

EVALUASI KELAYAKAN BISNIS PADA PERENCANAAN USAHA (Studi Kasus Kedai Kopi Robusta di Kota Surabaya)

Abdul Aziz¹⁾, Putri Silvia²⁾, Sutikno³⁾, Vivi Dwi Yanti⁴⁾,
Siti Nur Jannah⁵⁾, Nuzul Purnama⁶⁾

Fakultas Ekonomi Universitas 45 Surabaya
email : vividwiyanti42@gmail.com

(Submit : 01 October 2017; Revised : 1 November 2017; Accepted : 27 December 2017)

Abstract. Business is growing into one reason to obtain forecasting in the plan to realize small business activities that will be built in the outskirts of Surabaya, whether the investment in this business establishment is feasible and in a period of time some of the business can stabilize its investment. for it needs to do a research on business feasibility studies that will be reviewed from berbagai related aspects. this effort is a concept of group effort trying to sell a variety of in planning the establishment of the project with the development of a more specific menu that aims to strengthen the image of the store in efforts to gain competitive advantage from competitors around the suburbs. This business feasibility study is also to determine the amount of required investment funds, existing market share, and any constraints that may occur in the process of establishing the type of business shop. As for the objectives to be achieved from the results of this study adalah to conduct business feasibility analysis in terms of various aspects, namely market aspects, technical aspects, management aspects, financial and financial aspects, and social aspects.

Keywords : Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Profitability Index (PI), Payback Period (PP), dan Break Even Point (BEP)

I. PENDAHULUAN

Studi kelayakan dewasa ini menjadi kebutuhan penting bagi masyarakat bisnis maupun masyarakat umum yang baru melangkah dalam dunia wirausaha, maupun yang hendak mengembangkan usaha bisnis mereka menjadi lebih luas dan maju. Banyak cara yang dapat dilakukan oleh masyarakat untuk membuka dan mengembangkan usaha untuk memperbaiki kondisi perekonomian mereka.

Studi kelayakan merupakan suatu alat yang mampu menjadi bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan untuk menerima atau menolak suatu usulan investasi

dalam membangun atau mendirikan rencana proyek/usaha.

Pengertian layak dalam penilaian sebagai studi kelayakan maksudnya adalah kemungkinan dari gagasan usaha/proyek yang akan dilaksanakan memberikan manfaat (*benefit*), baik dalam arti *financial benefit* maupun dalam arti *social benefit*. Layaknya suatu gagasan usaha/proyek dalam arti *social benefit*, tidak selalu menggambarkan layak dalam konteks *financial benefit* dan begitu pula sebaliknya, hal ini tergantung dari segi penilaian yang dilakukan, Ibrahim (2009).

Ditengah-tengah kondisi perekonomian yang serba sulit ini, peluang untuk mendapatkan

pekerjaan menjadi tambah sulit. Berbagai cara ditempuh orang agar mereka tidak menjadi pengangguran. Salah satu alternatifnya adalah memulai sebuah bisnis atau usaha yang dapat menghasilkan manfaat dan keuntungan. Ada banyak peluang yang bisa dilakukan dan semuanya ada didepan mata kita, tetapi masalahnya adalah cara kita memaksimalkan peluang bisnis tersebut. Mungkin modal merupakan salah satu alasan utama untuk memulai sebuah bisnis baru. Namun segala upaya dapat dimaksimalkan dengan keahlian yang dimiliki oleh para calon pemilik usaha dalam membangun usahanya.

Sebelumnya usaha ini belum pernah ada, dan kami selaku anak muda yang juga suka *nongkrong* di kedai kopi melihat betapa semakin banyaknya peminat kopi dan juga banyak sekali pengusaha-pengusaha kedai kopi yang memulai usaha dan berkembang pesat di bidang kedai kopi, maka dari itu kami mulai memiliki gambaran sendiri untuk membuka usaha kedai kopi robusta.

Berdasarkan hal tersebut maka dilakukan penelitian tentang study kelayakan bisnis terhadap usaha Kedai Kopi Robusta yang ditinjau dari aspek-aspek yang terkait dengan study kelayakan.

Usaha yang semakin berkembang menjadi satu alasan untuk memperoleh ramalan (*forecasting*) dalam rencana mewujudkan kegiatan bisnis skala kecil yang akan dibangun di pinggir kota Surabaya, apakah investasi pada pendirian usaha ini layak untuk dilaksanakan dan dalam jangka waktu berapa lama usaha kedai ini dapat mengembalikan investasinya.

Untuk itu perlu dilakukannya suatu penelitian tentang studi kelayakan bisnis yang akan ditinjau dari berbagai aspek yang terkait. Usaha ini merupakan suatu konsep usaha Kelompok yang berencana menjual berbagai macam kopi, dalam merencanakan pendirian proyek dengan pengembangan menu yang lebih spesifik dan bertujuan untuk memperkuat citra Kedai dalam upaya memperoleh keunggulan kompetitif dari para pesaing disekitar pinggir kota.

Studi kelayakan ini juga untuk mengetahui besarnya dana investasi yang dibutuhkan, pangsa pasar yang ada, dan kendala apa saja yang mungkin terjadi dalam proses mendirikan jenis usaha kedai tersebut. Adapun tujuan yang ingin dicapai dari hasil penelitian ini adalah untuk melakukan analisa kelayakan usaha ditinjau dari berbagai aspek, yaitu aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen, aspek financial dan keuangan, serta aspek social.

II. TINJAUAN PUSTAKA

Menurut Imam Soeharto (manajemen proyek, dari konseptual sampai operasional, 1999) arti kelayakan pada kegiatan mengkaji kelayakan suatu gagasan dikaitkan dengan kemungkinan tingkat keberhasilan tujuan yang hendak diraih. Bila gagasan tersebut adalah investasi membangun proyek berupa fasilitas unit produksi baru maka untuk menilai kelayakannya perlu dilakukan serangkaian kegiatan mulai dari mengembangkan, menganalisis, dan menyaring prakarsa atau gagasan yang timbul sampai kepada menelusuri berbagai aspek proyek serta unit usaha hasil proyek. Study kelayakan adalah pengkajian yang bersifat menyeluruh dan mencoba menyoroti segala aspek kelayakan proyek atau investasi. Disamping sifatnya yang menyeluruh, study kelayakan harus dapat menyuguhkan hasil analisis secara kuantitatif tentang manfaat yang akan diperoleh dibandingkan dengan sumber daya yang diperlukan.

Menurut Umar (2005) study kelayakan usaha adalah penelitian terhadap rencana usaha yang tidak hanya menganalisis layak atau tidaknya usaha dilakukan, namun juga saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka mencapai keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan. Tujuan dilakukannya study kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjutan penanaman modal yang terlalu besar untuk suatu kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan.

Menurut Suad Husnan dan Suarsono Muhammad (2000, 7) bahwa study kelayakan

memerlukan biaya, namun biaya tersebut relative lebih kecil dibandingkan dengan resiko kegagalan suatu proyek yang menyangkut investasi dalam jumlah besar. Dengan analisa proyek, tingkat keuntungan yang dapat dicapai melalui investasi proyek dapat diketahui, pemborosan terhadap sumber daya dapat dihindarkan, serta dapat memilih proyek yang paling menguntungkan diantara berbagai alternative proyek investasi yang ada.

Manfaat Studi Kelayakan Bisnis

Menurut Umar (2003), adalah : *Investor*. Jika hasil studi kelayakan yang telah dibuat ternyata layak direalisasikan, pemenuhan akan kebutuhan akan pendanaan dapat mulai dicari. Misalnya, dengan mencari investor atau pemilik modal yang mau turut serta menanamkan modalnya pada proyek yang akan dikerjakan. Sudah tentu calon investor ini akan mempelajari laporan studi kelayakan bisnis yang telah dibuat karena calon investor mempunyai kepentingan langsung tentang keuntungan yang akan diperoleh serta jaminan keselamatan atas modal yang ditanamnya.

Kreditor. Pendanaan proyek dapat juga dipinjam dari pihak bank. Pihak bank sebelumnya memutuskan untuk memberi kredit atau tidak, perlu mengkaji ulang studi kelayakan bisnis yang telah dibuat, termasuk memperhitungkan sisi-sisi lain, misalnya bonafiditas dan tersedianya agunan yang dimiliki perusahaan.

Manajemen Perusahaan. Studi kelayakan bisnis dapat dibuat oleh pihak eksternal maupun pihak internal perusahaan. Pihak manajemen perlu mempelajari studi kelayakan bisnis yang akan dibuat. Misalnya dalam hal pendanaan berapa dialokasikan dari modal sendiri, serta rencana pendanaan dari investor dan kreditor.

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. Proyek-proyek bisnis yang memperhatikan dan membantu kebijakan pemerintah akan diprioritaskan untuk

membantu. Misalnya, dengan subsidi dan keringanan lain.

Bagi Tujuan Pembangunan Ekonomi. Dalam menyusun studi kelayakan bisnis perlu juga dianalisis manfaat yang akan didapat dan biaya yang akan ditimbulkan terhadap perekonomian nasional.

Tujuan Studi Kelayakan Usaha

Kasmir dan Jakfar, (2003:20) mengatakan “paling tidak ada lima tujuan mengapa sebelum suatu usaha atau proyek dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan” yaitu :

- a. Menghindari risiko kerugian. Untuk mengatasi resiko kerugian pada masa yang akan datang harus ada semacam kondisi kepastian. Kondisi ini ada yang dapat diramalkan akan terjadi atau terjadi tanpa dapat diramalkan. Fungsi studi kelayakan adalah meminimalkan resiko yang tidak diinginkan, baik resiko yang dapat dikendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan.
- b. Memudahkan perencanaan. Apabila sudah dapat meramalkan yang akan terjadi pada masa yang akan datang, kita dapat melakukan perencanaan dan hal-hal yang perlu direncanakan.
- c. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan. Berbagai rencana yang sudah disusun akan memudahkan pelaksanaan usaha. Pedoman yang telah tersusun secara sistematis, menyebabkan usaha yang dilaksanakan dapat tepat sasaran dan sesuai dengan rencana yang sudah disusun.
- d. Memudahkan pengawasan. Pelaksanaan usaha yang sesuai dengan rencana yang sudah disusun, akan memudahkan kita untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha. Pengawasan ini perlu dilakukan agar tidak melenceng dari rencana yang telah disusun.
- e. Memudahkan pengendalian. Apabila dalam pelaksanaan telah dilakukan pengawasan, jika terjadi penyimpangan akan mudah terdeteksi, sehingga dapat dilakukan pengendalian atas penyimpangan tersebut. Tujuan pengendalian adalah mengendalikan

agar tidak melenceng dari rel yang sesungguhnya, sehingga tujuan perusahaan akan tercapai.

Pihak-pihak Yang Berkepentingan

Pihak yang memerlukan dan berkepentingan dengan studi kelayakan usaha diantaranya :

- a. Pihak Wirausaha (Pemilik Perusahaan)
Memulai bisnis atau mengembangkan bisnis yang sudah ada sudah barang tentu memerlukan peongorbanan yang cukup besar dan selalu dihadapkan pada ketidakpastian. Dalam kewirausahaan, studi kelayakan usaha sangat penting dilakukan agar kegiatan usaha tidak mengalami kegagalan dan memberi keuntungan sepanjang waktu. Studi kelayakan berfungsi sebagai laporan, pedoman dan bahan pertimbangan untuk merintis dan mengembangkan usaha atau melakukan investasi baru, sehingga bisnis akan dilakukan meyakinkan wirausaha itu sendiri maupun pihak lain yang berkepentingan.
- b. Investor dan Penyandang Dana
Bagi investor dan penyandang dana, studi kelayakan usaha sangat penting untuk memilih jenis investasi yang paling menguntungkan dan sebagai jaminan atas modal yang ditanamkan atau dipinjamkan, apakah investasi yang dilakukannya memberikan jaminan pengembalian investasi yang memadai atau tidak. Oleh investor, studi kelayakan sering digunakan sebagai bahan pertimbangan layak atau tidaknya investasi dilakukan.
- c. Masyarakat dan Pemerintah
Bagi masyarakat, studi kelayakan sangat diperlukan terutama sebagai bahan kajian apakah usaha yang didirikan atau dikembangkan bermanfaat bagi masyarakat sekitarnya atau sebaliknya justru merugikan, seperti bagaimana dampak lingkungan, apakah positif atau negatif. Bagi pemerintah, studi kelayakan sangat penting untuk

mempertimbangkan izin usaha atau menyediakan fasilitas lainnya.

Aspek-aspek Studi Kelayakan Usaha

Secara umum suatu pengerjaan proyek/ usaha yang akan dilakukan dianggap *feasible* (layak) adalah apabila memenuhi kriteria dibawah ini :

- a. Proyek/ usaha yang dikerjakan tersebut mampu memberikan manfaat yang berarti kepada publik (masyarakat).
- b. Proyek/ usaha yang dikerjakan tersebut adalah dianggap mampu berkembang (*expand*) dan yang terpenting memiliki kondisi kontinuitas usaha yang tinggi.
- c. Proyek/ usaha yang akan dikerjakan itu nantinya diperkirakan akan mampu tahan terhadap berbagai goncangan ekonomi (*economic fluctuation*) baik karena faktor domestik maupun global.
- d. Proyek/ usaha yang dikerjakan tahan terhadap berbagai masalah termasuk jika timbulnya krisis kepercayaan.
- e. Proyek/ usaha tersebut diharapkan akan bisa menampung lapangan pekerjaan atau secara tidak langsung telah mencoba mengurangi angka pengangguran.
- f. Proyek/ usaha yang akan dilaksanakan tersebut diharapkan mampu memberikan suatu keuntungan yang wajar dengan juga mampu untuk mengembalikan cicilan bunga beserta pokoknya secara tepat waktu.
- g. Proyek/ usaha yang sedang dilaksanakan adalah searah dengan konsep rencana pembangunan pemerintah baik pemda maupun pusat.
- h. Manajer yang membawahi pengerjaan proyek/ usaha tersebut adalah orang yang memiliki pengalaman dan pendidikan yang cukup.
- i. Manajer dan karyawan yang mengerjakan proyek/usaha tersebut adalah memiliki *performance* yang dapat dipertanggung jawabkan secara konsep manajemen modern, seperti kedisiplinan, loyalitas, kejujuran dan keinginan untuk terus memperbaiki kesalahan.

- j. Diharapkan proyek/usaha tersebut berkeinginan dalam jangka panjang untuk menerapkan penggunaan teknologi modern guna mengantisipasi perkembangan teknologi yang dinamis juga untuk mengantisipasi akan munculnya para pesaing.

Beberapa aspek yang tidak bisa dihilangkan dalam kajian kelayakan yaitu :

a. Aspek Sumber Daya Manusia (SDM)

Dalam hal membangun proyek bisnis, ketersediaan SDM-nya, yaitu manajer proyek dan staf proyek hendaknya dikaji secara cermat. Kesuksesan suatu perencanaan dan pelaksanaan pembangunan sebuah proyek bisnis sangat tergantung pada SDM yang solid, yaitu manajer dan timnya. Membangun sebuah tim yang efektif merupakan suatu kombinasi antara seni dan ilmu pengetahuan. Dalam membangun sebuah tim yang efektif, pertimbangan harus diadakan bukan hanya pada keahlian teknis para manajer atau anggota tim semata, tetapi juga pada peranan penting mereka dan keselarasan mereka dalam bekerja.

b. Aspek Teknis

Evaluasi aspek teknis mempelajari kebutuhan teknis proyek, seperti penentuan kapasitas produk, jenis teknologi yang digunakan, penggunaan peralatan, dan mesin serta lokasi usaha yang paling menguntungkan.

Setiap gagasan kewirausahaan baik produksi barang maupun penyediaan jasa mempunyai aspek teknis yang harus dianalisis sebelum usaha implementasi gagasan dilaksanakan. Ada dua langkah penting dalam proses ini, yaitu:

1) Identifikasi spesifikasi teknis penting

Evaluasi gagasan ventura baru hendaknya dimulai dengan identifikasi persyaratan teknis yang kritis terhadap pasar sehingga mampu memenuhi harapan dari pelanggan potensial. Persyaratan teknis yang paling penting adalah :

- Desain fungsional produk dan daya tarik penampilannya.
- Fleksibilitas, memungkinkan adanya modifikasi ciri luar dari produk untuk

memenuhi permintaan konsumen atau perubahan teknologi dan persaingan.

- Daya tahan bahan baku produk dapat diandalkan, kinerja produk seperti yang diharapkan pada kondisi operasi normal.
- Keamanan produk, tidak menimbulkan bahaya pada kondisi operasional daya guna yang bisa diterima.
- Kemudahan dan biaya pemeliharaan yang rendah.
- Standarisasi melalui dihilangkannya suku cadang yang tidak perlu
- Kemudahan untuk diproduksi dan diproses dan kemudian untuk ditangani.

2) Pengembangan dan ujicoba produk

Pengembangan dan ujicoba produk termasuk juga studi rekayasa, uji laboratorium, evaluasi bahan baku alternative, serta pabrikasi model dan prototype untuk uji lapangan. Untuk setiap tahap pengujian, hasil negative dan positif harus ditimbang dan dilakukan penyesuaian yang perlu.

c. Aspek Pemasaran

Untuk menganalisis aspek pemasaran, seorang wirausaha terlebih dahulu harus melakukan penelitian pemasaran dengan menggunakan sistem informasi pemasaran yang memadai berdasarkan analisis dan prediksi apakah bisnis yang akan dirintis atau dikembangkan memiliki peluang pasar yang memadai atau tidak. Dalam analisis pasar, biasanya terdapat beberapa komponen yang harus dianalisis dan dicermati, diantaranya :

- 1) Kebutuhan dan keinginan konsumen, jika kebutuhan dan keinginan konsumen terpenuhi, berarti peluang pasar bisnis kita terbuka dan layak bila dilihat dari kebutuhan/ keinginan konsumen.
- 2) Segmentasi pasar, pelanggan dikelompokkan dan diidentifikasi, misalnya berdasarkan geografi, demografi, dan sosial budaya.
- 3) Target, target pasar menyangkut banyaknya konsumen yang dapat diraih.

- 4) Nilai tambah, wirausaha harus mengetahui nilai tambah produk dan jasa pada setiap rantai pemasaran, mulai dari pemasok, agen, hingga konsumen akhir.
 - 5) Masa hidup produk, harus dianalisis apakah masa hidup produk dan jasa bertahan lama atau tidak.
 - 6) Struktur pasar, harus dianalisis apakah barang dan jasa yang akan dipasarkan termasuk pasar persaingan tidak sempurna dan sempurna.
 - 7) Persaingan dan strategi pesaing, harus dianalisis apakah tingkat persaingan tinggi atau rendah, jika persaingan tinggi berarti peluang pasar rendah.
 - 8) Ukuran pasar, ukuran pasar dapat dianalisis dari volume penjualan.
 - 9) Pertumbuhan pasar, pertumbuhan pasar dapat dianalisis dari pertumbuhan volume penjualan.
 - 10) Laba kotor, apakah perkiraan margin laba kotor tinggi atau rendah.
 - 11) Pangsa pasar, pangsa pasar bisa dianalisis dari selisih jumlah barang dan jasa yang diminta dengan jumlah barang dan jasa ditawarkan.
- d. Aspek Produksi
- Beberapa unsur dari aspek produksi/operasi yang harus dianalisis adalah :
- 1) Laba operasi, untuk bisnis hendaknya dipilih lokasi yang paling strategis dan efisien, baik bagi perusahaan itu sendiri maupun bagi pelanggannya.
 - 2) Volume operasi, volume operasi harus relevan dengan potensi pasar dan prediksi permintaan, sehingga tidak terjadi kelebihan dan kekurangan kapasitas.
 - 3) Mesin dan peralatan, mesin dan peralatan harus sesuai dengan perkembangan teknologi masa kini dan yang akan datang.
 - 4) Bahan baku dan bahan penolong, bahan baku dan bahan penolong yang diperlukan harus cukup tersedia.
 - 5) Tenaga kerja, jumlah dan kualifikasi karyawan harus disesuaikan dengan keperluan jam kerja dan kualifikasi pekerjaan untuk menyelesaikannya.
 - 6) Tata letak, tata ruang atau tata letak berbagai fasilitas operasi harus tepat dan prosesnya praktis sehingga dapat mendukung proses produksi.
- e. Aspek Manajemen
- Dalam menganalisis aspek-aspek manajemen, terdapat beberapa unsur yang harus dianalisis, seperti :
- 1) Kepemilikan, bentuk kepemilikan perusahaan hendaknya dipilih yang tidak berisiko terlalu tinggi dan menguntungkan.
 - 2) Organisasi, bentuk organisasi perusahaan harus tepat dan efisien.
 - 3) Tim manajemen, bila bisnis merupakan skala besar, maka sebaiknya dibentuk tim manajemen yang solid.
 - 4) Karyawan, karyawan harus disesuaikan dengan jumlah dan kualifikasi yang diperlukan.
- f. Aspek Keuangan
- Analisis aspek keuangan meliputi komponen-komponen sebagai berikut :
- 1) Kebutuhan dana, yaitu kebutuhan dana untuk operasional perusahaan.
 - 2) Sumber dana, yaitu sumber dana internal dan modal eksternal.
 - 3) Proyeksi neraca, sangat penting untuk mengetahui kekayaan perusahaan.
 - 4) Proyeksi laba rugi, proyeksi laba rugi dari tahun ke tahun menggambarkan perkiraan laba rugi dimasa yang akan datang.
 - 5) Proyeksi arus kas, dari arus kas dapat dilihat dari kemampuan perusahaan membayar kewajiban-kewajiban keuangannya
- g. Aspek Kemanfaatan
- Aspek kemanfaatan yang dimaksud disini adalah bahwa proyek/ usaha yang dikerjakan tersebut nantinya diharapkan akan bermanfaat bagi masyarakat dan juga telah turut membantu menyukseskan program pemerintah dalam pembangunan. Aspek ini dimaksudkan untuk meyakini apakah secara yuridis rencana bisnis dapat dinyatakan layak atau tidak. Jika suatu rencana bisnis yang tidak layak tetap direalisasikan, bisnis berisiko besar akan dihentikan oleh pihak yang berwajib atau oleh masyarakat. Dalam aspek ini menyangkut

siapa pelaksana bisnis, bisnis apa yang dilaksanakan, waktu pelaksanaan bisnis, dimana bisnis dilaksanakan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

h. Aspek Kesempatan Kerja

Disini diharapkan bahwa proyek/usaha yang dikerjakan tersebut adalah mampu untuk membuka lapangan pekerjaan baru kepada masyarakat yang otomatis itu adalah membantu pemerintah untuk mengurangi jumlah angka pengangguran. Misalnya pada usaha yang sifatnya padat karya, jelas untuk usaha seperti ini penyerapan jumlah tenaga kerja akan terasa sangat signifikan terjadi.

i. Aspek Lingkungan

Aspek lingkungan menyangkut berbagai hal yang berhubungan dengan lingkungan dan dampak yang ditimbulkan oleh keberadaan suatu perusahaan seperti pencemaran dan kerusakan lingkungan yang ditimbulkannya. Keseimbangan ekosistem lingkungan harus selalu dijaga pada saat kerusakan lingkungan sudah terjadi maka mengembalikan kembali kepada keseimbangan semula adalah sangat sulit karena proses stabilitas lingkungan itu adalah memakan waktu yang sangat lama.

j. Aspek Ekonomi, Sosial dan Politik

Aspek Ekonomi, meliputi :

- 1) Rencana pembangunan nasional
- 2) Distribusi nilai tambah
- 3) Keuntungan ekonomi nasional
- 4) Hambatan dibidang ekonomi

5) Dukungan pemerintah

Aspek Sosial, meliputi :

- 1) Perusahaan sebagai lembaga sosial
- 2) Perubahan kondisi sosial yang kompleks
- 3) Perubahan dalam masyarakat yang pluralistik

Aspek Politik, diutamakan pada *good news* dan *bad news* dari situasi politik bagi suasana bisnis, khususnya terhadap nilai kurs.

k. Aspek Finansial

Adalah suatu analisis yang membandingkan apakah suatu proyek menguntungkan selama umur proyek, Husnan dan Muhammad (2000). Analisis finansial berkaitan dengan sumber dana (investasi) yang akan diperoleh oleh proyeksi pengembalian dengan tingkat biaya modal (biaya yang akan dikeluarkan) dan sumber daya yang bersangkutan.

Metode Payback Period

Payback period merupakan metode yang digunakan untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah diinvestasikan dari aliran kas masuk (*proceeds*). Apabila *proceeds* setiap tahunnya jumlahnya sama maka *payback period* (PP) dari suatu investasi dapat dihitung dengan cara membagi jumlah investasi dengan *proceeds* tahunan menurut Suliyanto (2010: 196). Rumus yang digunakan untuk menghitung *payback period* (PP) sebagai berikut.

$$\text{Payback period} = \frac{\text{Investasi Kas Bersih}}{\text{Aliran Kas Masuk Bersih}} \times 1 \text{ tahun}$$

Kriteria penilaiannya adalah jika proyek *payback period* lebih pendek waktunya dibandingkan periode *payback* maksimum maka usulan investasi diterima.

Metode Net Present Value

Metode *Net Present Value* merupakan metode yang dilakukan dengan cara membandingkan nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih (*proceeds*) dengan nilai sekarang dari biaya pengeluaran suatu investasi (*outlays*).

Rumus yang digunakan untuk menghitung Net Present Value (NPV) adalah sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1 - k)^t}$$

Keterangan :

K : suku bunga (*discount rate*)

A_t : aliran kas pada periode t

n : periode yang terakhir dimana aliran kas diharapkan

Kriteria penilaian :

- Jika NPV > 0, maka usulan proyek dilaksanakan
- Jika NPV < 0, maka usulan proyek tidak dilaksanakan
- Jika NPV = 0, nilai perusahaan tetap walau usulan proyek dilaksanakan ataupun tidak dilaksanakan

Metode *Internal Rate Of Return* (IRR)

Metode ini digunakan untuk menghitung tingkat bunga yang dapat menyamakan antara nilai sekarang dari semua aliran kas masuk dengan aliran kas keluar dari suatu investasi proyek menurut Suliyanto (2010: 211). Rumus yang digunakan untuk menghitung IRR adalah :

$$IRR = P1 - C1 \frac{P2 - P1}{C2 - C1}$$

Keterangan :

P₁ : tingkat bunga pertama

P₂ : tingkat bunga kedua

C₁ : NPV ke-1

C₂ : NPV ke-2

Kriteria penilaiannya adalah jika IRR yang didapat ternyata lebih besar Rate of Return yang ditentukan maka investasi dapat diterima.

Metode *Profitability Index* (PI)

1. Rencana Kebutuhan Dana

- Dekorasi Tempat
- 10 Lampu 10 watt @Rp. 40.000,-
- Lampu Hias
- Peralatan Dapur
- Mesin kopi
- Cup Sealer
- Meja 7 set @ Rp. 200.000
- Meja Panjang
- Meja Bartender 1set
- Kursi sandar 8pcs @Rp. 150.000
- Kursi biasa 9pcs @Rp. 100.000
- Kursi sofa panjang 1pcs
- Kursi sofa kecil 3pcs @1.000.000
- Freezer

Metode *profitability Index* (PI) ini dapat dicari dengan menghitung perbandingan antara nilai sekarang (*present value*) penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang (*proceeds*) dengan nilai sekarang investasi (*outlays*) menurut Suliyanto (2010: 205). Rumus yang digunakan menghitung PI adalah :

$$PI = \frac{\text{proceeds}}{\text{outlays}}$$

Kriteria pemilihan :

- Jika PI > 1, maka usulan proyek dikatakan layak
- Jika PI < 1, maka usulan proyek dikatakan tidak layak

Kriteria kelayakan investasi dari aspek finansial dapat dilaksanakan jika uji kelayakan nilai *payback period*, *net present value* (NPV), *internal rate of return* (IRR), dan *Profitabiliti Index* (PI) memenuhi kriteria layak diterima.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Sumber Dana

Kebutuhan dana yang akan kami anggarkan hanyalah modal kerja untuk sarana prasarana serta produk, dan yang akan dianggarkan yaitu sebesar Rp, 90.000.000,-. Dan sumbernya dari hasil pinjaman bank.

Rp.	10.000.000,-
Rp.	400.000,-
Rp.	300.000,-
Rp.	1.000.000,-
Rp.	10.000.000,-
Rp.	1.000.000,-
Rp.	1.400.000,-
Rp.	500.000,-
Rp.	4.000.000,-
Rp.	1.200.000,-
Rp.	900.000,-
Rp.	3.000.000,-
Rp.	3.000.000,-
Rp.	2.000.000,-

Kebutuhan Untuk Toilet

- Closet 2 pcs @ Rp. 4.000.000	Rp.	8.000.000,-
- Bahan dan Tukang untuk renovasi toilet	Rp.	15.000.000,-
- Wastafel	Rp.	1.000.000,-
Total Kebutuhan Awal	Rp.	62.700.000,-

2. Rencana Biaya Operasional

- Listrik	Rp.	500.000,-
- Air PDAM	Rp.	200.000,-
- Air Minum	Rp.	350.000,-
- Uang Kebersihan	Rp.	50.000,-
Total Pengeluaran Perbulan	Rp.	1.100.000,-

3. Biaya Bahan Baku Makanan, Minuman (Selama Periode 1 Bulan)

- Kopi Hitam	Rp.	500.000,-
- Susu per kaleng @15000 x 10 dalam sehari x 30 (sebulan)	Rp.	4.500.000,-
- Coklat	Rp.	4.500.000,-
- Tahu	Rp.	600.000,-
- Jamur	Rp.	1.200.000,-
- Sosis	Rp.	1.000.000,-
- Kentang	Rp.	1.700.000,-
- Pisang	Rp.	1.300.000,-
- Roti	Rp.	1.500.000,-
- Tepung	Rp.	1.000.000,-
- Keju	Rp.	1.200.000,-
- Bumbu lainnya	Rp.	1.000.000,-
- Total Biaya Bahan Baku Per Bulan	Rp.	20.000.000,-

4. Biaya Lain - Lain

- Pajak Bumi dan Bangunan Per Tahun	Rp.	350.000,-
-------------------------------------	-----	-----------

5. Rencana Pendapatan

Harga Minuman :		Harga Makanan	
- Kopi Hitam	Rp. 5.000,-	- Tahu Crispy	Rp. 7.000,-
- Kopi Susu	Rp. 7.000,-	- Jamur Crispy	Rp. 7.000,-
- Kopi Luwak	Rp. 10.000,-	- Sosis Bakar/Goreng	Rp. 7.000,-
- Cappuccino	Rp. 15.000,-	- Kentang Goreng	Rp. 10.000,-
- Moccacino	Rp. 15.000,-	- Pisang Keju	Rp. 10.000,-
- Ice Cappuccino	Rp. 15.000,-	- Roti Bakar	Rp. 10.000,-

Maka jika perhari masing-masing item laku 5 porsi, maka estimasi pendapatan sebagai berikut :

ITEM	HARGA	PER HARI	PER BULAN	PER TAHUN
Kopi Hitam	5.000	50.000	1.500.000	18.000.000
Kopi Susu	7.000	70.000	2.100.000	25.200.000
Kopi Luwak	10.000	100.000	4.500.000	54.000.000
Cappucino	15.000	150.000	4.500.000	5.4000.000
Moccacino	15.000	150.000	4.500.000	5.4000.000
Ice Cappucino	15.000	150.000	4.500.000	27.000.000
Tahu Crispy	7.000	70.000	2.100.000	25.200.000
Jamur Crispy	7.000	70.000	2.100.000	25.200.000
Sosis Goreng/Bakar	7.000	70.000	2.100.000	25.200.000
Ketang Goreng	10.000	100.000	3.000.000	36.000.000
Pisang Keju	10.000	100.000	3.000.000	25.200.000
Roti Bakar	10.000	100.000	3.000.000	180.000.000
Jumlah	118.000	1.880.000	56.400.000	676.800.000

Dan setiap item yang terjual akan dikenakan pajak sebesar 10%

Proyeksi Pendapatan :

- Per Hari Rp. 1.880.000,-
- Per Bulan Rp. 56.400.000,-
- Per Tahun Rp. 676.800.000,-

Proyeksi Biaya Per Tahun :

- Biaya Bahan Baku Makanan dan Minuman
20.000.000 x 12 = 240.000.000
- Biaya Operasional 1.100.000 x 12 =
13.200.000
- Pajak Bumi dan Bangunan = 350.000
- **Total Biaya Per Tahun** = 240.000.000 +
13.200.000 + 350.000 = 253.550.000

Proyeksi Laba Rugi (Per 1 Tahun)

- Pendapatan Per Tahun – (Biaya Kebutuhan Awal + Biaya Per Tahun)
= 676.800.000 – (62.700.000 +
253.550.000) = 360.550.000

Jadi laba bersih yang akan kami peroleh per tahun yaitu sebesar Rp. 350.550.000.

IV. KESIMPULAN

Studi kelayakan usaha merupakan cara untuk mengetahui hal-hal yang perlu diperhatikan dalam memulai suatu bisnis atau usaha. Dalam memulai usaha banyak yang harus diperhatikan, mulai dari lokasi, barang yang akan digunakan untuk usaha, sasaran atau objek yang akan menerima barang, dana yang dibutuhkan untuk menjalankan usaha tersebut. Sehingga perlunya studi kelayakan usaha atau bisnis.

Didalam melakukan usaha atau bisnis harus diperhatikan hal-hal yang penting, antara lain: tujuan kelayakan usaha, pihak yang berkepentingan seperti pemilik perusahaan, investor atau pemberi dana, masyarakat dan pemerintah, serta perlunya mengetahui aspek-aspek mengenai kelayakan usaha yaitu : aspek sumber daya manusia, produksi, pemasaran, teknis, keuangan, kemanfaatan barang, kesempatan kerja, manajemen, lingkungan, sosial, ekonomi, dan politik. Agar nantinya dalam berbisnis berjalan dengan lancar dan sesuai dengan target atau tujuan yang kita inginkan sehingga menjadi bisnis yang sukses.

V. DAFTAR PUSTAKA

- [1] Rusdiana, A. 2014. *KEWIRAUSAHAAN Teori dan Praktik*. Bandung : CV Pustaka Setia.
- [2] Suryana. 2006. *Kewirausahaan*. Jakarta: Salemba Empat.
- [3] Siliyanto. 2008. *Teknik Proyek Bisnis*. Yogyakarta: ANDI
- [4] Umar, Husein. 1997. *Studi Kelayakan Bisnis*. Cetakan-1. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- [5] Umar, Husein. 2007. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- [6] Fahmi, Irham. Dkk. 2010. *Studi Kelayakan Bisnis Teori dan Aplikasi*. Cet-2. Bandung: Alfabeta
- [7] Daengs, GS, Achmad, Mahjudin, Eka, 2014. *Cost of Quality control To Improve Production Cost Efficiency and Sales Productivity*, Jurnal TIAR STIE Perbanas Surabaya, Volume 4 No. 2, Page : 115-128.
- [8] Daengs, GS, Achmad, Mahjudin, 2012. *Increasing The Service Quality for Customer Satisfaction*, JEBAV, Ventura Volume 15 No. 3, STIER Perbanas Surabaya, pages 423 - 442.
- [9] Heri T Prasetya, Achmad Daengs GS, Harsono Teguh, 2016. *Performa Kelayakan Bisnis pada Perencanaan Usaha*. Seminar Nasional Kewirausahaan dan Inovasi Bisnis VI, Universitas Taruma Negara Jakarta. Hal. 127-144.
- [10] Daengs, GS, Achmad, Mahjudin. 2017. *Influentia Economic Growth, Manpower Absortion on Public Welfare*. Jurnal Ekonomi dan Bisnis OPTIMUM, FE. Universitas Ahmad Dahlan, Jogjakarta. Hal. 14-26.
- [11] Daengs, GS, Achmad, Luqi Dian, Moch Rizaldy, 2017. *Implementation of Economic Value Added and Market Values Added Analysis as Valuation Tools Invest Feasibility*. Jurnal Sinergi, MM Unitomo Volume 7 No. 2. Page. 6-15.