

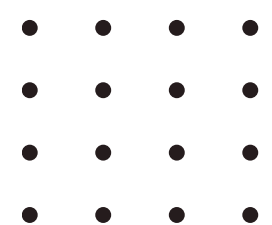
MODUL

**STUDI
KELAYAKAN
BISNIS**



Dr. DHIAN TYAS UNTARI SE.,SH.,MM.,MBA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA



DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	1
PER 1. PENGERTIAN STUDI KELAYAKAN PERUSAHAAN ...	2
PER 2. MANFAAT STUDI KELAYAKAN BAGI PIHAK-PIHAK YANG BERKEPENTINGAN.....	4
PER 3. PENGERTIAN ANALISIS PASAR DAN PEMASARAN ...	7
PER 4. TAHAPAN ANALISIS KELAYAKAN TEKNIKAL	13
PER 5. PENILAIAN ASPEK KEUANGAN	18
PER 6. PENILAIAN ASPEK KEUANGAN	24
PER 7. PENILAIAN ASPEK EKONOMI NASIONAL MANFAAT SOSIAL	27
PER 8. EKSTERNALITAS DAN HAKIKAT AMDAL	30
PER 9. MANAJEMEN ASPEK MANAJEMEN DALAM STUDI ..	32
PER 10. ANALISIS ASPEK MANAJEMEN DALAM SETUDI KELAYAKAN BISNIS	35
PER 11. ANALISIS ASPEK HUKUM	37
PER 12. SUMBER DANA	39

PERTEMUAN KE 1

1. **Capaian Pembelajaran** : Setelah mengikuti praktek, mahasiswa diharapkan untuk memberi pengertian dasar studi kelayakan perusahaan
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** : Setelah mengikuti praktek, Mahasiswa D III Keuangan diharapkan mampu menjelaskan latar belakang, ruang lingkup dan manfaat dilakukannya studi kelayakan.
3. **Pokok Bahasan** : Pengertian Studi Kelayakan Perusahaan
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - a. Pengertian Studi Kelayakan Perusahaan
 - b. Objek Dari Proyek
5. **Materi** :

A. PENGERTIAN STUDI KELAYAKAN PERUSAHAAN

Studi Kelayakan Perusahaan atau Studi Kelayakan Proyek atau Studi Kelayakan Bisnis adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil.

“Proyek” adalah suatu pendirian usaha baru atau pengenalan suatu (barang maupun jasa) yang baru kedalam bauran produk yang sudah ada selama ini. Pengertian keberhasilan bagi pihak yang berorientasi profit dan pihak yang berorientasi nonprofit, berbeda.

Pihak yang berorientasi profit mengartikan keberhasilan suatu proyek dalam artian terbatas dibandingkan yang berorientasi nonprofit, yaitu keberhasilan dalam menghasilkan profit. Sebaliknya pihak yang berorientasi nonprofit (misalnya pemerintahan, yayasan, dan lembaga nonprofit lainnya), pengertian berhasil bisa berwujud misalnya seberapa besar penyerapan tenaga kerjanya, pemanfaatan operasi yang melimpah di tempat operasi proyek, dan fakto-faktor lain yang dipertimbangkan terutama manfaatnya bagi masyarakat luas.

B. OBJEK DARI PROYEK

Dilihat dari status kepemilikannya, proyek dibagi menjadi dua jenis, yaitu proyek pemerintah dan proyek swasta. Sedangkan ditinjau dari alasan pendirian dan tujuannya, terdapat dua jenis proyek, yaitu yang berorientasi profit dan yang berorientasi nonprofit.

1) Menambah Pendapatan Nasional

Berdasarkan asumsi bahwa industrialisasi memberikan nilai tambah yang lebih tinggi daripada bidang pertanian dan bidang ekstrasi lainnya maka pelaksanaan proyek-proyek industri akan dapat meningkatkan pendapatan nasional

2) Memantapkan Stabilitas Penerimaan Valuta Asing dan Pendapatan Nasional Sendiri

Memantapkan Stabilitas Penerimaan Valuta Asing dan Pendapatan Nasional Sendiri, melalui :

- a. Diversifikasi Ekspor
Suatu negara yang menggantungkan ekspornya pada satu atau beberapa komoditi saja akan mengalami ketidakstabilan pendapatan nasional karena sangat dipengaruhi oleh fluktuasi harga komoditi tersebut di pasar internasional. Hal ini dapat diatasi dengan diversifikasi ekspor karena kegiatan ekspor tidak hanya tergantung pada satu atau beberapa macam komoditi saja, melainkan pada berbagai macam komoditas.
 - b. Memproduksi barang-barang substitusi impor
Diproduksinya barang-barang yang selama ini diimpor diharapkan dapat menghemat pengeluaran devisa.
- 3) Membuka Lapangan Kerja Baru
Dilaksanakannya proyek-proyek investasi berarti menciptakan lapangan kerja baru. Hal ini diharapkan dapat membantu mengatasi masalah pengangguran.
 - 4) Memanfaatkan Bahan Baku Lokal
Bahan baku lokal yang melimpah, yang sebelumnya diekspor dalam bentuk aslinya bisa ditingkatkan nilai tambahnya, misalnya hasil hutan kayu.
Selain manfaat dari pelaksanaan industrialisasi di suatu negara, perlu diperhatikan pula kesalahan-kesalahan yang sering dilakukan negara berkembang dalam usahanya melakukan industrialisasi, yaitu :
 - Pelaksanaan proyek-proyek yang secara ekonomis tidak layak atau tidak menguntungkan. Hal ini sering terjadi pada proyek-proyek yang pembiayaannya sesungguhnya terlalu mahal
 - Kegagalan menciptakan kondisi ekonomi yang tepat. Kegagalan umumnya disebabkan oleh pengerjaan proyek-proyek yang sebenarnya belumsaatnya untuk dilaksanakan
 - Terlalu memaksakan dilaksanakannya pembangunan suatu jenis industri. Misalnya karena bahan baku yang diperlukan telah dapat diproduksi di negara bersangkutan, tetapi aspek-aspek lain yang sebenarnya memiliki peranan yang lebih dominan dalam menentukan keberhasilan proyek tidak dipertimbangkan

C. RANGKUMAN

Studi kelayakan merupakan penilaian yang menyeluruh untuk keberhasilan suatu proyek. Keberhasilan proyek memiliki pengertian yang berbeda antara pihak yang berorientasi laba dan pihak yang berorientasi nonlaba semata. Studi kelayakan ditujukan untuk mencapai keberhasilan dalam industrialisasi. Industrialisasi memiliki manfaat yang dapat diambil oleh suatu negara. Sebaliknya industrialisasi bisa gagal karena kesalahan yang dilakukan oleh negara yang bersangkutan. Studi kelayakan proyek harus dilakukan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya kesalahan-kesalahan dalam industrialisasi suatu negara. Jadi, tujuan dilakukannya studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar dalam kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan.

PERTEMUAN KE 2

1. **Capaian Pembelajaran** : Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan dapat mendefinisikan tentang Manfaat Studi Kelayakan bagi Pihak-pihak yang berkepentingan.
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** : Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa mampu menjelaskan pihak-pihak yang bisa memanfaatkan hasil studi kelayakan perusahaan.
3. **Pokok Bahsan** : Manfaat Studi Kelayakan bagi Pihak-pihak yang Berkepentingan
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - a. Manfaat Bagi Investor
 - b. Manfaat Bagi Kreditor
 - c. Manfaat Bagi Pemerintah
5. **Materi** :

A. MANFAAT BAGI INVESTOR

Investor adalah orang atau lembaga yang memiliki sejumlah dana dan menanamkan dananya secara langsung dalam suatu proyek investasi dengan mendapatkan kompensasi berupa dividen. Investor dalam Perseroan Terbatas (PT) disebut pemegang saham. Dengan menanamkan dananya secara langsung didalam kegiatan investasi, investor bisa berperan aktif dalam pengendalian dan pengoperasian perusahaan.

Para investor dalam menanamkan dananya menggunakan prinsip bahwa proyek yang akan dibiayainya harus benar-benar dipersiapkan dan harus layak dari segi teknis, ekonomis, dan keuangan. Oleh karena itu, diperlukan studi kelayakan perusahaan/proyek. Studi kelayakan tersebut bisa dibuat oleh calon investor itu sendiri, pemilik proyek yang masih membutuhkan penanam modal lain atau pihak ketiga, misalnya konsultan.

Dengan mempelajari studi kelayakan suatu proyek yang telah dilakukan dengan baik, investor akan memutuskan apakah akan menanamkan dananya atau tidak dalam proyek tersebut. Dari studi kelayakan, calon investor akan mengetahui kekuatan dan kelemahan proyek. Berapakah perkiraan keseluruhan biaya proyek dan berapa yang bisa dipenuhi dengan modal sendiri, kalau perlu sumber dana apa saja yang paling efektif bagi proyek. Sejauh mana proyek bisa bertahan jika terjadi hal yang tidak dikehendaki. Misalnya jika terjadi kenaikan bahan baku, biaya tenaga kerja atau penurunan penjualan dari rencana semula. Selain itu, seorang investor akan memutuskan menanamkan dananya dalam proyek tersebut jika proyek yang bersangkutan memiliki risiko seminimal mungkin. Andaikata diperkirakan akan terjadi risiko, risiko apa saja yang diperkirakan akan timbul dan bagaimana cara penanggulangannya.

B. MANFAAT BAGI KREDITOR

Kreditor dalam kaitan dengan pembangunan proyek-proyek menengah dan besar, biasanya bank, bank pembangunan atau lembaga keuangan bukan bank, baik domestik maupun asing yang pendiriannya sah menurut hukum dan peraturan yang berlaku di negara tempat bank atau lembaga keuangan bukan bank tersebut berada. Kreditor memerlukan studi kelayakan proyek karena ia harus menilai prospek proyek guna menentukan akan memberikan pinjaman pembiayaan atau tidak. Kreditor asing, misalnya Bank Dunia, perlu mengadakan penilaian terhadap proyek yang diajukan untuk mendapatkan bantuan keuangan, untuk memutuskan apakah pinjaman akan diberikan atau tidak.

Sebagai investor, kreditor juga tidak mengharapkan proyek gagal. Perbedaannya, kepentingan kreditor dengan proyek terbatas selama periode utang belum lunas, sedangkan investor memiliki kepentingan selama modalnya tertanam di proyek, atau selama hidup proyek.

Para kreditor akan lebih memperhatikan segi keamanan dana yang akan dipinjamkan. Dengan demikian, mereka mengharapkan agar pembayaran bunga dan angsuran pokok pinjaman bisa dilakukan oleh pemilik proyek tepat pada waktunya. Karena itu, para kreditor sangat memperhatikan pola aliran kas selama jangka waktu pinjaman. Tentu saja hal ini tidak berarti para kreditor tidak memperhatikan prospek usaha tersebut, malainkan mereka lebih memperhatikan periode pengembalian pinjaman.

Salah satu bentuk kreditor adalah Lembaga Keuangan Pembangunan. Lembaga Keuangan Pembangunan memiliki tujuan menyediakan dana pinjaman jangka panjang dan menengah bagi investasi produktif. Lembaga Keuangan Pembangunan merupakan kombinasi antara lembaga perantara keuangan dan lembaga pembangunan. Sebagai lembaga keuangan, tugas utamanya adalah memindahkan modal lokal dan asing, terutama yang bersifat jangka panjang. Sebagai lembaga pembangunan, kegiatan perantaraannya mengandung dimensi yang lebih luas. Artinya lembaga pembangunan tersebut harus menyalurkan modal kepada proyek-proyek yang mempunyai nilai kelayakan dan manfaat yang tinggi, ditinjau dari segi kepentingan nasional. Bantuan pembiayaan kepada suatu usaha atau proyek harus langsung dihubungkan dengan tingkat optimasi dampak proyek terhadap usaha-usaha pembangunan negara secara keseluruhan. Kombinasi dari kedua tujuan ganda, yaitu keuntungan dan manfaat sosio-ekonomis, merupakan falsafah dari suatu lembaga keuangan pembangunan. Lembaga keuangan pembangunan tersebut dan lembaga-lembaga keuangan lain berkepentingan dalam mengevaluasi proyek sehubungan dengan pengambilan keputusan pemberian bantuan keuangan

C. MANFAAT BAGI PEMERINTAH

Pemerintah terutama lebih berkepentingan dengan manfaat proyek bagi perekonomian, yaitu apakah proyek membantu menghemat devisa, menambah devisa atau memperluas lapangan kerja. Manfaat tersebut terutama dikaitkan dengan penganggulangan masalah-masalah yang sedang dihadapi pemerintah. Misalnya, pemerintah sedang menggalakkan ekspor nonmigas maka proyek-proyek yang akan mengeksport hasil produksinya dan tidak menggunakan komponen impor akan lebih diterima oleh pemerintah sehingga biasanya,

perusahaan-perusahaan yang menggarap sektor yang sedang diprioritaskan akan lebih mudah mendapatkan berbagai fasilitas.

Pemerintah mengadakan penilaian terhadap proyek-proyek untuk membantu dalam pengambilan keputusan pemberian kemudahan fasilitas-fasilitas terhadap proyek. Misalnya, pemberian keringanan pembebasan pajak, subsidi, jaminan, dan insentif lain.

Misalnya, suatu proyek diperkirakan memiliki profitabilitas ekonomi yang tinggi dibandingkan tingkat profitabilitas komersialnya, dengan kata lain proyek diperkirakan memberikan sumbangan besar terhadap perekonomian nasional, tetapi memberikan tingkat keuntungan relatif rendah kepada perusahaan. Pemerintah akan memberikan berbagai kemudahan fasilitas agar banyak pengusaha swasta yang tertarik menangani proyek sejenis. Artinya proyek-proyek yang diperkirakan akan memberikan sumbangan besar terhadap masyarakat akan diprioritaskan pembangunannya oleh pemerintah dengan memberikan berbagai kemudahan fasilitas.

Sebaliknya, apabila tingkat profitabilitas komersial proyek jauh lebih tinggi daripada profitabilitas ekonomi nasionalnya, berarti terlalu banyak dana yang tertanam dalam proyek-proyek yang dimanfaatkan oleh beberapa orang saja, misalnya para pengusaha proyek yang bersangkutan dan bukan dimanfaatkan oleh masyarakat banyak. Contohnya proyek yang terlalu berorientasi pada padat modal atau terlalu banyak menggunakan bahan baku, bahan penolong atau barang modal lainnya atau bahkan barang dagangan yang diimpor. Hal ini tentu saja akan banyak mengeluarkan devisa untuk pembelian barang-barang yang diimpor tersebut.

Tindakan pemerintah untuk meningkatkan profitabilitas ekonomi dari proyek semacam itu antara lain dengan mengeluarkan larangan impor bagi barang-barang tertentu, meningkatkan bea masuk barang-barang impor dan tindakan-tindakan lain untuk mencegah tingginya pengeluaran devisa.

Selain itu, penilaian proyek membantu pemerintah memutuskan pengalokasian devisa, yaitu yang akan mengalokasikan untuk mengimpor barang-barang modal, bahan penolong atau bahan baku.

Penilaian proyek oleh pemerintah juga dimaksudkan untuk membantu pengambilan keputusan di dalam menentukan pemberian pinjaman oleh pemerintah kepada proyek, ikut serta dalam patungan (*joint-ventures*) atau menanamkan dananya langsung sebagai pemegang saham dalam suatu proyek pemerintah.

D. RANGKUMAN

Penilaian proyek oleh lembaga atau perseorangan, yaitu pihak-pihak yang berkepentingan ternyata memiliki tujuan dan alasan yang berbeda-beda. Pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini bisa dikelompokkan dalam investor, kreditor, dan pemerintah.

Pada prinsipnya tujuan ketiga pihak tersebut di dalam menilai proyek adalah untuk membantu pengambilan keputusan agar tidak terjadi kesalahan di dalam pengambilan keputusan mereka. Keputusan yang harus mereka ambil adalah menyangkut masalah penanaman dana yang berupa modal sendiri, pinjaman atau utang, atau mengadakan keputusan *joint ventures*.

PERTEMUAN KE 3

1. **Capaian Pembelajaran** : Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan Penilaian Aspek Pasar dan Pemasaran
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** :
 - a. Menjelaskan cara-cara mencari dan memilih gagasan proyek ;
 - b. Melakukan pengukuran luas pasar potensial;
 - c. Menjelaskan teknik-teknik meramal pasar yang akan datang;
 - d. Menyusun strategi pemasaran usaha apabila rencana investasi dilaksanakan.
3. **Pokok Bahasan** : Pengertian Analisis Pasar dan Pemasaran (dalam Studi Kelayakan Perusahaan)
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - a. Menentukan Tujuan Studi
 - b. Studi Pasar Informal
 - c. Studi Pasar Formal
 - d. Karakteristik Permintaan Saat Ini
 - e. Perkiraan Permintaan Yang Akan Datang
 - f. Merencanakan Strategi Pemasaran
 - g. Menilai Kelayakan Pasar
5. **Materi** :

Analisis Pasar dapat dilaksanakan bersamaan dengan analisis teknikal. Analisis pasar sangat penting karena tidak ada proyek yang berhasil tanpa adanya permintaan produk proyek tersebut atau dengan kata lain, proyek akan gagal tanpa adanya permintaan atas barang/jasa proyek bersangkutan. Pengertian permintaan pasar atau *market demand* dari suatu produk (barang/jasa), menurut Kotler adalah jumlah keseluruhan yang akan dibeli oleh sekelompok konsumen tertentu, dalam waktu tertentu, dalam lingkungan pemasaran tertentu, dan dalam suatu program pemasaran tertentu.

Pada dasarnya analisis pasar bertujuan untuk mengetahui seberapa luas pasar produk yang bersangkutan, bagaimana pertumbuhan permintaannya, dan berapa besar yang dapat dipenuhi oleh perusahaan. Analisis pasar dalam hal ini meliputi analisis kualitatif dan kuantitatif. Analisis kualitatif meliputi pengidentifikasian, pemisahan, dan pembuatan deskripsi pasar, sedangkan analisis kuantitatif meliputi perhitungan besarnya perkiraan penjualan satu tahun yang akan datang.

Ada banyak prosedur yang bisa diikuti agar studi pasar berjalan dengan efisien dan efektif. Salah satu prosedur tersebut, memiliki tahapan sebagai berikut :

A. MENENTUKAN TUJUAN STUDI

Tujuan studi pasar pada umumnya adalah mengukur dan memperkirakan permintaan guna menilai ketepatan waktu dan harga dari proyek dalam memproduksi produk. Tujuan tersebut bersifat terlalu umum. Agar lebih spesifik, tujuan studi dapat disusun setelah menjawab pertanyaan-pertanyaan berikut.

1. Dimana dan seberapa luas daerah pasarnya?
2. Berapa kapasitas produksi yang direncanakan?
3. Modal yang bagaimanakah yang akan ditawarkan dan apa industrinya?
4. Berapa banyak yang diharapkan bisa dijual?
5. Pada tingkat harga berapa?
6. Saluran distribusi yang bagaimanakah yang paling efisien?
7. Siapakah yang benar-benar membeli produk yang direncanakan proyek?

B. STUDI PASAR INFORMAL

Jika tujuan telah berhasil dirumuskan, tindakan selanjutnya adalah mulai mengadakan studi informal. Studi informal yang dimaksud adalah mendapatkan informasi dengan mewawancarai pihak-pihak yang berhubungan langsung dengan produk sejenis yang selama ini sudah ada di pasaran. Misalnya, orang-orang dari perusahaan pedagang besar, perantara pesaing, konsumen dan orang-orang lain yang berhubungan dengan industri yang bersangkutan. Informasi dari pihak-pihak tersebut memberikan gambaran kepada analis tentang situasi produk yang akan diteliti.

Jika studi informal dapat menghasilkan data yang dibutuhkan dengan baik dan cukup maka analis tidak perlu mengadakan studi lebih lanjut. Studi informal ini tidak perlu dilakukan jika waktu pelaksanaan proyek sangat mendesak atau biaya menjadi masalah utama atau karena data lain tidak tersedia lagi.

C. STUDI PASAR FORMAL

Pelaksanaan studi pasar secara lebih teliti sering dibutuhkan karena sangat jarang data yang dikumpulkan pada studi informal dapat menjawab hal-hal penting yang ingin diteliti. Manfaat mengetahui tujuan secara rinci adalah dapat menentukan jenjang informasi penting yang ingin diteliti sehingga dapat direncanakan studi atau penelitian yang akan dilakukan. Rencana studi tersebut harus meliputi suatu deskripsi metode atau tugas yang akan dilakukan untuk mendapatkan informasi yang dimaksud; meliputi rencana penelitian proyek secara menyeluruh, yang terdiri dari skedul kerja, waktu yang dibutuhkan, dan biaya yang dibutuhkan untuk melaksanakan studi atau penelitian tersebut. Tugas-tugas tersebut adalah sebagai berikut.

- a. Membuat definisi daerah pasar produk, yaitu mendefinisikan sifat produk beserta spesifikasi yang detail dan menentukan daerah jangkauan pasar yang diinginkan.

- b. Mendapatkan data sekunder. Data sekunder dapat diperoleh dari data perusahaan itu sendiri (proyek perluasan), buku petunjuk telepon, terbitan-terbitan mengenai masalah perdagangan, peraturan pemerintah, jurnal, dan sumber-sumber lain untuk mengetahui pemakaian akhir, kelompok industri, alamat-alamat perusahaan calon pesaing dan data pasar dari produk sejenis yang tersedia.
- c. Membuat rencana survei, yaitu membuat daftar pertanyaan yang akan diajukan kepada responden untuk mengetahui siapa pemakai akhir produk tersebut. Tugas ini termasuk pula membuat format tabulasi.
- d. Tes lapangan dari daftar pertanyaan yang telah dibuat. Tujuan dari tugas ini adalah untuk menguji daftar pertanyaan yang telah dibuat, apakah sudah dapat dimengerti atau belum. Jika belum, daftar pertanyaan tersebut perlu direvisi.
- e. Mengadakan survei pasar. Tujuannya adalah mengumpulkan data pasar dari pemakai produk yang bersangkutan.
- f. Memproses data. Tujuan dari tugas ini antara lain untuk mengetahui kondisi dan siapa pembeli pada saat sekarang dan prospeknya, alamat pabrik-pabrik yang sudah ada, biaya pengiriman dan penngangkutan dan masalah-masalah yang dihadapi para pemasok (*suppliers*).
- g. Laporan akhir. Laporan akhir antara lain berisi pertanyaan tentang tujuan, keterangan mengenai prosedur penelitian pasar yang digunakan, temuan hasil penelitian dan kesimpulan

1. Data Sekunder

Studi pasar secara formal adalah mencari dan mendapatkan data serta menganalisisnya untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan yang telah dirumuskan didalam tujuan. Data tersebut dapat berupa data sekunder atau data primer. Data sekunder adalah data yang telah dikumpulkan pada waktu sebelumnya oleh pihak lain atau pihak yang bersangkutan. Sedangkan data yang didapatkan langsung dari sumbernya untuk pertama kalinya oleh pihak peneliti disebut data primer. Data sekunder dapat berasal dari kumpulan informasi dan laporan perusahaan tahun-tahun sebelumnya, laporan-laporan yang ada di perpustakaan, kantor-kantor pemerintah, universitas, organisasi profesional dan perdagangan atau sejenisnya. Data sekunder tersebut dapat berupa laporan pemerintah dan terbitan-terbitan pemerintah, misalnya Nota Keuangan, Proopenas, Peraturan-peraturan Pemerintah, Undang-undang, dan sebagainya. Bentuk lainnya misalnya majalah, jurnal atau hasil-hasil penelitian para ilmuwan. Di Indonesia, salah satu sumber data sekunder yang sering dipakai adalah catatan statistik Biro Pusat Statistik (BPS) yang meliputi baik data ekspor maupun impor.

2. Data Primer

Jika data sekunder dinilai masih kurang lengkap sehingga belum bisa menjawab pertanyaan-pertanyaan yang telah dirumuskan dalam tujuan secara

memuaskan maka diperlukan data primer. Data primer diperoleh dari objek penelitian dengan melakukan survei atas pihak-pihak yang terlibat atau berhubungan dengan produk yang akan diteliti. Misalnya, pesaing, pejabat pemerintah, asosiasi perdagangan atau industri terkait, pembeli atau pemakai.

Metode pengumpulan data dilakukan dalam bentuk daftar pertanyaan yang dikirimkan lewat pos atau diberikan langsung, wawancara langsung (*depth interview*), atau wawancara melalui telepon. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan metode pengumpulan data adalah waktu yang tersedia untuk mengadakan survei, anggaran biaya yang tersedia, hasil yang diharapkan dan kemampuan mengadakan penelitian dari masing-masing analis. Selain itu, jenis konsumen juga mempengaruhi pemilihan teknik pengumpulan data yang akan dipakai. Misalnya, apabila kondisi dana memungkinkan dan saluran telepon sudah menjangkau, seorang analis akan memilih metode pengumpulan data melalui telepon daripada mengadakan wawancara langsung jika jenis data yang ingin dikumpulkannya hanya beberapa dan tidak bersifat kompleks atau membutuhkan keterangan lebih lanjut.

Setelah bentuk survei ditentukan, penentuan sampel responden yang akan diteliti perlu ditentukan pula. Alasan mendasar dari pemilihan sampel adalah tidak memungkinkan melakukan penelitian terhadap seluruh populasi mengingat keterbatasan biaya dan waktu. Setelah mendapatkan data primer dan sekunder, tahap selanjutnya adalah memproses dan menganalisis data yang meliputi penyuntingan, pemberian kode, dan tabulasi.

D. KARAKTERISTIK PERMINTAAN SAAT INI

Dari hasil tabulasi data sekunder dan primer, seorang analis dapat menentukan nilai dan mendapatkan gambaran mengenai karakteristik pasar dari produk proyek. Karakteristik pasar, meliputi luas pasar, pangsa pasar, pola pertumbuhan pasar, saluran pasar, dan karakteristik lainnya. Pasar meliputi seluruh individu dan organisasi yang secara riil atau potensial merupakan konsumen suatu produk.

Pada dasarnya pasar meliputi konsumen, industri, perantara dan pemerintah. Usaha untuk mengadakan klasifikasi pasar bisa ditinjau dari sifat produknya, misalnya produk awet atau tidak awet (*durable or nondurable*) dan produk baru atau produk yang sudah ada di pasar. Jadi, di dalam menentukan permintaan pasar dan pasar potensial, perlu ditentukan lebih dahulu rencana pasar yang dituju dan produknya.

Pengukuran pasar merupakan usaha untuk memperkirakan permintaan secara kuantitatif. Usaha memperkirakan pasar produk untuk masa sekarang meliputi jumlah permintaan pasar, pangsa pasar, dan pola pertumbuhan yang terjadi pada saat ini.

Permintaan pasar mencakup daerah geografis, kelompok konsumen, dan periode tertentu. Penentuan permintaan pasar meliputi usaha untuk mendefinisikan pasar, perlu ditentukan apakah produk diperuntukkan bagi seluruh

pasar atau segmen pasar tertentu. Konsep segmentasi pasar ini penting dalam analisis pasar karena setiap segmen pasar membutuhkan strategi bauran pemasaran (*marketing mix strategy*) yang berbeda-beda dan bersifat khusus.

Usah untuk memperkirakan luas seluruh pasar perlu dilakukan sebelum menentukan pangsa pasar perusahaan. Kesulitan yang sering dihadapi dalam melaksanakan usaha ini adalah, misalnya memperkirakan luas seluruh pasar bagi produk baru yang belum pernah ada di pasar. Hal ini disebabkan oleh ketergantungan analisis pada data yang sudah ada. Padahal untuk produk baru data historis belumlah ada. Untuk mengatasi hal tersebut, analisis perlu menggunakan data yang berhubungan dengan produk yang bersangkutan dan kemudian memperkirakan tingkat kemungkinan, seperti permintaan bahan makanan, bahan bangunan, atau barang-barang secara umum. Usaha lain adalah menggabungkan data sekunder dan data primer. Hal yang perlu diperhatikan di dalam menentukan pangsa pasar adalah kondisi persaingan, harga yang terjadi, dan pola pertumbuhan pasar selama ini.

E. PERKIRAAN PERMINTAAN YANG AKAN DATANG

Setelah mengetahui keadaan pasar saat ini dan pertumbuhannya, analisis kemudian dapat memperkirakan permintaan yang akan datang dengan berbagai teknik peramalan, baik kuantitatif maupun kualitatif.

F. MERENCANAKAN STRATEGI PEMASARAN

Pada tahap ini, peramalan penjualan telah dilakukan. Peramalan penjualan yang dimaksudkan disini adalah perkiraan penjualan yang diharapkan dapat tercapai dalam kondisi perekonomian tertentu. Strategi pemasaran tersebut meliputi strategi produk, harga, promosi, dan distribusi.

G. MENILAI KELAYAKAN PASAR

Pengambilan keputusan pada tahap ini ditujukan untuk menentukan perlu tidaknya proyek diteruskan atau apakah perlu diadakan penelitian pada aspek lain atau tidak. Jika hasil penelitian pasar memperlihatkan kesimpulan bahwa tidak ada permintaan produk yang memadai maka proyek dinyatakan tidak layak karena diperkirakan tidak akan berhasil di masa datang.

H. RANGKUMAN

Pelaksanaan analisis pasar penting karena suatu proyek tidak akan berhasil dikemudian hari tanpa adanya permintaan produk tersebut. Analisis pasar berfungsi untuk mencari gagasan proyek dan menilai kelayakan proyek dari aspek pasarnya.

Analisis pasar mencakup analisis kualitatif dan kuantitatif yang pada umumnya meliputi deskripsi pasar; analisis permintaan masa lalu; sekarang dan akan datang; analisis penawaran barang masa lalu, sekarang dan masa datang; perkiraan pangsa

pasar; kondisi persaingan dan program atau strategi pemasaran yang akan dilakukan.

Tahap-tahap yang perlu dilakukan, antara lain menentukan tujuan studi, mengadakan studi informal dan studi formal yang mencakup pengumpulan data sekunder dan atau data primer, meneliti karakteristik permintaan saat ini, memperkirakan permintaan masa mendatang, merencanakan strategi pemasaran, dan menilai kelayakan proyek dari aspek pasarnya.

PERTEMUAN KE 4

1. **Capaian Pembelajaran** : Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa diharapkan mampu menjelaskan konsep-konsep dan menggunakan teknik-teknik yang dipelajari untuk melakukan analisis dan penilaian aspek teknikal
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** :
Menjelaskan Tahapan Analisis Kelayakan Teknikal
3. **Pokok Bahasan** : Tahapan Analisis Kelayakan Teknikal
4. **Sub Pokok Bahasan** :
 - a. Tahap-tahap Dalam Analisis Teknikal
5. **Materi** :

A. TAHAP-TAHAP DALAM ANALISIS TEKNIKAL

Biasanya analisis teknikal dilakukan melalui beberapa tahap Tentu saja urutan tahapan ini bukan merupakan sesuatu yang baku karena intensitas analisis teknikal sangat tergantung pada jenis proyek, kompleksitas proyek, informasi yang didapat, analisis yang melakukan analisis dan faktor-faktor lain. Uraian berikut akan membahas setiap tahapan dalam analisis teknikal.

- | | | |
|---------------------|-----------------|----------------------|
| i. Informasi produk | Informasi Pasar | Informasi Bahan Baku |
| ↓ | ↓ | ↓ |

ADAKAH ALTERNATIF TEKNOLOGI YANG DAPAT DIPAKAI UNTUK MEMPRODUKSI BARANG YANG DIRENCANAKAN?

Tahap pertama dalam analisis teknikal adalah menentukan alternatif teknologi yang ada untuk menghasilkan suatu barang atau jasa, dengan kata lain adakah teknologi yang dapat mendukung proyek sehingga menghasilkan barang yang direncanakan. Tujuan dari tahap ini adalah :

- a) Menghindari penggunaan teknologi yang tidak sesuai;
- b) Memastikan bahwa berbagai alternatif telah dipertimbangkan

Selain itu, teknologi yang ada sebaiknya secara umum dikenal dan tersedia melalui asosiasi dagang atau publikasi. Artinya bukan suatu teknologi yang masih dalam proses penemuan dan percobaan. Sumber teknologi terbaik, antara lain produsen mesin dan peralatan produksi. Bahkan untuk produk baru, penemuan teknologinya mungkin ditemukan dari pengembangan teknologi barang yang selama itu sudah ada. Pengembangan teknologi disini adalah yang menghasilkan biaya lebih rendah atau produk yang lebih baik.

Pemilihan teknologi padat modal dan padat karya perlu disesuaikan dengan kondisi negara di mana proyek didirikan. Negara yang memiliki sumber tenaga

kerja melimpah dan murah cenderung memilih teknologi padat karya dibandingkan teknologi padat modal, begitu pula sebaliknya.

Faktor penting lainnya selain modal dan tenaga kerja yang perlu diperhatikan dalam mempertimbangkan penerapan teknologi adalah kualitas produk yang dihasilkan harus sesuai dengan permintaan konsumen. Biasanya teknologi kurang maju (intensif tenaga kerja) menghadapi masalah dalam mengusahakan konsistensi mutu. Oleh karena alasan tersebut, mekanisasi tetap dibutuhkan meskipun suatu proyek bersifat intensif tenaga kerja.

Jika analisis tahap ini dijawab “ya”, dalam arti memang ada alternatif teknologi untuk memproduksi produk yang direncanakan maka tahap berikutnya adalah sebagai berikut.

ii. ↓ Ya

APAKAH “AKIBAT SAMPING” DARI SETIAP ALTERNATIF TEKNOLOGI SEJALAN DENGAN KEBIJAKSANAAN, TUJUAN DAN PERATURAN PEMERINTAH DAN PERUSAHAAN

Tahap ini adalah tahap pertama dari beberapa tahap proses eliminasi alternatif yang tidak sesuai dengan produk yang direncanakan proyek.

Faktor-faktor akibat samping yang perlu dipertimbangkan adalah:

- a. Jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan;
- b. Kebutuhan tenaga kerja ahli;
- c. Kebutuhan energi;
- d. Efek terhadap lingkungan;
- e. Kebutuhan modal;
- f. Kebutuhan peralatan yang diimpor;
- g. Hubungan dengan industri lain;
- h. Risiko terhadap keselamatan dan kesehatan.

Masalah-masalah diatas dihubungkan dengan peraturan-peraturan pemerintah dan hukum yang berlaku. Oleh karenanya diperlukan informasi yang benar mengenai undang-undang dan peraturan-peraturan pemerintah yang berhubungan dengan industri atau proyek yang direncanakan.

Jika pada tahap ini terdapat alternatif teknikal proyek yang bertentangan dengan kebijaksanaan dan peraturan pemerintah, alternatif tersebut sebaiknya dibatalkan atau dihilangkan dari kemungkinan terpilih menjadi elemen dalam

proyek yang direncanakan. Sedangkan alternatif yang memenuhi syarat dalam arti tidak bertentangan, dapat diteruskan untuk dievaluasi lebih lanjut.

iii. ↓ Ya

APA TERDAPAT ALTERNATIF TEKNIKAL YANG TERLALU MAHAL
SEHINGGA PERLU DIHILANGKAN?

Pada tahap awal semacam ini dimungkinkan memperkirakan biaya secara kasar untuk menilai diterima atau tidaknya suatu alternatif. Artinya jika alternatif yang bersangkutan terlalu mahal dan diperkirakan melebihi batas kemampuan keuangan proyek maka alternatif tersebut ditolak.

iv. ↓ Ya

RENCANAKAN PENELITIAN DAN PENGUJIAN UNTUK
MEMASTIKAN TERPENUHINYA KELAYAKAN TEKNIKAL

Produk baru yang tergantung pada teknologi baru memerlukan pengujian dan penelitian lebih lanjut untuk meyakinkan bahwa produk dapat dibuat dengan teknologi yang ditemukan. Sedangkan untuk produk yang sudah ada (*existing product*) di pasar, keberhasilannya tergantung pada keunggulan produk dalam hal biaya dan atau dalam pengembangan proses produksi yang mampu meningkatkan produktivitas. Contoh penelitian dan pengujian, yaitu:

- a. Penelitian untuk mengembangkan proses atau mengadaptasi teknologi yang sudah ada;
- b. Pengujian laboratorium terhadap bahan baku.

v.

↓ Ya

SETELAH MELEWATI BEBERAPA TAHAPAN ANALISIS, APAKAH TERSEDIA ESTIMASI YANG MEMUASKAN, MENGENAI INVESTASI TETAP, BIAYA PRODUKSI DAN BIAYA SELAMA MASA PERCOBAAN?

Perkiraan-perkiraan tersebut penting untuk membuat proyeksi keuangan yang diperlukan untuk menilai kelayakan aspek keuangan proyek. Hal ini bertujuan untuk menghindari penilaian yang terlalu rendah (*underestimation*) terhadap biaya perolehan barang-barang modal (investasi tetap) dan kesalahan memperkirakan kebutuhan modal kerja.

Hal tersebut dapat disebabkan oleh kurangnya informasi mengenai perkembangan harga barang-barang modal yang dibutuhkan proyek selama penyusunan studi kelayakan sehingga rencana yang disusun terlalu optimis dan tidak memperkirakan kemungkinan lain, seperti terjadinya kenaikan harga. Estimasi yang terlalu rendah juga dapat disebabkan oleh terlalu lamanya tenggang waktu antara perencanaan dan realisasi proyek. Misalnya, proyek tertunda-tunda pelaksanaannya karena berbagai alasan sehingga apabila selama tenggang waktu tersebut terjadi kenaikan biaya yang tidak diperhitungkan dalam perencanaan maka perkiraan biaya barang modal akan terlalu rendah. Apabila akhirnya dilaksanakan, proyek akan mengalami kekurangan dana untuk membiayai investasi tetap. Untuk membiayai barang modal, usaha pertama yang akan dilakukan oleh pemilik proyek biasanya adalah dengan menggunakan dan yang semula direncanakan untuk membiayai modal kerja, akibatnya proyek mengalami kekurangan modal kerja. Cara kedua yang mungkin akan dilakukan adalah dengan mengajukan tambahan pinjaman kepada kreditor sehingga biaya bunga naik, di samping itu dengan kenaikan biaya investasi tetap, biaya amortisasi dan depresiasi akan naik pula. Akibatnya, biaya produksi secara keseluruhan mengalami kenaikan sehingga perkiraan laba yang dihasilkan tidak dapat dicapai dalam pelaksanaannya.

Pada tahap ini, apabila data yang diperoleh telah dibuat mewakili dalam arti telah lengkap dan meyakinkan maka tidak perlu mengadakan penelitian dan analisis teknis lebih lanjut sehingga dapat langsung mengadakan analisis aspek selanjutnya.

B. RANGKUMAN

Dalam analisis teknikal, terdapat proses eliminasi yang dimaksudkan untuk menghilangkan alternatif teknikal yang tidak sesuai dengan kondisi-kondisi intern maupun ekstern. Kondisi intern dalam hal ini adalah kondisi perusahaan yang bersangkutan dan kondisi ekstern adalah kondisi di luar perusahaan, misalnya peraturan pemerintah dan undang-undang.

Persyaratan-persyaratan teknikal dalam setiap tahap dalam proses eliminasi perlu dipenuhi sehingga alternatif-alternatif yang tidak sesuai dengan persyaratan yang diharapkan atau direncanakan, sebaiknya dihilangkan sebagai elemen di dalam proyek. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari pengambilan keputusan yang salah mengenai proyek sedini mungkin. Pengambilan keputusan yang salah bisa mengakibatkan kegagalan proyek di dalam pelaksanaannya.

Persyaratan pertama yang perlu dipenuhi adalah berkenaan dengan pemilihan teknologi yang akan digunakan di dalam proyek. Persyaratan kedua melihat kemungkinan proyek menyimpang dari peraturan pemerintah atau undang-undang yang berlaku atau tidak. Persyaratan selanjutnya adalah menyangkut biaya produksi dan biaya alternatif teknikal lain dan perlu tidaknya dilakukan penelitian dan tes teknikal melalui laboratorium atau yang sejenis dan perlu tidaknya melakukan studi teknikal lebih lanjut.

PERTEMUAN KE 5

1. **Capaian Pembelajaran** : Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan tentang Laporan Keuangan Dan Menghitung Aliran Kas.
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** : Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa D III Keuangan diharapkan mampu menjelaskan tentang Laporan Keuangan Dan Menghitung Aliran Kas
3. **Pokok Bahasan** : Laporan Keuangan
4. **Sub Pokok Bahasan** : -
5. **Materi** :

A. MEMBUAT LAPORAN KEUANGAN DAN MENGHITUNG ALIRAN KAS

Laporan Keuangan pada prinsipnya merupakan hasil dari proses akuntansi, yang di pergunakan untuk mengkonsumsi keadaan keuangan atau prestasi manajemen kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Adapun pihak-pihak yang berkepentingan terhadap laporan keuangan adalah

- Pemilik perusahaan
 - Para pimpinan perusahaan
 - Kreditor
 - Investor
 - Pemerintah
1. Pemilik perusahaan berkepentingan terhadap laporan keuangan dalam hubungannya dengan penilaian prestasi manajemen, terutama bagi perusahaan bukan perorangan. Keberhasilan manajer dalam memimpin perusahaan dapat diukur dari tingkat efisiensi operasi dan investasi serta efisiensi pemenuhan kebutuhan dana.
 2. Pimpinan perusahaan (Proyek) sangat berkepentingan terhadap laporan keuangan dalam hal ini ingin mengetahui posisi keuangan perusahaan, untuk mengevaluasi kegiatan perusahaan dan dapat juga dipergunakan sebagai alat pengawasan serta pengendalian.
 3. Bagi Kreditor, Laporan keuangan dipergunakan sebagai alat bantu untuk menilai seberapa besar tingkat keuntungan yang dapat diperoleh perusahaan dan seberapa besar kemampuan perusahaan untuk menanggung beban tetap dan angsuran pokok pinjaman.
 4. Para Investor akan menilai laporan keuangan dari segi prospek investasi jangka panjang, menengah, dan pendek.
 5. Bagi Pemerintah, Laporan Keuangan dapat bermanfaat untuk menyusun statistik ekonomi dan industri sebagai alat bantu untuk mengetahui seberapa besar kesempatan kerja yang ada, seberapa besar sumbangan perusahaan terhadap perekonomian nasional melalui penerimaan pajak dan seberapa besar sumbangannya terhadap peningkatan kesejahteraan. Secara Umum, Penggunaan laporan keuangan sebagai alat bantu

Secara Umum penggunaan laporan keuangan sebagai alat bantu untuk menganalisis kondisi perusahaan sebenarnya akan lebih bermanfaat apabila perusahaan memiliki data/laporan untuk beberapa periode sehingga dapat dilihat kecenderungan perkembangannya dimasa mendatang. Disamping data series intern, data mengenai industri bermanfaat untuk mengukur prestasi manajer dalam mengelola perusahaan dibandingkan dengan prestasi yang dicapai rata-rata industri.

Berikut ini kita sajikan contoh laporan keuangan sebuah perusahaan:
 (1). Neraca, (2). Laporan Laba Rugi (3). Ekuitas Pemilik

BIRO PERJALANAN DUNASRI

LAPORAN LABA RUGI

Untuk tahun yang berakhir pada 30 April 2017

Pendapatan honor.....		Rp.263.200.000
Beban:		
Beban gaji.....	Rp 131.700.000	
Beban kantor.....	63.000.000	
Beban lain-lain	<u>12.950.000</u>	
Total beban.....		<u>207.650.000</u>
Laba bersih.....		Rp 55.550.000

BIRO PERJALANAN DUNASRI

LAPORAN EKUITAS PEMILIK

Untuk tahun yang berakhir pada 30 April 2017

Modal, Adam Kuncoro, 1 Mei 2009.....		Rp 80.000.000
Tambahan investasi selama tahun berjalan.....	Rp 50.000.000	
Laba bersih selama satu tahun berjalan.....	<u>55.550.000</u>	
	Rp 105.550.000	
Dikurangi penarikan.....		30.000.000
Kenaikan pada ekuitas pemilik.....	<u>75.550.000</u>	
Modal, Adam Kuncoro, 30 April 2010.....		Rp 155.550.000

BIRO PERJALANAN DUNASRI

NERACA

30 April 2017

Aset		Kewajiban	
Kas.....	Rp 53.050.000	Utang usaha.....	Rp
12.200.000			
Piutang usaha.....	31.350.000		
Bahan habis pakai.....	3.350.000	Ekuitas Pemilik	
Tanah.....	80.000.000	Modal, Adam Kuncoro	
<u>Rp. 155.550.000</u>			
Jumlah aset.....	Rp 167.750.000	Jumlah kewajiban	
		Dan ekuitas pemilik.....	Rp
		167.750.000	

B.RENCANA PENJUALAN

Rencana penjualan merupakan hasil akhir dari analisis pemasaran dan informasi lain yang mendukung laporan keuangan. Berhasil tidaknya proyek tersebut dalam pelaksanaannya nanti sangat ditentukan oleh seberapa besar ketepatan estimasi penjualan. Disebabkan karena kesalahan penentuan unit yang akan di produksi, yang selanjutnya akan mengakibatkan kesalahan penentuan pengadaan bahan baku, kebutuhan bahan baku, dan biaya bahan baku, persediaan, tenaga kerja, dan biaya overhead pabrik. Rencana penjualan meliputi estimasi terhadap penerimaan penjualan biaya promosi dan advertasi, biaya pemasaran, dan biaya pengiriman. Elemen-elemen biaya yang harus dimasukkan dalam rencana penjualan ini adalah :

1. Gaji Karyawan bidang Pemasaran
2. Komisi Penjualan
3. Biaya Iklan
4. Biaya Promosi Penjualan
5. Biaya Transportasi
6. Sewa gudang
7. Biaya Asuransi

C.MANUFACTURING PLAN

Rencana biaya produksi dihasilkan dari analisis teknis dan terdiri atas tiga elemen yaitu biaya bahan baku, biaya tenaga kerja langsung, dan biaya overhead pabrik. Biaya-biaya tersebut dibatasi hanya pada aspek teknis saja.

D.RENCANA ADMINISTRASI DAN UMUM

Sampai pada bagaian ini, pembicaraan kita masih menitikberatkan pada pengeluaran-pengeluaran yang berkaitan dengan penjualan, distribusi, dan proses produksi, sedangkan biaya administrasi dan umum yang merupakan semua pengeluaran di luar biaya pemasaran, distribusi, dan produksi belum di bicarakan.

E.ESTIMASI BIAYA PROYEK

Estimasi biaya total proyek adalah didasarkan pada keseluruhan informasi penjualan, rencana produksi, dan rencana administrasi umum sehingga dapat menjawab pertanyaan “Berapa total biaya yang diperlukan untuk memulai usaha tersebut?” Total pengeluaran modal terdiri atas investasi aktiva tetap, modal kerja, dan biaya usaha permulaan.

1. Investasi Aktiva Tetap

Investasi Aktiva tetap meliputi pada tanah, bangunan dan fasilitas penunjang, mesin-mesin, dan perlengkapan yang diperlukan,

a. Aktiva Tetap Berwujud, Contohnya: Tanah dan pengembangan Lokasi, Bangunan dan Perlengkapannya, Pabrik dan Mesin-Mesin, Aktiva Tetap Lain

b. Aktiva Tetap Tak Berwujud, Contohnya : Biaya Perencanaan, Biaya Paten, Lisensi, Pembayaran lumpsum.

2. Kebutuhan Modal kerja

Tujuan penentuan modal kerja didasarkan pada modal kerja neto. Modal kerja neto adalah keseluruhan aktiva lancar di atas utang lancar. Pendekatan modal kerja neto berdasarkan pada asumsi bahwa seluruh kebutuhan dana untuk kegiatan operasional sebgaiain telah dibiayai dengan utang lancar.

Aktiva Lancar, meliputi ini :

a. Kebutuhan Kas

b. Persediaan

-Bahan Baku

-Barang dalam Proses

-Barang Jadi

c. Piutang

d. Pengeluaran Dimuka

-Gas dan Pembangkit Tenaga

-Air Minum

-Asuransi

-Gaji

3. Biaya Usaha Permulaan

Biaya usaha permulaan mencakup biaya bunga selama masa konstruksi dan biaya percobaan yang harus dimasukkan ke dalam biaya investasi dan harus diamotisasikan atau dialokasikan untuk beberapa periode.

Adapun biaya-biaya yang termasuk dalam biaya permulaan adalah sebagai berikut:

-Biaya Perencanaan dan biaya umum

-Studi Pendahuluan

-Studi Pemasaran

-Biaya Perizinan

-Biaya penelitian dan Studi teknis

-Imbal jasa konsultan

-Bunga selama konstruksi

-Paten dan Merek

-Biaya lain selama masa percobaan

F. ESTIMASI PEMBELANJAAN

Biaya modal rata-rata dalam penilaian investasi akan di pergunakan sebagai discount rate untuk mem-present value kan aliran kas masuk bersih apabila menggunakan konsep Net Present Value (NPV), maupun Profitabililty Index (PI). akan dipergunakan sebagai pembatas (cut off) dalam penilaian investasi apabila meggunakan konsep Internal Rate of Retur (IRR).

Masalah pemenuhan dana tidak hanya timbul ada waku akan memulai beroperasi saja. Tetapi juga selama perusahaan berjalan. Apabila perusahaan memperoleh keuntungan dalam beroperasinya, juga akan timbul persoalan tentang apakah keuntungan yang diperoleh akan di bagikan kepada pemilik perusahaan atau akan ditahan dalam bentuk laba ditahan untuk pembayaran perluasan perusahaan di masa-masa mendatang.

Apabila perusahaan memutuskan lebih baik membagikan kepada pemilik perusahaan dariada menahannya maka kebutuhan dana untuk pengembangan harus dipenuhi dan sumber lain. Begitu pula sebaliknya apabila diputuskan bahwa

keuntungan yang diperoleh ditahan sebagai laba ditahan maka kebutuhan dana dapat dipenuhi dari dalam dan ketergantungan dengan pihak luar akan berkurang.

Seperti halnya keputusan investasi, keputusan pembelanjaan ini juga akan mempengaruhi nilai perusahaan. Dengan demikian kita harus mempelajari dengan sungguh-sungguh pemilihan sumber dana yang akan dipergunakan beserta pertimbangannya karena ini akan mempengaruhi biaya modal perusahaan dan nilai perusahaan.

PERTEMUAN KE 6

1. **Capaian Pembelajaran** : Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan dapat mendefinisikan tentang Proyeksi Laba Rugi
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** : Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa diharapkan tentang Proyeksi Laba Rugi
3. **Pokok Bahsan** : Proyeksi Laba Rugi
4. **Sub Pokok Bahasan** :
5. **Materi** :

A. Proyeksi Laba Rugi

Untuk menilai kelayakan suatu proyek diperlukan adanya data keuangan berupa laporan laba rugi yang nantinya dapat dipergunakan untuk mengukur apakah proyek tersebut cukup profitable atau tidak. Perusahaan perlu mengadakan proyeksi pemasaran dan produksi untuk menghitung pendapatan dari proyek selama usia ekonomis yang diperkirakan.

Berikut ini contoh proyeksi laba rugi sebuah perusahaan pengolahan udang di Jawa Tengah. Misalnya, Investasi awal yang diperlukan senilai Rp 25.500.000 yang di pergunakan untuk pembelian tanah senilai Rp 25.000.000 dan di perkirakan hingga akhir usia ekonomis perusahaan 10 tahun mendatang, harga tanah justru akan meningkat menjadi Rp 40.000.000. Selain itu dana tersebut akan di pergunakan untuk membangun gedung sebesar Rp 5.000.000 Sisa yang Rp 25.000.000 lagi dipergunakan untuk membeli peralatan kantor dan kendaraan yang diperkirakan mempunyai nilai sisa nantinya sebesar Rp 5.000.000. Sisa yang Rp 25.000.000 lagi dipergunakan untuk membeli peralatan kantor dan kendaraan yang di perkirakan mempunyai nilai sisa nantinya sebesar Rp 7.500.000. Apabila metode depresi yang dipergunakan adalah garis lurus dan perusahaan menanggung beban pajak rata-rata sebesar Rp 7.500.000

Apabila metode depresiasi yang dipergunakan adalah garis lurus dan perusahaan menanggung beban pajak rata-rata 25%, serta didukung data mengenai biaya produksi dari bagian produksi dan proyeksi pemasaran dimana hanya 60% dari pangsa pasar yang diharapkan akan dapat dikuasai maka dapat disusun proyeksi laporan laba rugi selama 10 tahun yang akan datang.

Laporan Laba Rugi

MITRA MART			
LAPORAN RUGI LABA			
PER 28 FEBRUARI 2010			
http://akuntansi-id.com			
NO AKUN	PERKIRAAN		
	PENJUALAN		673,640,000
	BEBAN GAJI KARYAWAN	25,750,000	
	BEBAN LISTRIK	4,150,000	
	BEBAN AIR	570,000	
	BEBAN BUNGA BANK	3,600,000	
	BEBAN AKUM. PENY. INVENTARIS TOKO	300,000	
	BEBAN AKUM. PENY. INVENTARIS KANTOR	1,000,000	
	BEBAN AKUM. PENY. GEDUNG	500,000	
	BEBAN ANGKUT PENJUALAN	6,750,000	
	HARGA POKOK PENJUALAN (HPP)	494,550,000	
	BEBAN LAIN-LAIN	-	+
	TOTAL BEBAN		537,170,000 -
	RUGI LABA BULAN BERJALAN		136,470,000

PT SUBUR JAYA
Laporan Laba Rugi
Periode Maret 2013

<u>Pendapatan</u>		
Penjualan Bersih	Rp 775.000.000	
Pendapatan Sewa	16.500.000	
Total Pendapatan		Rp 791.500.000
<u>Beban</u>		
Harga Pokok Penjualan	Rp 315.000.000	
Beban Penjualan	14.500.000	
Beban Administrasi	9.000.000	
Beban Bunga	6.500.000	
Beban Lain-Lain Bersih	6.000.000	
Total Beban		Rp 351.000.000
Laba Sebelum Pajak		Rp 440.500.000
Pajak		Rp 132.000.000
Laba Bersih		Rp 308.500.000

B. Proyeksi Neraca

Setelah kita dapat menyusun proyeksi laba rugi, kita juga harus dapat menyusun proyeksi Neraca selama 10 tahun mendatang sehingga dari Neraca dan Laporan Laba Rugi tersebut kita dapat memperkirakan prestasi manajemen dalam mengelola perusahaan tersebut. Pos Aktiva lancar mengalami kecenderungan untuk meningkat dari Rp.15.500.000 pada tahun pertama menjadi sebesar Rp 50.538.000 pada akhir tahun 2008. Sementara itu, peranan modal asing semakin berkurang dari tahun ke tahun dan sebaliknya peranan modal sendiri semakin besar.

MITRA MART					
NERACA					
PER 28 FEBRUARI 2010					
http://akuntansi-id.com					
NO AKUN	PERKIRAAN	SALDO	NO AKUN	PERKIRAAN	SALDO
	KAS	179,991,000		UTANG DAGANG	105,600,000
	KAS BANK BNI	56,991,000		UTANG BANK	243,750,000
	PIUTANG DAGANG	104,700,000			
	PERSEDIAAN BARANG DAGANGAN	201,450,000		MODAL USAHA	460,862,000
	INVENTARIS TOKO	80,350,000		RUGI LABA BULAN BERJALAN	136,470,000
	AKUM. INVENTARIS TOKO	(300,000)			
	INVENTARIS KANTOR	25,000,000			
	AKUM. INVENTARIS KANTOR	(1,000,000)			
	GEDUNG	75,000,000			
	AKUM. PENY. GEDUNG	(500,000)			
	TANAH	225,000,000			
	JUMLAH	946,682,000		JUMLAH	946,682,000

C. Proyeksi Aliran Kas

Ada dua komponen utama kas, yaitu Initial Cash Flow yang berhubungan dengan pengeluaran investasi. Pengeluaran ini mencakup pengeluaran yang diperlukan mulai saat timbul ide atau gagasan untuk mendirikan perusahaan hingga proyek tersebut siap untuk beroperasi. Operational Cash Flow akan mempunyai selisih neto yang positif, dan dari aliran kas ini dapat dihitung besarnya pengembalian investasi. Cara semacam itu cukup tepat apabila tidak ada perbedaan antara pengakuan penerimaan dan biaya akuntansi dan terjadinya penerimaan dan pengeluaran Kas sehingga kita perlu mencari cara lain yang tepat.

PERTEMUAN KE 7

1. **Capaian Pembelajaran** : Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan Konsep Nilai waktu Uang dan Metode-metode Penilaian Investasi
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** : Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan Konsep Nilai waktu Uang dan Metode-metode Penilaian Investasi
3. **Pokok Bahasan** : Konsep Nilai waktu Uang dan Metode-metode Penilaian Investasi
4. **Sub Pokok Bahasan** :
5. **Materi** :

A. Terminal (Future) Value

Bunga majemuk menjadi pusat untuk mempelajari aspek keuangan (finance) secara matematik. Secara sederhana sebenarnya konsep ini hanya menghitung bunga atas dasar pokok pinjaman, dan bunga tersebut akan menjadi pokok pinjaman untuk periode berikutnya dan bunga pada periode selanjutnya dihitung atas dasar pokok pinjaman yang baru. Atau dengan kata lain bunga berbunga. Sebagai contoh, seorang yang mempunyai Rp 100.000,00 yang disimpan di bank dengan tingkat bunga 8% maka satu tahun kemudian atau pada akhir tahun simpanannya akan menjadi Rp 108.000,00

Apabila uang tersebut disimpan dalam jangka waktu 2 tahun maka pada akhir tahun kedua simpanannya akan menjadi sebesar Rp 116.640 karena pokok simpanan awal tahun kedua tidak lagi Rp 100.000,00 melainkan Rp 108.000 dan bunga tahun kedua adalah sebesar $2\% \times \text{Rp } 108.000 = \text{Rp } 8.640,00$

Secara mudah untuk menghitung terminal value adalah dengan menggunakan bantuan tabel Terminal value. Apabila tingkat bunga dihitung lebih dari sekali dalam setahun maka kita juga dapat mencari dengan mudah menggunakan formulasi sebagai berikut: kita menyimpan Rp 1000.000,00 di bank dengan bunga 8% dan dibayar dua kali dalam setahun maka pada akhir semester pertama akan menjadi Rp 104.000 dan pada akhir tahun akan menjadi Rp 108.160

B. PRESENT VALUE (NILAI SEKARANG)

Sebagai contoh yang sederhana apabila kita menginginkan simpanan kita di bank satu tahun yang akan datang sebesar Rp 100.000,00 sedangkan bunga yang berlaku adalah 9% maka berapa kita harus menyimpan saat ini. Atau berapa nilai sekarang (Present Value) dari Rp 100.000,00 yang akan kita terima, satu tahun yang akan datang? Apabila A, menunjukkan jumlah yang diharapkan 1 tahun dari sekarang dan PV adalah jumlah tabungan serta k adalah tingkat bunga maka menjadi Rp 648.150,00 merupakan nilai sekarang dari Rp 700.000 satu tahun

yang datang dengan tingkat 8%. Present Value penerimaan Rp 700.000 dua tahun yang akan datang akan menjadi sebesar Rp 600.140,00

C. Internal Rate Of Return (IRR)

Internal Rate Of Return (IRR) adalah tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang aliran kas keluar yang di harapkan (expected cash outflows) dengan nilai sekarang aliran kas masuk yang di harapkan secara sistematis.

Sebagai Ilustrasi suatu investasi Rp 18.000.000 akan memberikan aliran kas masuk bersih Rp 5.600.000 setiap tahun selama 5 tahun dan dengan bunga 16% maka akan menjadi Rp 18.336.080,00. Oleh karena terlalu tinggi maka berarti pembagiannya terlalu kecil untuk menaikkan tingkat discounto menjadi 17% dan di peroleh nilai sekarang sebesar Rp 17.512.320

D. KRITERIA PENILAIAN INVESTASI

- a. Accounting Rate of return merupakan rasio antara laba setelah pajak dan investasi atas dasar data laporan keuangan. Penggantian mesin lama yang masih memiliki nilai buku Rp 2.000.000 dengan mesin baru senilai Rp 18.500.000. Biaya pemasangan Rp 1.500.000 sehingga total investasi adalah sebesar Rp 20.000.000 dikurangi penjualan mesin lama Rp 2.000.000 atau sebesar Rp 18.000.000. Penggantian mesin tersebut dapat menghemat biaya tenaga kerja, biaya perawatan, dan biaya kas lainnya sebesar Rp 7.100.000 setiap tahun selama 5 tahun.
- b. Average Accounting Rate of Return adalah rasio antara laba setelah pajak dan investasi rata-rata Rp 18.000.000 dibagi 2 menjadi Rp 9.000.000. Setelah diperoleh berapa Accounting rate of return untuk menilai apakah investasi tersebut diterima atau ditolak dapat dihitung dengan membandingkan accounting rate of return dan rate of return yang di isyaratkan atau di tentukan. Jika Accounting rate of return lebih besar daripada rate of return yang di isyaratkan maka investasi tersebut di terima, sebaliknya apabila lebih kecil maka di tolak.
- c. Payback Period adalah suatu investasi menunjukkan berapa lama (jangka waktu) yang di isyaratkan untuk pengembalian Initial Cash Investment (Investasi). Payback juga merupakan rasio antara investasi dengan cash inflow. Metode sederhana. Oleh karena itu metode ini juga mempunyai banyak kelemahan. Kelemahan utamanya adalah bahwa metode ini tidak memperhatikan konsep nilai waktu uang dan metode ini tidak memperhatikan aliran kas masuk payback.
- d. Internal Rate of Return (IRR)
Metode yang telah kita bicarakan di atas hanya berdasarkan pada aliran kas dan laporan laba rugi saja tanpa memperhatikan nilai waktu uang. Oleh

karena itu kita bicarakan metode lain yang lebih baik di sebut Discounted Cash Dloe Methods.

- e. Net Present Value (NPV) merupakan pendekatan aliran kas diskonto dalam penganggaran modal.Seluruh aliran kas dinilai sekarang dengan tingkat pengembalian yang diisyaratkan.Secara umum nilai sekarang neto dapat di sajikan.
- f. Profitability Indeks (PI) di sebut juga dengan benefit cost ratio adalah ratio adalah rasio antara present rasio antara Present value procced dengan present value outlay.Metode ini juga mempunyai kelemahan dimana memiliki proyek yang menguntungkan dengan melihat profitability ineks mencerminkan rasio saja bukan angka absolut.

PERTEMUAN KE 8

1. **Capaian Pembelajaran** : Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan mampu menjelaskan konsep dan perlunya dilakukan serta langkah-langkah penyusunan analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL).
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** :
 - a. Menjelaskan pengertian eksternalitas proyek
 - b. Menjelaskan manfaat dan perlunya AMDAL
 - c. Mampu menjelaskan tahap-tahap AMDAL
3. **Pokok Bahasan** : Analisis Mengenai Dampak Lingkungan
4. **Sub Pokok Bahasan** :
5. **Materi** : Eksternalitas Dan Hakikat AMDAL

A. Eksternalitas

Eksternalitas menunjukkan suatu produk spesifik yang mempunyai karakteristik sebagai berikut :

1. tidak dengan sengaja diciptakan oleh sponsor proyek tersebut, tetapi timbul karena kegiatan ekonomi yang sah.
2. Diluar kendali mereka yang terkena dampak externality tersebut, entah dampak yang menguntungkan atau merugikan.
3. Externality tidak diperdagangkan

Antisipasi eksternalitas yang tidak tepat berdampak cukup signifikan pada ekosistem dan lingkungan. Oleh karena itu diperlukan suatu analisis yang mendalam terhadap kemungkinan munculnya eksternalitas dalam suatu proyek. Analisis ini salah satunya kita kenal dengan AMDAL.

B. Hakikat AMDAL

Analisis dampak lingkungan adalah kajian secara cermat dan mendalam tentang dampak penting suatu kegiatan yang direncanakan, sedangkan analisis mengenai dampak lingkungan adalah hasil studi mengenai dampak lingkungan hidup, yang diperlukan dalam proses pengambilan keputusan.

Tujuan dan sasaran AMDAL adalah untuk menjamin suatu usaha atau kegiatan pembanguna layak lingkungan. Dengan AMDAL, diharapkan usaha atau kegiatan pembangunan dapat memanfaatkan dan mengelola sumber daya alam secara efisien dan meminimumkan dampak negative terhadap lingkungan.

Alasan diperlukannya AMDAL dalam suatu studi kelayakan adalah :

1. Karena undang-undang dan peraturan pemerintah menghendaki dengan demikian

2. AMDAL harus dilakukan agar kualitas lingkungan tidak rusak dengan adanya proyek-proyek.

1) Peran AMDAL dalam Pengelolaan Lingkungan

Aktivitas pengelolaan lingkungan baru dapat dilakukan apabila telah disusun rencana pengelolaan lingkungan, yang sebelumnya diketahui dulu dampak lingkungan yang akan timbul sebagai akibat dari proyek yang akan dibangun.

2) Peran AMDAL dalam pengelolaan proyek

AMDAL merupakan salah satu studi kelayakan lingkungan yang diisyatkan untuk mendapatkan perizinan. AMDAL dilakukan secara bersama-sama dimana masing-masing aspek dapat memberikan masukan bagi aspek-aspek lainnya sehingga menghasilkan suatu penilaian yang optimal. Bagian dari AMDAL yang diharapkan oleh aspek teknis adalah sejauh mana keadaan lingkungan dapat menunjang perwujudan proyek, terutama sumber daya yang diperlukan oleh proyek tersebut, misalnya air, energy, manusia, dan ancaman alam sekitar.

3) AMDAL Sebagai DAokumen Penting

Laporan AMDAL merupakan dokumen penting sebagai sumber informasi yang rinci mengenai keadaan lingkungan pada waktu penelitian proyek, dan gambaran keadaan lingkungan dimasa yang akan datang.

C. Landasan Hukum AMDAL

AMDAL mulai diberlakukan di Republik Indonesia tahun 1986 melalui PP 29 Tahun 1986. Oleh karena pelaksanaan PP 29 Tahun 1986 mengalami beberapa hambatan yang bersifat birokratis maupun metodologis maka sejak tanggal 23 oktober 1993 Pemerintah mencabut PP 29/1986 dan menggantikannya dengan PP 51 Tahun 1993 tentang AMDAL yang diharapkan membuat pelaksanaan AMDAL lebih efektif. Selanjutnya pada tahun 1999 diadakan kembali revisi seiring dengan diberlakukannya undang-undang No.23 Tahun 1997 tentang pengelolaan Lingkungan Hidup, yaitu dengan PP 27 Tahun 1999. Peraturan pemerintah ini ditinjaulanjuti oleh Surat Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup mengenai jenis usaha atau kegiatan yang wajib dilengkapi dengan AMDAL.

PERTEMUAN KE 9

1. **Capaian Pembelajaran :** Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan dapat menjelaskan pentingnya penilaian aspek manajemen dan menjelaskan apa saja yang harus di analisis dalam analisis aspek manajemen dalam studi kelayakan.
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan :**
 - a. Menjelaskan sebab-sebab kegagalan proyek dilihat dari aspek manajemen dan cara mengatasinya
 - b. Menganalisis aspek manajemen dalam studi kelayakan
3. **Pokok Bahasan :** Aspek Manajemen Dalam Studi Kelayakan
4. **Sub Pokok Bahasan :** -
5. **Materi :** Analisis Aspek Manajemen Dalam Studi Kelayakan Bisnis

Analisis Aspek Manajemen Dalam Studi Kelayakan Bisnis

Aspek manajemen merupakan aspek yang kurang diperhatikan dalam melakukan studi kelayakan disbanding aspek pasar, teknis maupun keuangan. Akan tetapi, perlu diingat bahwa ketiga aspek tersebut tidak akan dapat memberikan hasil yang berarti tanpa didukung oleh manajemen yang efektif. Meskipun proyek tersebut memiliki prospek yang cerah, struktur keuangan yang sehat dan teknis yang memiliki kualitas sempurna, kekuatan aspek manajemen tetap merupakan aspek yang sangat menentukan keberhasilan dan kegagalan tersebut dalam jangka panjang.

Menurut pengalaman Murray D. Bryce, kegagalan manajemen disebabkan oleh :

- Kegagalan memahami fungsi puncak pimpinan (top management)

Hal ini sering terjadi jika puncak pimpinan berkedudukan di lokasi yang berjauhan dengan bawahan. Manajer lokal mendapat perintah dan kebijaksanaan dari puncak pimpinan pusat dan bertanggung jawab terbatas pada perintah yang diberikan pimpinan pusat kepadanya.

- Kegagalan memberikan wewenang dan tanggung jawab yang memadai

Seorang manajer tidak akan dapat bekerja secara efektif tanpa tugas, tanggung jawab, dan wewenang dari atasannya. Larangan dan sanksi yang terlalu banyak akan membuat bawahan merasa tidak bebas berkreasi sehingga membuat mereka tidak bisa bekerja secara efektif.

- Kegagalan mendapatkan tenaga manajemen yang memadai

Suatu proyek yang secara ekonomis nampaknya mempunyai prospek yang baik bisa

gagal apabila tidak memiliki tenaga manajer dalam jumlah yang memadai. Kurangnya tenaga manajemen akan menyebabkan meningkatnya biaya produksi, menurunkan output, menimbulkan kesulitan mekanis dan apabila dibiarkan maka proyek akan mengalami kegagalan.

- Kurangnya tenaga manajemen yang berpengalaman

Kualitas manajemen penting bagi keberhasilan suatu proyek. Kerap kali terjadi, manajer-manajer yang menduduki posisi kunci sebagai manajer pemasaran, produksi, personalia dan keuangan tidak pernah mengikuti latihan dasar, tidak memiliki pengalaman, dan tidak memiliki kemampuan untuk mengerjakan tugasnya secara efektif.

- Kekurangan pemimpin yang berbakat

Seorang manajer yang memiliki kemampuan teknis sempurna tetap tidak akan berhasil memimpin tanpa ada bakat memimpin. Nilai seorang manajer yang baik adalah tergantung pada bakat memimpin yang ada pada dirinya. Nilai seorang manajer yang baik adalah tergantung pada bakat memimpin, mengorganisasi, melatih, mengerahkan dan merangsang inspirasi orang lain.

- Tidak ada pendelegasian

Seorang manajer sering tidak diberi kepercayaan untuk mengelola. Sebaliknya, sering pula terjadi pemilik memberikan tugas kepada manajer yang tidak mampu.

- Kurangnya kesadaran tentang profit dan biaya

Cara mengukur efisiensi operasi perusahaan adalah dengan profitabilitas, yaitu tingkat keuntungan yang dihasilkan. Tingkat keuntungan yang dihasilkan bisa pula dipakai untuk menilai kemampuan manajemen dalam mengelola perusahaan.

- Kurangnya kesadaran menggunakan alat akuntansi sebagai alat manajemen

Tidak adanya laporan harian, bulanan, atau tahunan sesuai dengan prosedur akuntansi yang berlaku akan menyulitkan para manajer untuk mengetahui dan menunjukkan prestasinya.

- Kurangnya Kesadaran Pengelolaan Sumber Daya Manusia

Pengelolaan sumber daya manusia dengan kurang baik akan membuat perusahaan mengalami berbagai kesulitan, misalnya tenaga kerja tidak puas dengan fasilitas yang diberikan sehingga mempengaruhi hasil kerjanya.

- Kurangnya Kesadaran Terhadap Fungsi Pemasaran

Kesadaran akan pentingnya kepuasan konsumen sangat diperlukan. Hal ini sering dilupakan karena perusahaan terlalu berorientasi pada profit. Produk perusahaan tidak akan dapat bersaing dengan produk sejenis dari perusahaan pesaing karena kebutuhan konsumen tidak lagi berhasil dipenuhi sesuai dengan tingkat kepuasan yang mereka harapkan.

➤ RANGKUMAN

Analisis dan penilaian aspek manajemen tidak kalah pentingnya dengan aspek-aspek lainnya karena meskipun proyek dinilai sehat, tanpa manajemen yang efektif proyek tersebut tidak akan berhasil di masa yang akan datang.

Terdapat beberapa kemungkinan penyebab kegagalan manajemen, yaitu kegagalan memahami fungsi manajemen puncak, kegagalan memberikan tugas, wewenang tanggung jawab yang jelas kepada bawahan, kegagalan mendapatkan tenaga pemimpin yang berbakat, tidak ada pendelegasian, kurangnya kesadaran penggunaan alat-alat akuntansi sebagai alat informasi manajemen, kurangnya kesadaran akan pentingnya pengelolaan sumber daya manusia dan kurangnya kesadaran akan pentingnya fungsi pemasaran.

PERTEMUAN KE 10

1. **Capaian Pembelajaran** : Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan dapat menjelaskan manajemen selama masa komersial perusahaan
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan** : Mahasiswa paham akan pentingnya manajemen yang efektif dalam mengelola proyek
3. **Pokok Bahasan** : Pengelolaan proyek dalam operasi komersial
4. **Sub Pokok Bahasan** : -
5. **Materi** : Analisis Aspek Manajemen Dalam Studi Kelayakan Bisnis

Manajemen Masa Komersial Dana Penilaian Aspek Manajemen

1. Bentuk badan usaha yang sebaiknya digunakan
Biasanya bentuk perseroran terbatas lebih disukai, terutama oleh calon kreditor karena lebih jelas bentuk hukumnya.
2. Jenis-jenis pekerjaan yang diperlukan
Di sini perlu mengidentifikasi jenis-jenis pekerjaan yang diperlukan pada usaha tertentu. Ada berbagai cara mengklasifikasikan pekerjaan-pekerjaan, ada yang membaginya menurut tipe pekerjaan manajerial dan operasional, ada pula yang membaginya menurut fungsi. Keterangan tentang apa yang perlu dilakukan dalam suatu pekerjaan biasa disebut sebagai deskripsi jabatan (job description)

Dalam deskripsi jabatan yang dibuat sering disusun bentuknya sebagai berikut :

1. Identifikasi jabatan
2. Ringkasan jabatan
3. Tugas yang dilaksanakan
4. Pengawasan yang diberikan dan diterima
5. Hubungan dengan jabatan lain
6. Bahan-bahan, alat-alat, dan mesin-mesin yang dipergunakan
7. Kondisi kerja
8. Penjelasan istilah-istilah yang tidak lazim
9. Komentar tambahan untuk melengkapi penjelasan di atas

3. Persyaratan-persyaratan yang diperlukan untuk bisa menjalankan pekerjaan dengan

Baik

Persyaratan-persyaratan ini mungkin menyangkut pendidikan formal, kecerdasan minimal, pengalaman, pengetahuan, keterampilan, persyaratan fisik, status perkawinan, jenis kelamin, usia dan kewarganegaraan.

4. Struktur Organisasi yang akan Dipergunakan

- a. merincikan semua pekerjaan yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan proyek. Dengan demikian maka pertama kali yang harus ditentukan adalah tujuan yang ingin dicapai dari proyek ini.
- b. membagi semua beban ke dalam berbagai aktivitas yang secara logis enak dijalankan oleh seseorang. Kita tahu bahwa proyek tersebut tidak bisa dijalankan hanya oleh satu orang saja tetapi harus oleh banyak orang.
- c. me yusun mekanisme untuk mengkoordinasi pekerjaan dari para anggota organisasi itu kedalam satuan yang harmonis, dan padu yaitu dalam bentuk bagan organisasi.

5. Memperoleh tenaga untuk memangku jabatan yang diperlukan

Pada garis besarnya tenaga kerja yang sudah siap, bisa juga tenaga kerja yang belum siap sehingga perlu di didik atau dilatih terlebih dahulu

Umumnya cara yang diperlukan, ditempuh dengan cara-cara, seperti :

- a. Memasang iklan
- b. Menghubungi jasa dari karyawan yang sudah ada
- c. Menghubungi lembaga pendidikan
- d. Lamaran yang masuk secara kebetulan
- e. Menghubungi organisasi buruh yang ada
- f. Menghubungi kantor penempatan kerja

Sponsor Proyek dan Manajemen

Sponsor proyek ialah orang-orang atau perusahaan yang secara langsung atau tidak terlibat langsung dalam suatu proyek dengan kriteria-kriteria sebagai berikut

- 1 Merencanakan dan mempersiapkan usulan proyek
- 2 Menyediakan dana bagi pembiayaan proyek
- 3 Melaksanakan pembangunan fisik proyek
- 4 Melaksanakan jalannya proyek secara komersial
- 5 Turut bertanggung jawab atas segala akibat pelaksanaan jalannya proyek

Dalam praktik, analisis dan penilaian aspek manajemen yang harus dilakukan oleh calon kreditor meliputi penilaian sponsor proyek yang bersangkutan, yaitu :

1. Identitas sponsor proyek
2. Keikutsertaan dalam proyek dan memotivasinya
3. Kualitas individu
4. Hasil yang dicapai dimasa lalu
5. Kelayakan berkredit
6. Kepantasan manajemen

PERTEMUAN KE 11

- 1 **Capaian Pembelajaran** : Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan dapat menjelaskan pentingnya dilakukan penilaian aspek hukum dan menjelaskan pentingnya dianalisis dalam analisis aspek hukum dalam study kelayakan.
- 2 **Kemampuan Akhir yang diharapkan** :
 1. Menjelaskan hak-hak dan kewajiban yuridis pemilik proyek
 2. Menganalisis aspek hukum dalam studi kelayakan
- 3 **Pokok Bahasan** : Analisis Yuridis
- 4 **Sub Pokok Bahasan** :
5. **Materi** : Analisis Aspek Hukum

Analisis Aspek Hukum

Dilihat dari segi yuridis, pelaksanaan proyek merupakan rangkaian kegiatan pemenuhan prestasi dan kontraprestasi. Istilah prestasi dalam hal ini adalah pelaksanaan kewajiban oleh salah satu pihak. Sedang kontraprestasi ialah pelaksanaan kewajiban oleh pihak lain.

Untuk menganalisis dan menilai proyek dari segi yuridis, ada beberapa pertanyaan yang perlu dijawab, yaitu :

1. Siapa pelaksana proyek?

Pelaksana proyek adalah individu atau organisasi yang terlibat dalam pelaksanaan proyek, yang sering disebut sebagai sponsor proyek. Berkaitan dengan aspek yuridis dalam studi kelayakan bisnis ini, jenis perusahaan yang akan bertanggung jawab dalam pengelolaan proyek yang akan dibuat ini perlu diketahui sebelumnya karena masing-masing memiliki karakteristik sendiri.

- a. Bentuk yuridis perusahaan
Beberapa bentuk perusahaan dari segi yuridis yang ditemukan di Indonesia akan dijelaskan dibawah ini :
 - Perusahaan perseorangan
Merupakan perusahaan yang diawasi dalam dikelola oleh seseorang
 - Firma
Bentuk perkumpulan usaha yang didirikan oleh beberapa orang dengan menggunakan nama yang sama.
 - Perseroan komanditer (cv)
Merupakan suatu persekutuan yang didirikan oleh beberapa orang yang masing-masing menyerahkan sejumlah uang dalam jumlah yang tidak perlu sama
 - Perseroan terbatas (PT)

Suatu badan yang mempunyai kekayaan dan hak memiliki tanda keikutsertaan seseorang memiliki perusahaan adalah dengan memiliki saham perusahaan.

- Perusahaan Negara (PN)
Perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha yang modalnya secara keseluruhan dimiliki oleh Negara, kecuali jika ada hal-hal khusus berdasarkan undang-undang.
- Perusahaan pemerintah yang lain
Bentuk perusahaan pemerintah yang lain yang ada di Indonesia adalah persero, perusahaan umum (perum), perusahaan jawatan (perjan) dan perusahaan daerah (PD).
- Koperasi
Bentuk usaha yang bergerak di bidang ekonomi yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan anggotanya yang bersifat murni, pribadi dan tidak dapat dialihkan.

b. Identitas Pelaksana

Setelah mengetahui pelaksana proyek, yang perlu diketahui selanjutnya adalah identitas mereka, yaitu menyangkut :

- a. Kewarganegaraan
- b. Informasi bank
- c. Keterlibatan dalam gugatan/tuntutan
- d. Hubungan kekeluargaan
- e. Debitor ketiga atau bukan

2. Proyek Apa Yang Akan Dilaksanakan ?

Ada beberapa sisi yang perlu dianalisis untuk mengetahui jenis usaha yang akan dibuat

- a. Bidang usaha
Bidang usaha dari proyek yang akan dibangun harus sesuai dengan anggaran dasar perusahaan atau sesuai dengan falsafah perusahaan dan perencanaan strategis perusahaan.
- b. Fasilitas
Kalau proyek akan dilaksanakan dalam rangka penanaman modal modal dalam negeri apakah mendapat fasilitas-fasilitas tertentu, fasilitas apa yang diperoleh, apakah aplikasinya sudah diajukan, sedang dalam proses, atau telah diperoleh?
- c. Gangguan lingkungan
Dalam hubungannya dengan proses produksi dan hasil limbahnya mengganggu lingkungan
- d. Pengupahan
System pengupahan perlu memperhatikan standar upah minimum yang ditetapkan pemerintah setempat karena jika melanggar, keresahan buruh akan berdampak negatif pada proyek

e. Manajemen investasi aktiva tetap

Kaitannya dengan aktiva tetap, apakah aktiva (tanah, bangunan, kendaraan, dan sebagainya) dibeli dengan tunai atau sewa beli. Jika sewa beli bagaimana kondisi pembayarannya? Kapan berakhirnya kontrak dan perjanjian.

3. Dimanakah Proyek Akan Dilaksanakan

Letak proyek yang dilaksanakan tidak akan terlepas dari pengaruh-pengaruh yang dapat merugikan perusahaan jika tidak dipersiapkan dengan baik. Fokus tempat proyek dilaksanakan, meliputi berikut ini

1. Perencanaan wilayah

Lokasi proyek harus sesuai dengan Perencanaan Kota wilayah sehingga memudahkan perolehan izin-izin, yaitu izin mendirikan bangunan, HO, dan izin lokasi

2. Status tanah

Status kepemilikan tanah harus jelas, jangan sampai masalah dikemudian hari

4. Waktu Pelaksanaan Proyek

Dalam kaitan waktu pelaksanaan proyek perlu diteliti

1. Apakah menurut anggaran dasar, perusahaan yang bersangkutan masih berlaku
2. Bagaimana perizinan yang diperoleh?

Sebuah proyek akan dapat dilaksanakan apabila izin-izin sudah diperoleh atau sudah diperpanjang atau sudah diubah karena peningkatan produksi atau karena perubahan atau penambahan mesin.

5. bagaimana cara pelaksanaan proyek ?

Cara pelaksanaan proyek yang akan diteliti dalam hal ini adalah berkaitan dengan cara memperoleh tambahan modal yang menyangkut penentuan hak dan kewajiban diantara penanam modal yang menyangkut penentuan hak dan kewajiban diantara para penanam modal dalam proyek/perusahaan yang bersangkutan. tambahan modal dapat diperoleh dari :

1. Perorangan yang ikut andil dalam perusahaan/proyek,
2. Lembaga keuangan, baik Bank maupun non Bank

PERTEMUAN KE 12

1. **Capaian Pembelajaran :** Setelah mengikuti praktikum, mahasiswa diharapkan mampu mendefinisikan tentang Sumber-Sumber Dana Investasi
2. **Kemampuan Akhir yang diharapkan :** Setelah mengikuti praktikum, Mahasiswa D III Keuangan diharapkan mampu menjelaskan tentang Sumber-Sumber Dana Investasi
3. **Pokok Bahasan :** Sumber-Sumber Dana Investasi
4. **Sub Pokok Bahasan :** -
5. **Materi :**

A.SUMBER-SUMBER DANA INVESTASI

Masalah pemenuhan dana tidak hanya timbul pada waktu akan memulai beroperasi saja, tetapi juga selama perusahaan berjalan. Apabila perusahaan memperoleh keuntungan dalam beroperasinya, juga akan timbul persoalan tentang apakah keuntungan yang diperoleh akan dibagikan kepada pemilik perusahaan atau akan ditahan dalam bentuk laba ditahan untuk pembayaran.

1. Kebutuhan Dana Untuk Aktiva Lancar

Aktiva tetap yang diperlukan untuk investasi bisa diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Aktiva Tetap Berwujud
 - a. Tanah dan Pengembangan Lokasi, Contoh : Pembuatan Jalan ke jalan yang terdekat, pemagaran,
 - b. Bangunan dan Perlengkapan, Contoh: Pabrik, bangunan untuk administrasi, gudang
 - c. Pabrik dan mesin, Contoh : Biaya Pembangunan Pabrik, Harga Mesin, Biaya Pemasangan Suku Cadang.
 - d. Aktiva tetap lainnya. Contohnya : Perlengkapan angkutan dan materials handling
2. Aktiva Tetap Tidak Berwujud
 - a. Aktiva tidak berwujud, Contoh : engineering fees, copyright, goodwill
 - b. Biaya-biaya pendahuluan, Contoh : Penyiapan pembuatan laporan studi kelayakan, survey pasar, legal fee.
 - c. Biaya-biaya sebelum operasi. Contoh : Beban bunga, biaya-biaya selama masa produksi.

B. KEBUTUHAN DANA UNTUK MODAL KERJA

Modal kerja di bagi menjadi dua yaitu modal kerja bruto dan modal kerja neto. Modal kerja bruto menunjukkan semua investasi yang diperlukan untuk aktiva lancar yang terdiri dari kas, surat-surat berharga, Piutang, Persediaan, dan lainnya. Sedangkan Modal kerja neto merupakan selisih antara aktiva lancar dengan utang jangka pendek. Aktiva lancar adalah aktiva yang untuk berubah menjadi kasi memerlukan waktu yang pendek dan kurang dari satu tahun.

Untuk menghitung kebutuhan modal kerja tersedia beberapa metode. Untuk kepentingan kita dimana modal kerja kita artikan sebagai modal kerja bruto untuk

menaksir berapa kebutuhan modal kerja. Metode yang kita gunakan adalah didasarkan atas waktu

keterikatan dana dalam modal kerja, yaitu waktu yang diperlukan sejak kita mengeluarkan kas sampai dengan kembali menjadi kas dan pengeluaran kas per hari.

C. SUMBER DANA

Pada dasarnya pemilihan sumber dana bertujuan untuk memilih dana yang pada akhirnya bisa memberikan kombinasi dengan biaya yang terendah dan tidak menimbulkan kesulitan likuiditas bagi proyek atau perusahaan yang mensponsori proyek tersebut.

Sumber-sumber dana yang utama adalah sebagai berikut:

1. Modal sendiri yang disetor oleh pemilik perusahaan. Apabila perusahaan go public maka modal sendiri hanya bisa diperoleh dari pemilik perusahaan. Karena itulah bagi perusahaan yang ingin menghimpun dana yang besar mereka mungkin memilih untuk go public.
2. Saham biasa yang diperoleh dari emisi saham di pasar modal. Perusahaan yang memutuskan untuk go public dapat menghimpun dana masyarakat dengan jalan menerbitkan saham yang bisa diterbitkan di pasar modal Indonesia adalah perusahaan yang berbentuk PT besar.
3. Obligasi
 - Obligasi Biasa menawarkan suku bunga yang tetap untuk jangka waktu usia obligasi.
 - Obligasi dengan suku bunga Mengambang apabila bunga yang dibayarkan akan tergantung pada tingkat bunga yang berlaku. Apabila suku bunga meningkat bunga obligasi akan meningkat.
 - Obligasi tanpa Bunga, Obligasi ini tidak membayar bunga tetapi pembeli obligasi tetap menerima penghasian karena obligasi di jual dengan discount.
 - Obligasi Konversi, mengharapkan bahwa sewaktu obligasi tersebut dikonversikan menjadi saham biasa, harga saham tetap tinggi maka mereka mungkin bersedia membeli obligasi meskipun bunga yang di tawarkan relatif rendah.
4. Kredit Bank, Kredit Investasi maupun noninvestasi. Harus diakui bahwa sampai saat ini kredit bank masih merupakan sumber dana yang terbesar di bagi dunia usaha.
5. Leasing untuk menyediakan aktiva yang diperlukan oleh perusahaan. Secara Resmi lembaga keuangan tersebut yang memiliki aktiva tersebut dan perusahaan hanya menyewanya.
6. Project Finance untuk membiayai proyek-proyek besar.

D. Lembaga Pembiayaan

Berbagai lembaga pembiayaan internasional yang menyediakan fasilitas pendanaan industri terdapat di negara-negara sedang berkembang. Lembaga tersebut misalnya Bank dunia, Internasional Development Association, Internation Finance Corporation, The Kuwait Fund For Arab Economic and Social Development, the Internasional Investment Bank of the Council for Mutual Economic Assistance. Di Indonesia banyak yang terdapat lembaga pembiayaan baik bank nasional pemerintah (bank Mandiri, Bank BNI, bank BTN). Maupun bank swasta lembaga pembiayaan leasing banyak pula terdapat di Indonesia

