Bab 2

Landasan Teori

2.1. Pengertian Investasi

Identifikasi kesempatan investasi diperoleh dari studi secara formal yang mencoba melihat akan peluang kebutuhan investasi dalam sektor tertentu, menurut William F.S yang dikutip oleh Kasmir, SE., MM. dan Jakfar, SE., MM dijelaskan bahwa investasi adalah mengorbankan dollar (dalam hal ini uang) sekarang untuk dollar di masa yang akan datang. Dari pengertian ini terkandung dua atribut penting di dalam investasi, yaitu adanya resiko dan tenggang waktu. Mengorbankan uang artinya menanamkan sejumlah dana (uang) dalam suatu usaha pada saat sekarang atau saat investasi dimulai. Kemudian mengharapkan pengembalian investasi dengan disertai tingkat keuntungan yang diharapkan dimasa yang akan datang (dalam kurun waktu tertentu). Investasi dapat dilakukan dalam berbagai bidang usaha, oleh karena itu investasi pun dibagi dalam beberapa jenis. Dalam praktiknya, jenis investasi dibagi dalam dua macam, yaitu:

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

2. Investasi finansial (*finansial investment*)
   Yang merupakan investasi dalam bentuk kontrak kerja, pembelian saham atau obligasi atau surat-surat berharga lainya seperti sertifikat deposito.

Investasi dapat pula diartikan penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam brbagai bidang usaha. Baik bersifat fisik maupun nonfisik.

Menurut Zalmi Zubir, SE, MBA pada buku studi kelayakan usaha dinyatakan bahwa identifikasi kesempatan investasi diperoleh dari studi secara formal yang mencoba melihat peluang kebutuhan investasi dalam sektor tertentu. Misalnya,

kita meneliti kesempatan investasi yang dapat dikembangkan dalam sector pertanian, kesehatan atau perdagangan. Identifikasi usaha ini belum merupakan dasar untuk mengalokasikan dana investasi. Analisis kesempatan investasi dalam hal ini masih sangat kasar, dalam tahap ini harus dikaji berbagai faktor yang akan mempengaruhi usaha dan manfaat yang di peroleh dengan kegiatan investasi tersebut.

2.2. Pengertian bisnis dan Perusahaan

Pengertian bisnis adalah kegiatan atau usaha yang dilakukan untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan ttujuan dan target yang diinginkan dalam berbagai bidang, baik jumlah maupun waktunya[1.] Keuntungan yang dimaksud dalam perusahaan bisnis adalah keuntungan finansial. Dalam hal ini bisnis banyak menciptakan banyak peluan berdasarkan kreativitas dan inovasi yang di tampilkan dengan melibatkan beberapa, puluhan, ratusan bahkan ribuan orang guna melakukan suatu kegiatan usaha.

Bisnis yang berhasil dan baik akan berkontribusi positif bagi peningkatan kualitas dan standart hidup masyarakat, terlibat dalam kegiatan amal, menghasilkan pemimpin bagi masyarakat, dan menjadi contoh bagi bisnis-bisnis lainya. Contohnya seperti Mooryati Soedibyo dengan perusahaan kecantikanya[2]. Bentuk persaingan bisnis dikategorikan atas empat macam yaitu: *Monopoli* yaitu terjadi jika ketika pasar atau industri hanya memiliki satu produsen sehingga harga dikendalikan oleh produsen tersebut. *Oligopoli* yaitu terjadi jika dalam suatu industri hanya terdapat sedikit pesaing. *Monopolistik* yaitu terjadi jika perusahaan mudah untuk masuk dan keluar pasar. *Persaingan Sempurna* yaitu terjadi jika jumlah pesaing suatu industri relatif lebih banyak dan berskala kecil[3].

---

[1]Zalmi Zubir, Buku Studi Kelayakan Usaha, Halaman 5

[2]DR.Ir.Eddy Soeryanto Soegoto,bukuENTREPRENEURSHIPMenjadiPebisnisUlung, Halaman18.

[3]DR.Ir.Eddy Soeryanto Soegoto,bukuENTREPRENEURSHIPMenjadiPebisnisUlung, Halaman23

Perusahaan dapat diartikan sebagai sebuah kumpulan orang atau organisasi yang melakukan kegiatan untuk mendapatkan suatu keuntungan dengan memberdayakan keahlian dan sumber daya ekonomi menjadi barang dan atau jasa yang diperuntukan bagi kepuasan kebutuhan para konsumen, serta diharapkan akan memberikan laba kepada para pemiliknya.

Dari penjelasan kedua istilah diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian bisnis lebih luas dibandingkan pengertian perusahaan karena perusahaan merupakan bagian dari bisnis. Dalam kegiatan bisnis, maka dibutuhkan kesiapan dalam menghadapi tantangan dan resiko untuk mengkombinasikan tenaga kerja, material, modal, dan manajemen secara baik sebelum memasarkan produk, orang yang memiliki kompetensi tersebut sering dikenal sebagai pengusaha. Produsen adalah orang yang mampu membuat produk secara efisien dalam jumlah maupun variasi yang dibutuhkan. Motivasi utama dalam kegiatan bisnis adalah laba. Laba didefinisikan sebagai perbedaan antara penghasilan dan seluruh biaya yang dikeluarkan dalam proses bisnis.

Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layaknya suatu bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keutungan yang maksimal untuk waktu yang ditentukan, misalnya rencana peluncuran produk.

Kegiatan utama bisnis bisa dikategoikan kedalam kegiatan yang berbentuk operasional rutin yang didasarkan pada suatu konsep pendayagunaan sistem yang telah ada dilakukan secara terus menerus serta berulang-ulang. Akan tetapi berbeda jika kegiatan yang dilakukan merupakan proses pembangunan dan perluasan sistem, maka kegiatan yang dilakukan adalah kegiatan yang berbentuk proyek sehingga kegiatan lainnya yang belum ada dalam bisnis akan berlangsung setelah adanya kegiatan berbentuk proyek ini dilakukan. Misalnya jika sebuah perusahaan akan berdiri maka sistem dibangun terlebih dahulu oleh proyek, baru kemudian dioperasionalkan secara rutin.

2.2.1. Jenis-Jenis Perusahaan

Dalam perkembanganya terdapat dua jenis perusahan yaitu:

- Perusahaan Manufaktur Perusahaan

  Perusahaan manufaktur adalah suatu organisasi usaha dimana kegiatan operasinya dengan membuat suatu produk, baik merubah barang setengah jadi maupun merubah barang jadi, keuntungan perusahaan didapat dari hasil penjualan barang yang di produksi. Contohnya perusahaan pembuatan mobil.
- Perusahaan Jasa

  Perusahaan jasa adalah suatu organisasi usaha dimana kegiatan operasinya adalah dengan menerima permintaan akan kebutuhan konsumen dalam hal apapun, dengan tujuan akan menimbulkan kepuasan dari konsumen, dan keuntunganya konsumen akan memberikan imbalan terhadap kepuasan yang telah konsumen berikan. Contohnya perusahaan penyewaan alat-alat musik.
- Usaha Dagang

  Perusahaan dagang merupakan suatu kegiatan dimana proses pencarian laba perusahaan dengan melakukan kegiatan jual beli langsung dengan mengandalkan laba dari hasil kegiatan jual beli yang dilakukan.

2.3. Studi Kelayakan Usaha

Kelayakan usaha bertujuan untuk menentukan alokasi sumber-sumber (resources) perusahaan sebaik mungkin ke dalam setiap kegiatan usaha untuk mendapatkan hasil (*output*) yang maksimal. Seperti yang dijelaskan pada buku studi kelayakan usaha karya Zalmi Zubir, SE, MBA. Yakni studi kelayakan usaha bertujuan untuk mengukur profitabilitas sumber-sumber yang digunakan dalam suatu usaha. Studi kelayakan usaha dapat dibagi atas dua tahap, yaitu identifikasi usaha dan membuat studi kelayakan usaha yang meliputi analisis biaya dan manfaat (*cost-benefit analysis*) dari usaha tersebut.

Studi kelayakan sangat penting dan menjadi dasar untuk pengambilan keputusan bagi seseorang yang ingin membangun suatu usaha. Studi kelayakan dilakuakan

untuk melihat apakah usaha yang dilakukan dibutuhkan oleh masyarakat dan dapat berkesinambungan.

Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam analisis kelayakan usaha meliputi faktor internal dan eksternal. Faktor internal adalah semua variabel usaha dalam perusahaan yang dapat dikendalikan oleh manajemen perusahaan. Analisis faktor internal meliputi berbagai aspek manajemen, seperti organisasi, sumber daya manusia (SDM), operasi/produksi, pemasaran, dan keuangan. Sedangkan faktor eksternal menyangkut berbagai aktifitas dan peristiwa yang tidak dapat dikontrol oleh manajemen perusahaa, tetapi akan mempengaruhi kegiatan perusahaan, seperti kondisi ekonomi makro, linkungan industri, inflasi, tingkat bunga, perkembangan persaingan, perubahan selera dan gaya hidup konsumen, kondisi sosial masyarakat, politik, keamanan, peraturan pemerintah, serta kesadaran terhadap pelestarian lingkungan. Faktor-faktor tersebut dapat menjadi pendukung maupun penghambat terhadap kegiatan perusahaan.

Manfaatnya dalam studi adalah sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan baik persetujuan ataupun penolakan terhadap kelayakan suatu rencana bisnis yang akan direlisasikan sesuai dengan kepentingan pihak yang terkait didalamnya. Adapun piha-pihak yang membutuhkan laporan studi kelayakan bisnis adalah sebagai berikut:

- Pihak investor, karena investor adalah pemilik modal yang memiliki kepentingan langsung tentang keuntungan yang akan diperoleh serta jaminan keselamatan atas modal yang ditanamkannya.
- Pihak kreditor, karena dari pihak ini dana bisa dipinjamkan yang pada akhirnya keputusan pemberian pinjaman dipertimbangkan setelah melakukan pengkajian ulanh studi kelayakan bisnis yang telah dibuat sebelumnya.
- Pihak manajemen perusahaan, sebagai pihak yang memberikan kebijakan terhadap langkah perencanaan dari studi kelayakan bisnis tersebut sebagai bentuk realisasi dari ide proyek dalam rangka meningkatkan laba perusahaan.

- Pihak pemerintah dan masyarakat, ini disebabkan karena adanya kebijakan pemerintah yang akan mempengaruhi kebijakan perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung terkait prioritas pemerintah sebagai unsur pendukung rencana yang akan dijalankan.

- Bagi tujuan pembangunan ekonomi, sebagai analisis 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 (kebijakan pemerintah), distribusi nilai tambah pada seluruh masyarakat, nilai investasi per tenaga kerja, pengaruh social, serta analisis kemanfaatan dan beban sosial.

Analisis kelayakan merupakan usaha untuk menjamin agar pengeluaran modal, yang ketersedianya bersifat terbatas betul-betul mencapai tujuan seperti yang diharapkan. Analisis tersebut merupakan proyeksi dari kegiatan.

Terdapat 4 hal penting yang harus ada di dalam anlisis kelayakan, yaitu:

1. Penjelasan mengenai usaha yang sedang digeluti dan rencana yang bersifat strategis.
2. Rencana pemasaran,
3. Rencana manajemen keuangan,
4. Rencana manajemen secara operasional.

Ruang lingkup analisis kelayakan usaha, meliputi:

1. Analisis Aspek Marketing

Dalam analisis marketing dilaksanakan dengan melakukan penelitian pasar. Menentukan besarnya supplay dan demand.

2. Analisis Aspek Teknik

Analisis ini dilakukan untuk menetapkan apakah secara teknis investasi layak dan memberikan dasar untuk estimasi biaya.

3. Analisis Aspek Hukum

Pada aspek ini yang di kaji adalah:

- Kelayakan investasi dari ketentuan dan hukum formal
- Prosedur legalitas yang harus diselesaikan sampai investasi siap dioperasikan.

4. Analisis Aspek Lingkungan

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui:

- Bagaimana pengaruh dari alternatif teknologi yang digunakan pada lingkungan sekitar, baik fisik maupun lingkungan social.
- Konsekuensi-konsekuensi apa yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak teknologi terhadap lingkungan.

5. Analisis Aspek Ekonomi dan Finansial

Dalam analisis ini dilihat sejauh mana manfaat investasi, meliputi:

- Estimasi biaya produksi
- Estimasi nilai investasi dan sumber pendanaanya
- Penyusutan cashflow
- Evaluasi investasi.

2.4. Aspek-Aspek Studi Kelayakan Bisnis/Usaha

2.4.1. Aspek Pasar

Pasar merupakan tempat pertemuan antara penjual dengan pembeli, atau saling bertemunya antara kekuatan permintaan dengan kekuatan penawaran untuk membentuk suatu harga. Permintaan dapat diartiakan sebagai jumlah barang yang dibutuhkan konsumen yang mempunyai kemampuan untuk membeli pada berbagai tingkat harga. Permintaan yang didukung oleh kekuatan tenaga beli disebut permintaan efektif, sedangkan permintaan yang didasari pada kebutuhan saja disebut sebagai permintaan potensial. Hukum permintaan mengatakan bahwa bila harga suatu barang meningkat, maka kuantitas harga barang yang diminta akan berkurang, begitu pula sebaliknya, bila harga barang yang diminta menurun, maka kualitas barang yang diminta menaik (asumsi cetris paribus). Sedangkan

penawaran dapat diartikan sebagai berbagai kuantitas barang yang ditawarkan dipasar pada berbagai tingkat harga. Tingkat harga ditentuakan oleh beberapa factor, antara lain; harga barang itu sendiri, harga barang lain, ongkos produksi, tingkat teknologi, dan tujuan-tujuan perusahaan.

Bentuk pasar bisa dilihat dari sisi produsen dan sisi konsumen. Dari sisi produsen, maka pasar dapat dibedakan atas asas persaingan sempurna, persaingan monopolitik, oligopoli, dan monopoli. Dan dari sisi konsumen, pasar dibedakan atas empat bentuk jenis pasar, yakni pasar konsumen, pasar industry, pasar penjualan ulang kembali dan pasar pemerintah.

Proyeksi permintaan dan penawaran produk dapat dilakukan dengan melakukan estimasi total terhadap permintaan pasar, estimas wilayah permintaan pasar, estimasi penjualan aktual dan pangsa pasar, serta peramalan permintaan pada saat yang akan dating.

Implikasi pada skb biasanya terlibat pada tugas analis yakni mampu menentukan rancangan produk atau jasa (benchmark) yang akan dijual, mampu melakukan antisipasi selanjutnya dalam menentukan pergerakan permintaan konsumen dan juga penawaran produsen yang diperoleh melalui informasi product life cycle (PLC), dan terakhir dapat menentukan prediksi berbagai peluang dan ancaman sekaligus kekuatan dan kelemahan dalam peningkatan pangsa pasar (market share).

2.4.2. Aspek Hukum

Didalam suatu Negara terdapat banyak sekali usaha yang dijalankan guna memenuhi kebutuhan konsumen, untuk itu peran pemerintah sangat diperlukan untuk mengatur kelancaran suatu usaha, juga untuk membedakan nilai pajak yang harus diberikan kepada pemerintah untuk usaha yang dilakukan. Berikut ini bentuk-bentuk badan hukum perusahaan yaitu:

- Usaha Perseorangan (*Sole Propietorship*)

  Merupakan suatu kegiatan usaha yang dilakukan oleh seseorang dengan menggunakan dana pribadi dan pengambilan keputusan dilakukan atas

pertimbangan orang yang mendirikan perusahaan. Dengan kata lain apapun yang terjadi pada perusahaan baik mengalami kemajuan ataupun kemunduran merupakan tanggung jawab orang yang mendirikan perusahaan tersebut.

- Persekutuan (*Partnership*)

  Persekutuan adalah bentuk kepemilikan usaha dengan dua pemilik atau lebih yang bersama-sama mengelola perusahaan dan bertanggung jawab atas aliran dana dan hutang-hutangnya, umumnya persekutuan berbentuk Firma atau persekutuan komanditer (CV), dimana tidak ada batasan besar dana yang harus disertakan dan laba dapat berasal dari investor luar. Khusus untuk persekutuan komanditer (CV), tanggung jawab atas utang-utang sekutu komanditer hanya sebatas investasi uang mereka[4].

- Perseroan Terbatas (PT)

  Merupakan suatu badan usaha dimana didirikan oleh beberapa individu atau kelompok dengan cara menanamkan modal guna kelancaran operasi suatu perusahaan, dan keputusan yang di ambil berdasarkan dari hasil rapat pemegang saham perusahaan tersebut.

- Koperasi

  Merupakan suatu badan usaha dimana pengusaha bekerja sama dengan pemerintah dalam mendistribusikan hasil yang diperoleh oleh pengusaha.

---

[4] DR.Ir.Eddy Soeryanto Soegoto,bukuENTREPRENEURSHIPMenjadiPebisnisUlung, Halaman5

2.4.3. Analisis Aspek Teknik dan Operasi

Analisis aspek teknis dan operasi dalam analisis kelayakan pabrik ditujukan untuk menentukan mesin dan peralatan, bahan baku, SDM, prosedur produksi. Analisis aspek teknis dan operasi, meliputi:

- Perancangan produk

  Suatu proses dimana dilakukanya suatu perencanaan jumlah produksi yang akan dilakuakn untuk mencapai tujuan maksimal perusahaan, karena kesuksesan ekonomi suatu perusahaan tergantung kepada kemampuan untuk mengidentifikasikan kebutuhan pelanggan, kemudian secara cepat menciptakan produk yang dapat memenuhi kebutuhan tersebut dengan biaya rendah

- Perencanaan kapasitas

  Suatu proses untuk menentukan kapasitas optimal yang dapat dilakukan oleh perusahaan sehingga dapat menghemat biaya perusahaan. Tujuan perencanaan kapasitas adalah usaha perusahaan untuk mengatasi fluktasi permintaan (demand). Dengan perancanaan kapasitas yang baik diharapkan perusahaan akan menghasilkan produknya sesuai dengan jumlah kebutuhan konsumen.

- Perencanaan proses dan fasilitas produksi

  Suatu perencanaan guna menentukan fasilitas yang dibutuhkan oleh perusahaan supaya biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan sesuai dengan kebutuhan.

- Perencanaan tenaga kerja

  Tenaga kerja sangat penting untuk mempercepat tujuan perusahaan oleh karena itu diperlukan perencanaan untuk menentukan jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan oleh perusahaan supaya kinerja perusahaan dapat optimal.

- Penentuan lokasi

  Lokasi penting bagi perusahaan, karena akan mempengaruhi kedudukan perusahaan dalam persaingan dan menentukan kelangsungan hidup perusahaan tersebut. Sebelumnya suatu perusahaan memulai operasi produksinya, pemilik harus menentukan lebih dahulu diman letak perusahaan tersebut. Karena apabila tidak, dipertimbangkan maka mengalami kesulitan dalam menjamin

kelangsungan hidupnya, dikarenakan beroperasi secara tidak efektif dan efisien. Peran lokasi bagi kegiatan industry atau manufaktur sangat penting.

2.4.4. Aspek Manajemen

Tujuan studi aspek manajemen adalah untuk mengetahui pakah pembangunan dan implementasi bisnis dapat direncanakan, dilaksanakan, dan dikendalikan, sehingga rencana bisnis dapat dinyatakan layak atau tidak.

Dalam pembangunan proyek bisnis dan implementasinya dapat dilakukan melalui pendekatan-pendekatan, antara lain:

- Perencanaan (planning)
  Perencanaan adalah proses manajemen untuk menetapkan sasaran dan tujuan organisasi dan menentukan cara terbaik untuk mencapainya. Dengan kata lain proses perencanaan di perlukan untuk menentukan memikirkan atas kelangsungan dan kemajuan usaha yang akan di jalankan

- Pengorganisasian (organizing)
  Merupakan proses manajemen untuk menetapkan cara terbaik dalam mengatur sumber daya dan aktivitas organisasi menjadi struktur yang logis dan saling berkaitan. Pengaturan sumber daya dan aktivitas di tentukan oleh pimpinan perusahaan.

- Pergerakan (actuanting)
  Merupakan proses dimana cara terbaik dalam melakukan kegiatan perusahaan dengan memaksimalkan sumber daya yang ada untuk mendapatkan tujuan awal perusahaan.

- Pengendalian (controlling) Prose manajemen dalam mengontrol kinerja organisasi guna memastikan bahwa perusahaan tersebut mencapai sasaran, dengan pengawasan dapat diketahui bidang apa saja yang kinerjanya baik dan kurang baik sehingga mudah dilakukan perbaikan.

2.4.4.1. Manajemen proyek

Dari kesemua pengendalian dari aspek manajemen dapat diaplikasikan dalam dalam manejemen proyek dengan penjelasan bahwa. Sedangkan pengertian dari proyek itu sendiri adalah Kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas, dengan alokasi sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sasarannya telah digariskan dengan jelas. Dengan demikian Manajemen Proyek adalah merencanakan, mengorganisasikan, memimpin, dan mengendalikan sumber daya perusahaan untuk mencapai sasaran jangka pendek yang telah ditentukan. Lebih jauh menggunkan pendekatan sistem dan hirarki (arus kegiatan) vertikal maupun horizontal.. Dan berikut ini merupakan macam- macam proyek:

- Proyek *Engineering*-Konstruksi
- Proyek *Engineering*-Manufaktur
- Proyek Penelitian dan Pengembangan
- Proyek Pelayanan Manajemen
- Proyek Kapital

Organisasi Proyek Digolongkan menjadi :

- Organisasi Proyek Fungsional (OPF, variasinya OPKoordinator)
- Organisasi Proyek Murni (OPMi)
- Organisasi Proyek Matriks (OPM)

Fungsi manajemen proyek adalah sebagai berikut:

- Scoping (ruang lingkup)
- Planning (Perencanaan)
- Estimating (Perkiraan)
- Scheduling (Penjadualan)
- Organizing (Pengorganisasian)

- Directing (Pengarahan)
- Controlling (Pengontrolan)
- Closing (Penutupan)

2.4.5. Analisis Aspek Lingkungan

Studi lingkungan usaha merupakan suatu langkah yang penting dilakukan dengan tujuan untuk menemukan apakah lingkungan dimana usaha itu akan berdiri nantinya tidak akan menimbulkan dampak terhadap lingkungan. Apabila perusahaan menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan sekitarnya maka perlu diadakanya suatu tindakan untuk menanggulangi hasil limbah supaya tidak berdampak pada lingkungan sekitar. Namun apabila tidak ada limbah hasil produksi perusahaan maka tidak diperlukan penanganan khusus untuk penanggulanganya dengan kata lain dapat memperhemat biaya perusahaa.

2.4.6. Analisis Aspek Finansial

Analisis finansial adalah kegiatan melakukan penilaian dan penentuan satuan rupiah terhadap aspek-aspek yang dianggap layak dari keputusan yang dibuat dalam tahapan analisis usaha. Misalnya hasil kajian pemasaran ditentukan besarnya unit yang akan dijual dan harga berapa produk itu akan dijual, biaya apa yang harus dikeluarkan dalam upaya penjualan produk tersebut, begitu pula dengan aspek-aspek yang lain.

1. Modal Kerja

Modal kerja menurut konsep kualitatif adalah kelebiahan aktiva lancer (current Asset) diatas hutang lancer (Current Liabilities) atau juga disebut modal kerja netto (Net working capital). Dikatakan demikian, sebab hanya bagian dari kelebihan dari aktiva lancer diatas hutang lancar sajalah yang dapay digunakan sebagai modal kerja. Sedangkan bagian aktiva sebesar hutang lancer itu tidak dapat diganggu gugat, sebab bagian itu hanya untuk menjaga liquiditas perusahaan, yakni untuk membayar hutang-hutang yang harus segera dibayar.

Metode keterkaitan dana dan pengeluaran kas yaitu dengan metode ini harus terlebih dahulu ditentukan beberapa jumlah pengeluaran kas beberapa hari dan beberapa dana itu terkait. Pengeluaran kas perhari itu, biasanya untuk pembayaran upah tenaga kerja dan untuk membayar harga bahan baku. Sedangkan lama dana itu adalah jumlah yang diperlukan saat pelepasan dana untuk bahan baku dan pembayaran upah tenaga kerja hingga proses produksi, penjualan produk dan penerimaan kembali piutang dalam bentuk kas.

a. Perhitungan Investasi dan Depresiasi

Investasi merupakan kebutuhan modal kerja tambahan yang diperlukan dalam pendirian suatu perusahaan. Jadi investasi adalah berupa modal sendiri dan kekurangannya dapat dipenuhi dengan dana pinjaman dari lembaga keuangan seperti bank atau penanam modal lainnya dengan memperhitungkan jangka waktu pembelian dan suku bunga yang diperlukan. Sedangkan depresiasi adalah besarnya nilai penyusutan dari mesin atau peralatan kerja dalam jangka waktu tertentu.

b. Pola Pengembalian Pinjaman

Pola pengembalian pinjaman dapat dilakukan dengan pengembalian tetap, pengembalian menurun atau pengembalian bunga per tahun dengan pembayaran pokok pinjaman pada akhir masa pinjaman.

c. Biaya Bahan

Biaya bahan terdiri dari biaya bahan langsung dan biaya bahan tidak langsung. Ongkos bahan langsung adalah ongkos yang diperlukan untuk penggunaan atau pemakaian bahan langsung yang diperlukan pada kegiatan produksi. Sedangkan ongkos bahan tidak langsung yang diperlukan pada kegiatan produksi. Perhitungan ini dilakukan dengan berpedoman pada kapasitas produksi tiap tahun dan ongkos material handling (omh).

2. Biaya Tenaga Kerja

Seperti biaya bahan, biaya tenaga kerja pun terdiri dari biaya tenaga kerja langsung dan biaya tenaga kerja tidak langsung. Biaya tenaga kerja langsung dikenakan pada operator fabrikasi dan operator assembling, karena biaya tenaga kerja langsung adalah semua ongkos yang dibayarkan pada seluruh buruh langsung atau yang langsung ikutbdalam proses suatu produk. Sedangkan biaya tenaga kerja tidak langsung dikenakan pada tenaga kerja yidak langsung perkantoran, dan tenaga kerja tidak langsung non perkantoran.

3. Harga Pokok Penjualan

Penjualan atau ongkos-ongkos yang terjadi dalam menentukan harga pokok penjualan (COGS) antara lain adalah ongkos bahan langsung, ongkos buruh langsung. Dan overhead pabrik. Overhead pabrik ini antara lain terdiri dari ongkos bahan tidak langsung, ongkos buruh tidak langsung, depresiasi, ongkos material handling, dan sebagainya.

4. Rugi Laba (*income statement*)

Perhitungan laba rugi (income statement) adalah laporan keuangan yang menyajikan mengenai seluruh hasil operasi (pendapatan/profitabilitas) dan beban yang dikeluarkan selama satu periode waktu tertentu. Laporan ini menunjukan bagaimana perusahaan menghasilkan keuntungan atau kerugian.

Perkiraan laba rugi adalah salah satu proyeksi keuangan yang menggambarkan perkiraan-perkiraan keuntungan atau kerugian yang bakal diperlukan diperusahaan dalam suatu jangka waktu.

Perkiraan laba rugi pada umumnya berisi:

- Sumber-sumber pendapatan,
- Harga pokok dari barang-barang yang terjuan dan jumlah dari seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan (hasil penjualan tersebut).

- Pendapatan bersih (*net income*), laba bersih (*net profit*), ataupun rugi bersih (*net loss*) untuk jangka waktu tertentu.

5. Aliran Kas (*cash flow*)

Salah satu proyeksi keuangan lainnya yang dapat dianggap penting untuk dapat menilai sampai seberapa jauh proyek investasi komersil yang didirikan dapat dinggap fisible adalah proyeksi peredaran keuangan atau yang lazim disebut prejected *cash flow.*

Proyeksi aliran kas menunjukan penyajian yang sistematis tentang penerimaan dan pengeluaran kas selama periode operasi tertentu serta menggambarkan penentuan saldo kas akhir pada laporan neraca. Dari proyeksi peredaran keuangan inilah dapat ditentukan sampai seberapa jauh proyeksi dapat menghasilkan income yang merupakan salah satu pendapatan dari proyek kalau telah berjalan nanti. Untuk selanjutnya dibandingkan pada besarnya pengeluaran-pengeluaran yang harus dibuat untuk melaksanakan jalannya proyek. Keadaan proyeksi peredaran (cash flow) terjadi tiap tahun yang bersangkutan.

6. Neraca (*balance sheet*)

Neraca menggambarkan aktiva lanvar dan aktiva tetap dari suatu perusahaan, juga menggambarkan total kewajiban dan modal yang harus dipenuhi perusahaan.

7. *Break Even Point*

Titik pulang pokok (BEP) proyek adalah lama waktu sebuah gagasan usaha dapat mengembalikan semua temen yang ditanam.

Ongkos-ongkos yang terjadidalam penentuan titik pulang pokok pada dasarnya ada dua kelompok, yaitu:

1. Ongkos tetap (*fixed cost*), yaitu ongkos yang besarnya tidak dipengaruhi oleh besarnya volume produksi.

2. Ongkos variable (*variable cost*), yaitu ongkos yang besarnya dipengaruhi oleh volume produksi.

Untuk perhitungan titik pulang pokok setiap tahun selama kredit berjalan digunakan rumus sebagai berikut:

BEP (RP)=Total FC / (1- total VC / Seles)

8. Evaluasi Profitabilitas Rencana Investasi

Terdapat beberapa teknik untuk mengukur tingkat keuntungan dari proyeksi yang akan dilaksanakan, diantaranya:

1. Pay Back Periode

Pay back periode adalah periode dimana jumlah total pengeluaran sama dengan total pemasukan. Yang termasuk pengeluaran adalah investasi tahun ke-0 dan pengeluaran-pengeluaran tahun berikutnya. Sedangkan yang termasuk pemasukan adalah net profit tiap tahun dan depresiasi amortasi. Ada dua macam model yang digunakan dalam menghitung pengembalian investasi

- Apabila kas bersih setiap tahun sama maka rumusnya sebagai berikut:

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas Bersih / Tahun}} x 1 \text{ tahunI}$$

- Apabila kas bersih setiap tahun berbeda maka rumusnya sebagai berikut:

  Investasi = Rp. 5.000.000
  Kas bersih tahun 1 = Rp. 1.750.000 (-)

  Investasi = Rp. 3.250.000
  Kas bersih tahun 2 = Rp. 1.900.000 (-)

  = Rp. 1.350.000

Karena sisa tidak dapat dikurangi *proceed* tahun ketiga, maka sisa proceed tahun kedua dibagi proceed tahun ketiga, yaitu:

$$PP = \frac{Rp\ 1.350.000}{Rp\ 2.050.000} + x\ 12\ bulan = 7{,}9 = 8\ bulan$$

2. *Teknik Net Present Value* (NPV)

Dalam teknik ini untuk mengetahui apakah suatu usulan bisnis layak dilaksanakan atau tidak dengan cara mengurangkan antara present value (nilai saat ini) dan aliran kas bersih operasional atas proyek investasi selama umur ekonomis termasuk terminal cash flow dengan initial cash flow. Rumusan yang biasa digunakan dalam menghitung NPV adalah sebagi berikut:

$$\text{NPV} = \frac{Kas\ bersih\ 1}{(1+r)} + \frac{Kas\ bersih\ 2}{(1+r)^2} + \cdots \frac{Kas\ bersih\ N}{(1+r)^n} - \text{Investasi}$$

Jika NPV positif, usulan proyek investasi dinyatakan layak, sedangkan jika NPV negatif dinyatakan tidak layak.

3. *Internal Rate Of Return* (IRR)

Tingkat investasi (IRR) adalah suatu tingkat suku bunga yang menunjukan bahwa jumlah nilai sekarang netto (NPV) sama dengan investasi proyek. Dengan kata lain, IRR adalah suatu tingkat suku bunga dimana seluruh net *cash flow*nya sesudah dipresent valuekansama jumlahnya dengan investment cost, project cost, atau initial cost. Dari nilai IRR akan didapatkan informasi layak atau setidaknya perusahaan merealisasikan perencanaan tersebut. Cara mencari IRR adalah dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{IRR} = i^1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2}\, x\, (i_2 - i_1)$$

Dimana: i_1 = tingkat bunga 1 (tingkat *discount* rate yang menghasilkan NPV1)

i_2 = tingkat bunga 2 (tingkat *discount* rate yang menghasilkan NPV2)

NPV_1 = net present value 1

NPV_2 = net present value 2

4. *Profitability Indeks* (PI)

Teknik ini disebut juga dengan teknik analisi benefit cost ratio (B/C ratio). Dalam teknik ini untuk mengukur layak tidaknya usulan proyek investasi cukup membandingkan antara present value aliran kas proyek dengan present value (initial investment). Jika nilai PI lebih besar 1, usulan proyek dinyatakan layak, sebaliknya jika PI lebih kecil usulan proyek dinyatakan tidak layak.

$$\text{PI} = \frac{\sum PV\ Kas\ Bersih}{\sum PV\ Investasi}\ x\ 100\%$$

Kesimpulan:
Apabila PI lebih besar (>) dari 1 maka diterima

Apabila PI lebih besar (<) dari 1 maka ditolak