan datang. Faktor-faktor yang mempengaruhi *penawaran* ini, seperti jenis barang yang bisa menyaingi, perlindungan dari pemerintah, dan sebagainya, perlu pula diperhatikan.

c. *Harga*, dilakukan perbandingan dengan barang-barang impor, produksi dalam negeri lainnya. Apakah ada kecenderungan perubahan harga, dan kalau ya, bagaimana polanya.

d. *Program pemasaran*, mencakup strategi pemasaran yang akan dipergunakan, *marketing mix*. Identifikasi siklus kehidupan produk, pada tahap apa produk yang akan dibuat.

e. Perkiraan penjualan yang bisa dicapai perusahaan, *market share* yang bisa dikuasai perusahaan.

2. Aspek teknis dan produksi, menyangkut berbagai pertanyaan pentingtentang:

a. Apakah studi dan pengujian pendahuluan pernah dilakukan?

b. Apakah skala produksi yang dipilih sudah optimal?

Apakah luas produksi ini akan meminimumkan biaya produksi rata-rata ataukah akan memaksimumkan laba, jadi mempertimbangkan secara simultan faktor permintaan.

Bagaimana fasilitas untuk ekspansi nantinya, tentang lokasi, luas tanah, pengaturan fasilitas produksi dan sebagainya.

- c. Apakah proses produksi yang dipilih sudah tepat?

Umumnya terdapat beberapa alternatif proses produksi untuk menghasilkan produk yang sama. Sebagai misal, semen bisa dibuat dengan proses basah, ataupun proses kering. Contoh lainnya, soda bisa dibuat dengan metode elektrolisis atau metode kimia.

- d. Apakah mesin-mesin dan perlengkapan yang dipilih sudah tepat?

Faktor yang diperhatikan adalah tentang umur ekonomis dan fasilitas pelayanan kalau terjadi kerusakan mesin-mesin tersebut.

- e. Apakah perlengkapan-perengkapan tambahan dan pekerjaan teknis tambahan telah dilakukan?

Faktor-faktor seperti *material handling*, *supply* bahan pembantu, kontrol kualitas dan sebagainya perlu diperhatikan pula.

- f. Apakah telah disiapkan tentang kemungkinan penanganan terhadap limbah produksi?

- g. Apakah tata letak yang diusulkan dari fasilitas produksi cukup baik?

- h. Bagaimana dengan pemilihan lokasi dan *site* produksi?

- i. Apakah skedul kerja telah dibuat dengan cukup realistis?

- j. Apakah teknologi yang akan dipergunakan bisa diterima dari pandangan sosial?

Dalam pemilihan teknologi yang akan dipergunakan sebaiknya tidak dipergunakan teknologi yang sudah usang, atau teknologi yang masih dicoba-coba. Yang pertama akan mengakibatkan perusahaan nantinya sulit untuk bersaing, sedangkan yang kedua bisa mengakibatkan kesulitan dalam perawatan fasilitas.

3. Aspek keuangan mempelajari berbagai faktor penting seperti:
- a. Dana yang diperlukan untuk investasi, baik untuk aktiva tetap maupun untuk modal kerja.
  - b. Sumber-sumber pembelanjaan yang akan dipergunakan. Seberapa banyak dana yang berupa modal sendiri dan berapa banyak yang berupa pinjaman jangka pendek, dan berapa yang jangka panjang.
  - c. Taksiran penghasilan, biaya dan rugi atau laba pada berbagai tingkat operasi. Termasuk disini estimasi tentang *break even point* tersebut.
  - d. Manfaat dan biaya dalam artian finansial seperti *rate of return investment, net present value, internal rate of return, profitability index*, dan *payback period*. Estimasi terhadap risiko proyek, risiko dalam artian total, atau kalau mungkin yang hanya sistematis.

Disini di samping perlu ditaksir rugi/laba proyek bisnis tersebut, juga taksiran aliran kas diperlukan untuk menghitung profitabilitas finansial proyek bisnis tersebut.

- e. Proyek bisnis keuangan. Pembuatan neraca yang diproyek bisniskan dan proyek bisnis sumber dan penggunaan dana.
4. Aspek manajemen perlu dipelajari tentang:
    - a. Manajemen dalam masa pembangunan proyek bisnis. Siapa pelaksana proyek bisnis tersebut? Bagaimana jadwal pelaksanaan proyek bisnis tersebut? Siapa yang melakukan studi masing-masing aspek: pemasaran, teknis, dan lain sebagainya?
    - b. Manajemen dalam operasi. Bentuk organisasi/badan usaha yang dipilih. Struktur organisasi, deskripsi jabatan, dan spesifikasi jabatan. Anggota direksi dan tenaga-tenaga kunci. Jumlah tenaga kerja yang akan digunakan.
  5. Aspek hukum mempelajari tentang:
    - a. Bentuk badan usaha yang akan dipergunakan.
    - b. Jaminan-jaminan yang bisa disediakan kalau akan menggunakan sumber dan yang berupa pinjaman.
    - c. Berbagai akta, sertifikat, izin yang diperlukan dan sebagainya.
  6. Aspek ekonomi dan sosial meliputi penelitian tentang:
    - a. Pengaruh proyek tersebut terhadap peningkatan penghasilan negara.

- b. Pengaruh proyek tersebut terhadap devisa yang bisa dihemat dan yang bisa diperoleh.
- c. Penambahan kesempatan kerja.
- d. Pemerataan kesempatan kerja.
- e. Bagaimana pengaruh proyek tersebut terhadap industri lain? Sebagai *supply* bahan bagi industri lain atau pasar bagi hasil industri lain.
- f. Aspek yang bersifat sosial seperti, menjadi semakin ramainya daerah tersebut, lalu lintas yang semakin lancar, adanya penerangan listrik dan lain sebagainya. Aspek sosial ini merupakan manfaat dan pengorbanan sosial yang mungkin dialami oleh masyarakat, tetapi sulit dikuantifikasikan yang bisa disepakati secara bersama. Tetapi manfaat dan pengorbanan tersebut dirasakan ada.

Menurut Godfrey Hoffman (2016)

a. *Technical*

*A technical feasibility study involves evaluating the engineering aspect of the project which includes the fields of civil and structural engineering.*

b. *Managerial*

*A managerial feasibility study involves evaluating the organizational structure and management capability of the project.*

c. *Economic*

*An economic feasibility study involves evaluating the economic benefit and loss that may result from the project. This is crucial to proposed non-profit development plans.*

d. *Financial*

*A financial feasibility study involves evaluating the capability of the organization to come up with the funds needed to complete the project.*

e. *Cultural and Social*

*Cultural and social feasibility studies involve evaluating the compatibility of cultural and social practices, beliefs and status affected by the proposed project.*

f. *Safety*

*A safety feasibility study involves evaluating whether the project can be executed and operated safely with nominal harmful influence on the environment.*

g. *Political*

*A political feasibility study involves evaluating the status of the political climate that may affect the viability of the project.*

h. *Environmental*

*Environmental feasibility studies involve evaluating the capability of the project to secure licenses, approvals and permits in a timely and cost effective way.*



i. *Market*

*A market feasibility study involves evaluating the project's impact on the market and its competitors. This also includes the profitability analysis of the project.*

Menurut Investopedia (2018) Components of a Feasibility Study :

Description – a layout of the business, the products and/or services to be offered and how they will be delivered.

- a. *Market feasibility – describes the industry, the current and future market potential, competition, sales estimations and prospective buyers.*
- b. *Technical feasibility – lays out details on how a good or service will be delivered, which includes transportation, business location, technology needed, materials and labor.*
- c. *Financial feasibility – a projection of the amount of funding or startup capital needed, what sources of capital can and will be used, and what kind of return can be expected on the investment.*
- d. *Organizational feasibility – a definition of the corporate and legal structure of the business; this may include information about the founders, their professional background and the skills they possess necessary to get the company off the ground and keep it operational.*

Menurut beberapa penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa aspek-aspek dari studi kelayakan bisnis meliputi aspek pasar (*market*), aspek teknis (*technical*), aspek manajemen (*managerial*), aspek hukum dan aspek keuangan (*financial*).

### 2.1.3. Langkah-Langkah Studi Kelayakan Bisnis

Langkah- langkah Studi Kelayakan Bisnis menurut Suliyanto (2010) adalah sebagai berikut :

#### a. Penemuan ide bisnis

Tahap penemuan ide merupakan tahap seseorang menemukan sebuah ide bisnis. Ide bisnis muncul karena peluang bisnis yang dipandang memiliki prospek yang baik terlihat. Penemuan ide bisnis ini dapat bersumber dari bacaan, hasil pengamatan informasi dari orang lain, media massa, maupun berdasarkan pengalaman.

#### b. Melakukan studi pendahuluan

Studi pendahuluan dilakukan untuk memperoleh gambaran umum peluang bisnis dari ide bisnis yang akan dijalankan, termasuk didalamnya prospek dan kendala yang dapat muncul dari bisnis yang akan dilakukan.

#### c. Membuat desain studi kelayakan

Setelah gambaran umum tentang peluang bisnis dari ide bisnis yang akan dijalankan diperoleh, langkah selanjutnya adalah membuat desain studi kelayakan meliputi penentuan aspek aspek yang akan diteliti, responden, teknik pengumpulan data, penyusunan kuesioner, alat

analisis data, penyusunan anggaran untuk studi kelayakan, sampai dengan penentuan desain laporan akhir.

d. Pengumpulan data

Pengumpulan data dapat dilakukan dengan menggunakan observasi, wawancara, maupun kuesioner, sedangkan sumber data dapat berupa data primer maupun data sekunder.

e. Analisis dan interpretasi data

Analisis data dapat dilakukan dengan menggunakan analisis kualitatif maupun analisis kuantitatif.

f. Menarik kesimpulan dan rekomendasi

Kesimpulan didasarkan pada hasil analisis data untuk memutuskan suatu ide bisnis layak atau tidak layak berdasarkan setiap aspek-aspek yang diteliti.

g. Penyusunan laporan studi kelayakan bisnis

Format mauun desain laporan akhir harus disesuaikan dengan pihak-pihak yang akan menggunakan studi kelayakn bisnis.

Langkah- langkah Studi Kelayakan menurut Smallbussines (2018) adalah sebagai berikut :

a. *Idea Generation*

*The feasibility study begins with the formulation of the business idea, which you can obtain through market research, family, friends, suggestion boxes or brainstorming. At this phase, you can downsize the number of ideas and retain the most realistic one.*

*b. Seeking Information*

*You need to gather information about your product's quality and the quantity your target market could buy, as well as at what price. The search for information should also involve collecting data on the business location, social conditions and the regulations regarding the product.*

*c. Technical Stage*

*Thanks to the technical phase, you can determine whether it is technically viable to produce your service or product. It is a crucial stage in gaining valuable intelligence on various issues of your business, such as identifying suppliers, functionality, health and safety, and legal matters.*

*d. Filing the Report*

*After ascertaining the viability of the business idea, file the project report to the appropriate authorities, such as the board of directors or the CEO. Ensure that the report is data-driven and provides a plan for the successful execution of the business idea.*

**2.1.4. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis**

Tujuan dilakukannya Studi Kelayakan adalah untuk menghindari terlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. (Suad Husnan dan Suwarsono Muhammad, 2014)

*Its main purpose is to find out if the business idea will be workable. If the business idea is found to be feasible a business plan is may drafted to obtain financial support. (Wizznotes, 2011)* Dari penjelasan tersebut menjelaskan bahwa tujuan utama dari Studi Kelayakan Bisnis adalah untuk mengetahui apakah ide bisnis tersebut layak untuk diterapkan. Jika ide bisnis terbukti layak, selanjutnya dapat menyusun sebuah rencana bisnis dan untuk mendapatkan dukungan finansial atau modal.

Definisi lain juga dikemukakan di *Reference (Reference. 2017)* *The purpose of a feasibility study is to analyze a business proposal to determine if the project is viable and if it should be followed through with. Determining if a business is feasible prior to establishing it prevents an investor from wasting money and time on a failed business venture.*

Pendapat diatas menjelaskan bahwa tujuan dari studi kelayakan bisnis adalah untuk menganalisis rencana bisnis sebagai penentuan apakah bisnis tersebut layak dan bisa dilaksanakan. Sehingga dapat mencegah reikokerugian investor yang terlanjur menanamkan modal.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2008), ada lima tujuan mengapa sebelum suatu usaha atau bisnis dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan yaitu :

- a. Menghindari resiko kerugian

Resiko kerugian untuk masa yang akan datang yang penuh dengan ketidak pastian, dalam hal ini fungsi studi kelayakan untuk

meminimalkan resiko baik yang dapat dikendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan.

b. Memudahkan Perencanaan

Perencanaan meliputi berapa jumlah dana yang diperlukan, kapan usaha akan dijalankan, dimana, bagaimana pelaksanaannya, berapa besar keuntungan yang akan diperoleh serta bagaimana mengawasinya jika terjadi penyimpangan.

c. Memudahkan Pelaksanaan Pekerjaan

Dengan rencana yang telah tersusun maka sangat memudahkan pelaksanaan bisnis, pengerjaan usaha dapat dilakukan secara sistematis.

d. Memudahkan Pengawasan

Dengan melaksanakan proyek sesuai rencana maka memudahkan untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha.

e. Memudahkan Pengendalian

Jika dapat diawasi maka jika terjadi penyimpangan akan mudah terdeteksi, sehingga mudah untuk mengendalikan penyimpangan tersebut.

### 2.1.5. Pengertian Investasi

Pengertian investasi menurut Kasmir dan Jakfar (2012), investasi dapat diartikan sebagai penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha.

Pengertian lain juga dikemukakan Wikipedia dan Investopedia, *investation is to allocate money (or sometimes another resource, such as time) in the expectation of some benefit in the future* (Wikipedia, 2017). *An investment is an asset or item that is purchased with the hope that it will generate income or will appreciate in the future* (Investopedia, 2018).

## 2.1.6. Sumber Dana

### 2.1.6.1. Sumber Dana untuk Pengeluaran Jangka Pendek

Adapun sumber-sumber dana yang bisa dipakai untuk membiayai pengeluaran jangka pendek adalah,

- a. Pinjaman perbankan yang bersifat jangka pendek
- b. Hutang dagang
- c. *Factoring*. *Factoring* merupakan suatu kondisi dimana sebuah perusahaan membutuhkan dana dan memiliki piutang perusahaan, dimana selanjutnya piutang perusahaan tersebut dijual kepada suatu lembaga yang siap menampung dan mau menerima untuk membayarnya seperti lembaga keuangan dan sejenisnya.
- d. *Letter of credit (L)*. *Letter of credit* menurut M. Fuad dkk, merupakan janji tertulis dari bank bagi pihak pembeli untuk membayar sejumlah uang kepada perusahaan yang dituju (penjual) bila sejumlah kondisi telah terpenuhi.
- e. Pinjaman jangka pendek tanpa jaminan. Pinjaman jangka pendek tanpa jaminan yang biasanya diperoleh di perbankan

ini ada dua bentuk yaitu pertama kredit rekening koran (*line of credit*) dan kredit rekening koran yang diperpanjang (*revolving line of credit*). Pinjaman jangka pendek tanpa jaminan ini bisa diperoleh jika suatu perusahaan memiliki sejumlah dana dalam jumlah yang besar atau mencukupi yang disimpan di suatu perbankan, sehingga dengan saldo dana tersebut menyebabkan perbankan memberikan pinjaman dana jangka pendek tersebut tentunya setelah mempertimbangkan saldo yang dimiliki tersebut sebagai jaminan.

#### **2.1.6.2. Sumber Dana untuk Pengeluaran Jangka Panjang**

Adapun sumber-sumber dana yang bisa dipakai untuk membiayai pengeluaran jangka panjang adalah,

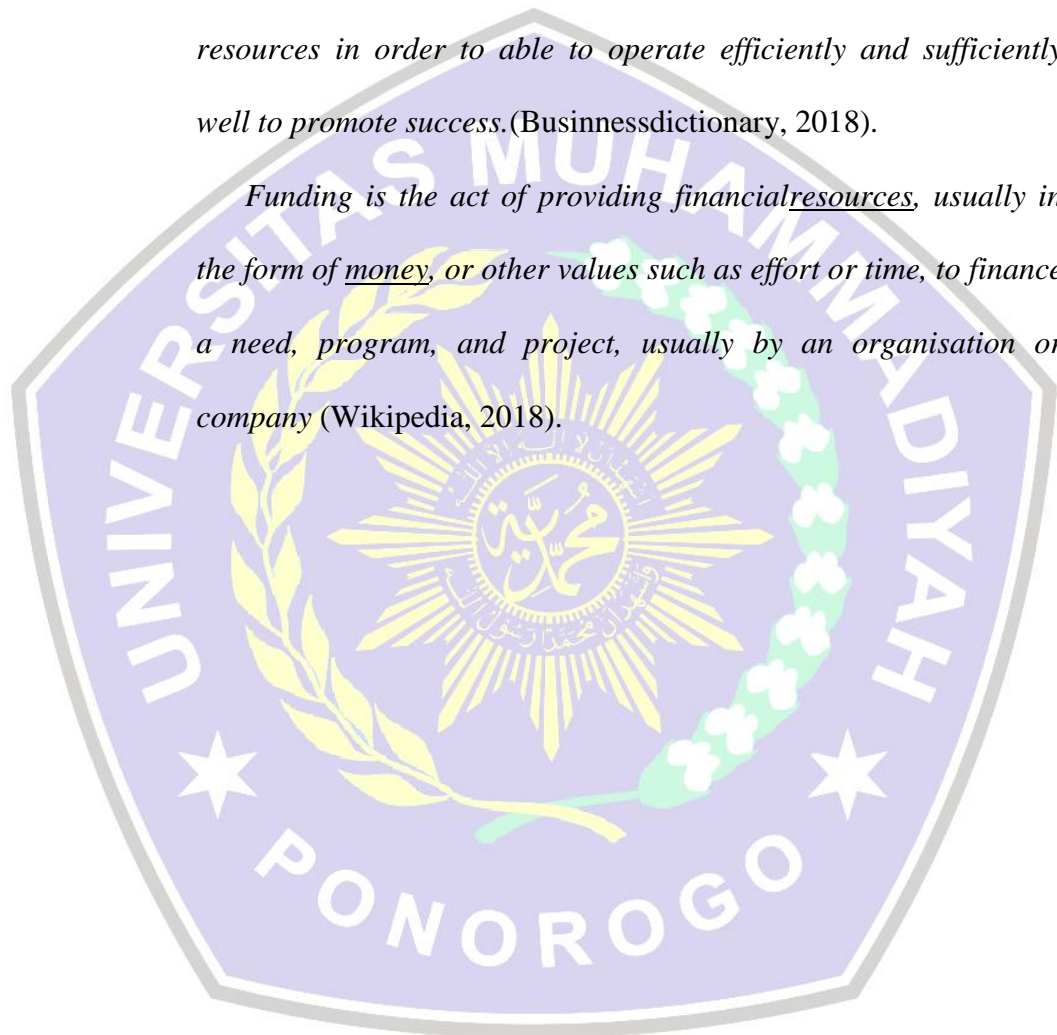
- a. Penjualan obligasi Obligasi (*bonds*) merupakan salah satu jenis surat berharga yang memiliki masa waktu yang panjang, biasanya masa tenornya mencapai 5 (lima) hingga 10 (sepuluh) tahun.
- b. Hutang perbankan yang bersifat jangka panjang. Disini sebuah perusahaan dapat meminjam dana yang berasal dari perbankan dengan jangka waktu panjang seperti 10 (sepuluh) hingga 15 (lima belas) tahun. Pinjaman yang bersifat jangka panjang atau kredit jangka panjang ini biasanya perbankan menerapkan perhitungan kredit sistem mengambang atau



mengikuti perubahan yang terjadi atau sesuai dengan kondisi pasar (Irham Fahmi, 2014)

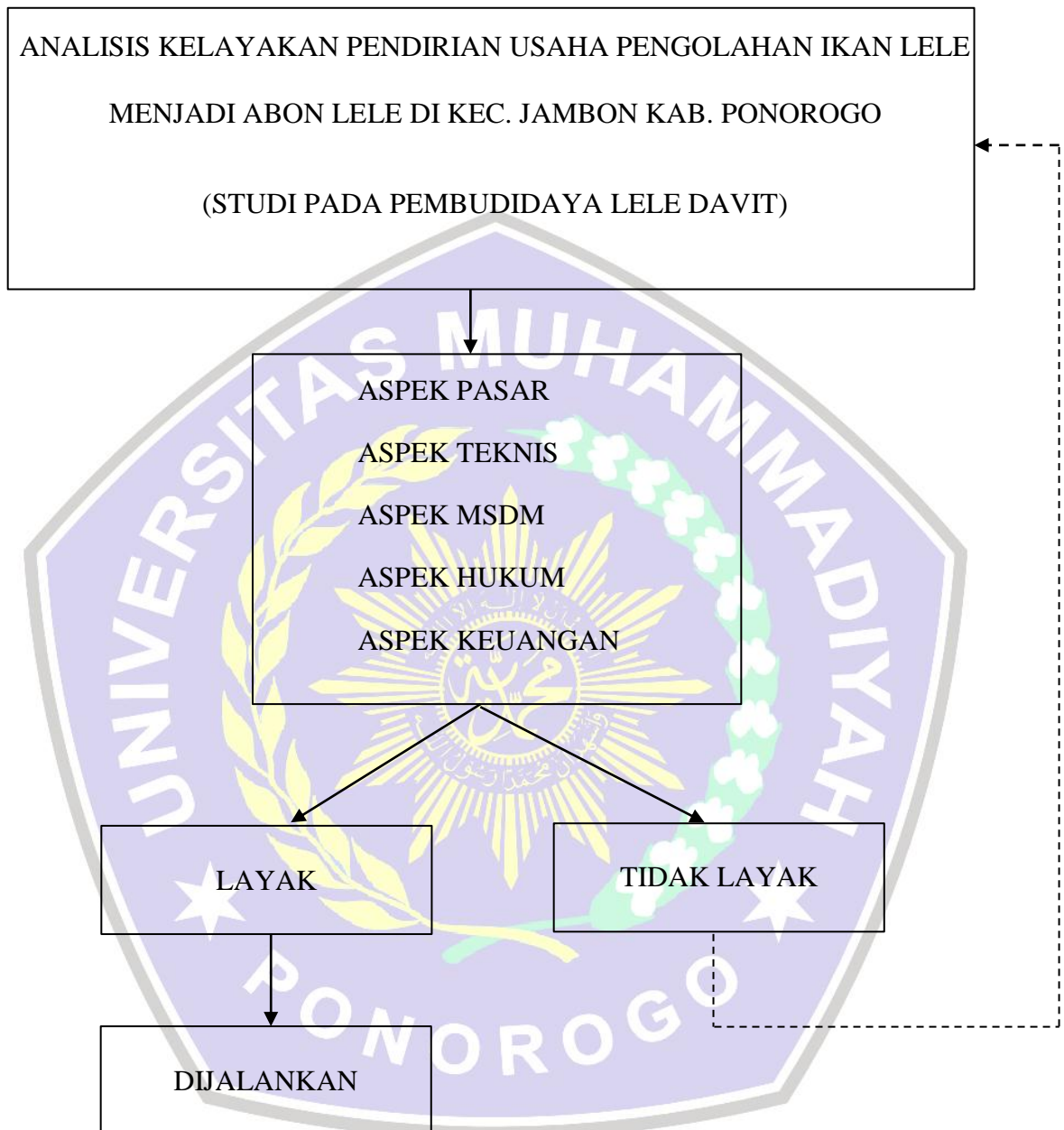
*Funds resource isa money available to a business for spending in the form of cash, liquid securities and credit lines. Before going into business, an entrepreneur needs to secure sufficient financial resources in order to able to operate efficiently and sufficiently well to promote success.(Businessdictionary, 2018).*

*Funding is the act of providing financialresources, usually in the form of money, or other values such as effort or time, to finance a need, program, and project, usually by an organisation or company (Wikipedia, 2018).*



## 2.2. Kerangka Berpikir

Gambar 1. Kerangka Berpikir



Keterangan :

- : Melanjutkan penelitian ke tahap berikutnya
- - - -> : Melakukan penelitian ulang