

**ANALISIS KELAYAKAN BISNIS ASPEK KEUANGAN USAHA
PERSEWAAN GUDANG PADA CV. KREASI INDAH ABADI**

SKRIPSI



Oleh :

ERI ASTUTIK HIJRIAH

NIM : 12310010

PROGRAM STUDI AKUNTANSI

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI MAHARDHIKA

SURABAYA

2016

ANALISIS KELAYAKAN BISNIS ASPEK KEUANGAN USAHA PERSEWAAN GUDANG PADA CV. KREASI INDAH ABADI

Oleh :

ERI ASTUTIK HIJRIAH

NIM : 12310010

ABSTRAK

Analisis kelayakan pengembangan usaha CV. Kreasi Indah Abadi ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan rencana pengembangan usaha tersebut dan kemampuan investasinya dalam memberikan keuntungan terhadap jumlah modal yang ditanam.

Adapun studi kelayakan pengembangan usaha ini dikaji dengan menggunakan aspek keuangan dengan menggunakan perhitungan 5 metode alat analisis kelayakan investasi dengan hasil perhitungan sebagai berikut : metode *Net Present Value* (NPV) dapat dinilai positif sebesar Rp. 79.111.362,58, metode *Internal Rate of Return* (IRR) diperoleh tingkat bunga sebesar 76%, metode *Net Benefit Cost Ratio* (B/C) memperoleh nilai sebesar 1,09 net, dari hasil analisa pendapatan selama 3 periode agar terjadi *Break Event Point* (BEP) unit yang harus terjual sebesar 260,27M² dan jumlah pendapatan sebesar Rp. 142.453.176,66, menunjukkan , sedangkan dari metode *Payback Periode* (PP) menunjukkan bahwa waktu yang diperlukan untuk menutup investasi sebesar Rp. 3.468.257.732,92 adalah 2 tahun 8 bulan. Dari perhitungan lima metode tersebut dapat ditunjukkan juga bahwa rencana pengembangan usaha CV. Kreasi Indah Abadi dapat diterima dan layak dilaksanakan.

Kata Kunci : Analisis Kelayakan Bisnis, Aspek Keuangan dan Kriteria Investasi.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Gudang adalah sebuah bangunan atau ruangan yang digunakan sebagai tempat penyimpanan semua bahan mentah, barang setengah jadi, maupun tempat penyimpanan produk yang telah jadi, selain itu juga menjadi tempat

penampungan barang yang akan dikirim atau barang yang baru datang. Sedangkan dalam Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 90/M-DAG/PER/12/2014 tentang Penataan dan Pembinaan Gudang, gudang merupakan suatu ruang tidak bergerak yang tertutup dan atau terbuka dengan tujuan tidak untuk dikunjungi oleh umum, tetapi untuk dipakai khusus sebagai tempat penyimpanan barang yang dapat diperdagangkan dan tidak untuk kebutuhan sendiri.

Menurut Mochammad Taufik Natsir, GM Operation PT. Wira Logitma Saksama (Wira Logistics) mengungkapkan "Pasar pergudangan diwarnai kondisi kelebihan permintaan, perkembangan tersebut dipicu oleh meningkatnya aktivitas perekonomian dan banyak perusahaan yang cenderung fokus hanya kepada produksi, bukan proses penyimpanannya. Berdasarkan data Kementerian Koperasi dan UKM pada tahun 2013 jumlah unit berskala besar terdapat 57.895.721 unit, sedangkan usaha berskala menengah sebanyak 52.106 unit Dan usaha yang berskala kecil sebanyak 654.222 unit oleh karena itu, ini merupakan peluang yang cukup menjanjikan bagi para investor untuk menginvestasikan dana mereka membentuk suatu usaha yang bergerak dibidang pergudangan.

Kelayakan bisnis sering disebut studi kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek dilaksanakan dengan berhasil. Istilah "proyek" mempunyai arti suatu pendirian usaha baru ke dalam suatu produk yang sudah ada selama ini.

Untuk menilai apakah investasi ini layak atau tidak dikembangkan dilihat dari aspek keuangan. Alat ukur untuk menentukan kelayakan suatu usaha berdasarkan kriteria investasi dapat dilakukan dengan cara *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Net benefit Cost Ratio* (B/C), *Break Event Point* (BEP), *Payback Periode* (PP).

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian yang akan dituangkan dalam bentuk tulisan ilmiah (skripsi) yang berjudul **“Analisis Kelayakan Bisnis Aspek Keuangan Usaha Persewaan Gudang Pada CV. Kreasi Indah Abadi”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut :

“ Bagaimana kelayakan bisnis CV. Kreasi Indah Abadi jika dilihat dari aspek keuangan dengan menggunakan alat ukur kriteria Investasi NPV, IRR, B/C, BEP, PP?”.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1.1 Pengertian Studi Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan dapat diartikan sebagai penelitian tentang akan didirikan atau perluasan suatu proyek guna mengetahui apakah layak atau tidaknya proyek tersebut dilaksanakan dan menguntungkan, dipandang dari aspek pasar, aspek teknis, aspek SDM (Sumber Daya Manusia), aspek hukum, dan aspek ekonomi. Studi kelayakan bila dilakukan secara professional akan dapat berperan penting dalam proses pengambilan keputusan investasi.

Proses investasi pada umumnya membutuhkan dana yang tidak sedikit dan berpengaruh bagi perusahaan dalam jangka waktu yang panjang karena itu perlu dilakukan studi kelayakan proyek agar dana yang telah terlanjur diinvestasikan tidak terbuang percuma.

2.1.2 Analisis Lingkungan Internal

Adapun identifikasi faktor yang terdapat dalam lingkungan internal perusahaan adalah sebagai berikut :

1. Aspek Pasar

Secara umum di dalam evaluasi aspek pasar dan pemasaran beberapa hal yang di teliti yaitu mulai dari deskripsi pasar, yang meliputi area pasar dan metode transportasi, komposisi dan perkembangan permintaan dimasa mendatang. Sampai pada kemungkinan persaingan dan peranan pemerintah dalam menunjang perkembangan pemasaran produk.

2. Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan suatu aspek yang berkaitan dengan pembangunan proyek secara teknis dan pengopersiannya setelah proyek tersebut dibangun. Evaluasi aspek teknis meliputi deskripsi produk, penentuan kapasitas produksi ekonomis proyek, proses produksi yang dilakukan, persediaan bahan baku, jumlah tenaga kerja, penggunaan mesin dan peralatan. Disamping itu perlu juga diteliti dan diajukan saran tentang lokasi proyek dan tata letak pabrik yang paling menguntungkan ditinjau dari berbagai macam segi. Dari kesimpulan perihal di atas maka dapat diketahui juga rancangan awal penaksiran biaya investasi termasuk biaya eksploutasinya.

3. Aspek SDM (Sumber Daya Manusia)

Dalam setiap pelaksanaan ide usaha, kita pasti memerlukan adanya aspek sumber daya yang akan menjalankan usaha atau ide menjadi usaha. Dalam beberapa perencanaan sumber daya manusia, perlu menganalisis hal-hal berikut :

1. Desain Pekerjaan

2. *Job Value*
3. Kapasitas Sumber Daya Manusia
4. Rekrutmen
5. *Productivity*
6. *Training and Development*
7. *Performance Appraisal*
8. *Compensation and Benefit*
9. *Career Planning*
10. *Retrenchment*
4. Aspek Hukum

Untuk memulai study kelayakan suatu usaha pada umumnya dimulai dari aspek hukum, walaupun banyak pula yang melakukannya dari aspek lainnya. Tujuan dari aspek hukum adalah untuk meneliti keabsahan, kesempurnaan, dan keaslian dari dokumen-dokumen yang dimiliki. Penelitian keabsahan dokumen dapat dilakukan sesuai dengan lembaga yang mengeluarkan dan yang mengesahkan dokumen yang bersangkutan. Penelitian ini sangat penting mengingat sebelum usaha itu dijalankan, maka perlu prosedur yang berkaitan dengan izin-izin atau berbagai persyaratan harus terlebih dahulu sudah diperlukan.

5. Aspek Finansial

Analisis aspek keuangan biasanya dilakukan setelah evaluasi aspek-aspek lain selesai dilakukan. Selama evaluasi aspek ini dihitung perkiraan jumlah data yang diperlukan, baik untuk pengadaan investasi proyek maupun kebutuhan dana modal kerja awal. Disamping jumlah kebutuhan dana pembiayaan dan sumber dana, juga akan dipelajari struktur pembiayaan bagaimana yang paling menguntungkan dan berapa bagian dari jumlah kebutuhan dana tersebut dapat

atau wajar untuk dibiayai dengan pinjaman dari pihak ketiga, dari mana sumbernya dan berapa biayanya.

Dari segi keuangan atau finansial, proyek dikatakan layak apabila dapat memberikan keuntungan dan mampu memenuhi kewajiban finansialnya.

1. Penentuan Biaya

Hal ini dapat dilihat secara jelas pada neraca awal. Adapun yang termasuk didalamnya adalah :

- a. Aktiva lancar
 - b. Aktiva tetap
 - c. Kewajiban dan modal
- #### 2. Proyeksi Laba Rugi

Analisis laba rugi dimaksudkan untuk melihat kemungkinan proyek memperoleh keuntungan atau kerugian pada tiap periode tertentu, sesuai dengan kapasitas produksi yang direncanakan dan diasumsi bahwa produk akan terjual habis pada akhir tiap-tiap periode (akhir tahun).

3. *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value adalah perbedaan antara nilai sekarang dari benefit (keuntungan) dengan nilai sekarang biaya, yang besarnya dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$NPV = 0 \quad \text{atau} \quad \sum_{t=0}^n \left(\frac{B_t - C_t}{(1 + i)^t} \right) = 0$$

Keterangan : B_t = Benefit bruto usaha pada tahun ke-t

C_t = Biaya bruto usaha pada tahun ke-t

N = Umur ekonomis usaha

t = Periode

Kriteria NPV :

- a. $NPV > 0$ (nol) → usaha layak (*feasible*) untuk dilaksanakan.
- b. $NPV < 0$ (nol) → usaha tidak layak (*feasible*) untuk dilaksanakan.
- c. $NPV = 0$ (nol) → usaha berada dalam keadaan BEP dimana $TR=TC$ dalam bentuk present value.

4. *Internal Rate of Return* (IRR)

Internal Rate of Return dari suatu investasi adalah suatu nilai tingkat bunga yang menunjukkan bahwa nilai sekarang netto (NPV) sama dengan jumlah seluruh ongkos investasi proyek.

Jika nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang berlaku ($IRR > i$), maka usaha dinyatakan layak untuk dilanjutkan, dan sebaliknya jika $IRR < i$, maka usaha ditolak. Rumus sebagai berikut:

$$IRR = i + \frac{NPV \ i}{NPV \ i - NPV \ I} \times (I - i)$$

Keterangan : i = Bunga rendah

I = Bunga Tinggi

5. *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C)

Net B/C adalah perbandingan antara nilai tunai penerimaan dan nilai tunai pengeluaran. Analisis net B/C bertujuan untuk mengetahui beberapa besarnya keuntungan dibandingkan dengan pengeluaran selama umur ekonomisnya.

Rumus sebagai berikut:

$$\sum \frac{B}{(1+i)^t} \longrightarrow PV = \text{Nilai Tunai Penerimaan}$$

$$\sum \frac{C}{(1+i)^t} \longrightarrow PC = \text{Nilai Tunai Pengeluaran}$$

Kriteria B/C :

- a. $Net \ B/C > 1$ (satu) berarti proyek (usaha) layak dikerjakan

- b. Net B/C < 1 (satu) berarti proyek tidak layak dikerjakan
 - c. Net B/C = 1 (satu) berarti cash in flows = cash out flows
6. *Break Event Point* (BEP)

Break Even Point (BEP) Penentuan titik impas dengan teknik persamaan dilakukan dengan mendasarkan pada persamaan pendapatan sama dengan biaya ditambah laba. Penentuan titik impas dengan pendekatan grafis dilakukan dengan cara mencari titik potong antara garis pendapatan penjualan dengan garis biaya dalam suatu grafik yang disebut grafik impas.

Penentuan titik impas dengan teknik persamaan dapat dilakukan dengan dua cara yakni sebagai berikut:

- a. Laba adalah sama dengan pendapatan penjualan dikurangi dengan biaya atau dapat dinyatakan dalam persamaan berikut:

$$Y = cx - bx - a$$

Keterangan :

Y = Laba

a = Biaya tetap

b = Biaya variabel per satuan

c = Harga jual per satuan

x = Jumlah produk yang dijual

- b. Persamaan dinyatakan dalam bentuk laporan rugi laba dengan metode variabel costing, persamaan tersebut berbentuk sebagai berikut:

$$Y = cx - bx - a$$

Keterangan :

Y : Laba bersih

a : Biaya tetap

bx : Biaya variabel total

cx : Pendapatan penjualan

Break Even point atau BEP adalah suatu analisis untuk menentukan dan mencari jumlah barang atau jasa yang harus dijual kepada konsumen pada harga tertentu untuk menutupi biaya-biaya yang timbul serta mendapatkan keuntungan/profit.

Hal ini demikian pun sulit ditemukan dalam kenyataan dan prakteknya. Dalam menyusun perhitungan BEP, kita perlu menentukan dulu 3 elemen dari rumus BEP yaitu:

1. *Fixed Cost* (Biaya tetap) yaitu biaya yang dikeluarkan untuk menyewa tempat usaha, perabotan, komputer dll. Biaya ini adalah biaya yang tetap kita harus keluarkan walaupun kita hanya menjual 1 unit atau 2 unit, 5 unit, 100 unit atau tidak menjual sama sekali.
2. *Variable cost* (biaya variable) yaitu biaya yang timbul dari setiap unit penjualan contohnya setiap 1 unit terjual, kita perlu membayar komisi salesman, biaya antar, biaya kantong plastik, biaya nota penjualan.
3. Harga penjualan yaitu harga yang kita tentukan dijual kepada pembeli, Adapun rumus untuk menghitung *Break Even Point* ada 2 yaitu:

- a. Rumus BEP untuk menghitung berapa unit yang harus dijual agar terjadi

Break Even Point :

$$BEP = \frac{\text{Total Fixed Cost}}{\text{Harga jual per unit} - \text{variable cost}}$$

- b. Rumus BEP untuk menghitung berapa uang penjualan yang perlu diterima agar

terjadi BEP :

$$BEP = \frac{\text{Total Fixed Cost}}{\text{Harga jual per unit} - \text{variable cost}} \times \text{harga jual/ unit}$$

7. *Payback Periode* (PP)

Payback periode (PP) adalah jangka waktu tertentu yang menunjukkan terjadinya arus penerimaan (*cash in flows*) secara kumulatif sama dengan jumlah investasi dalam bentuk *present value*. Analisis ini dalam studi kelayakan perlu juga ditampilkan untuk mengetahui berapa lama usaha dalam pengembalian biaya investasi. berikut rumusnya :

$$\text{Rumus : } PP = \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{Kas masuk bersih}} \times 12 \text{ bulan}$$

III. METODE PENELITIAN

3.1 Devinisi Operasional Variabel

3.3.1 Variabel Penelitian

Variabel adalah suatu besaran yang dapat diubah atau berubah sehingga mempengaruhi peristiwa atau hasil penelitian. Dengan menggunakan variabel, kita akan memperoleh lebih mudah memahami permasalahan. Hal ini dikarenakan kita seolah-olah sudah mendapatkan jawabannya. Biasanya bentuk soal yang menggunakan teknik ini adalah soal *counting* (menghitung) atau menentukan suatu bilangan. Dalam penelitian sains, variable adalah bagian penting yang tidak bisa dihilangkan.

3.3.2 Definisi Operasional Variabel

Menurut Umar, Husein (2010:8) kelayakan bisnis merupakan penelitian layak atau tidak layak suatu proyek dengan jangka tertentu. Kelayakan bisnis sering disebut dengan *feasibility* merupakan bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan, apakah menerima atau menolak dari suatu

gagasan usaha/proyek yang akan dilaksanakan memberikan manfaat (*benefit*), baik dalam arti *financial benefit* maupun *social benefit*.

Bisnis dikatakan layak apabila gagasan atau bisnis tersebut memberikan manfaat. Proyek-proyek yang dinilai dari segi sosial benefit pada umumnya adalah proyek-proyek yang benefitnya dihitung/dinilai dari segi manfaat yang diberikan proyek terhadap perkembangan perekonomian masyarakat secara keseluruhan. Kegiatan usaha/proyek yang dinilai dari segi financial benefit adalah usaha-usaha yang dinilai dari segi penanaman investasi/modal yang diberikan untuk pelaksanaan usaha/proyek tersebut.

3.2 Sumber dan Pengumpulan Data

Yang menjadi sumber data dalam penelitian analisis kelayakan bisnis ini antara lain sebagai berikut:

1. Data Primer

Merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumber asli atau pihak pertama. Data primer secara khusus dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan riset atau penelitian. Data primer dapat berupa pendapat subjek riset (orang) baik secara individu maupun kelompok, hasil observasi terhadap suatu benda (fisik), kejadian, atau kegiatan, dan hasil pengujian. Manfaat utama dari data primer adalah bahwa unsur-unsur kebohongan tertutup terhadap sumber fenomena. Oleh karena itu, data primer lebih mencerminkan kebenaran yang dilihat. Bagaimana pun, untuk memperoleh data primer akan menghabiskan dana yang relatif lebih banyak dan menyita waktu yang relatif lebih lama.

2. Data Sekunder

Merupakan sumber data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara. Data sekunder pada umumnya berupa bukti, catatan, atau

laporan historis yang telah tersusun dalam arsip, baik yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan. Manfaat dari data sekunder adalah lebih meminimalkan biaya dan waktu, mengklasifikasikan permasalahan-permasalahan, menciptakan tolak ukur untuk mengevaluasi data primer, dan memenuhi kesenjangan-kesenjangan informasi. Jika informasi telah ada, pengeluaran uang dan pengorbanan waktu dapat dihindari dengan menggunakan data sekunder. Manfaat lain dari data sekunder adalah bahwa seorang peneliti mampu memperoleh informasi lain selain informasi utama.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

1. *Interview* (Wawancara)

Wawancara atau interview merupakan kegiatan yang melibatkan dua pihak yakni pewawancara dan narasumber atau pihak yang diwawancarai. Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/ kecil (Sugiyono, 2009:194). Kegiatan wawancara data dilakukan terstruktur maupun tidak terstruktur, dan dapat dilakukan melalui tatap muka (*face to face*) maupun menggunakan telepon.

2. Observasi

Pengamatan atau observasi diartikan sebagai *watching the behaviorial patterns of people of interest* (Mac Millan & Schumacher, 2010:211). Pada pengertian ini, kegiatan observasi digunakan hanya untuk mengamati pola perilaku manusia pada situasi tertentu untuk mendapatkan informasi tentang fenomena yang menarik. Sedangkan menurut Sugiyono (2009:203), kegiatan observasi tidak terbatas pada obyek manusia, tetapi juga obyek-obyek alam yang lain. Teknik pengumpulan data dengan observasi dapat digunakan untuk penelitian yang

berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan bila responden yang diamati dalam jumlah yang relative tidak terlalu besar.

3. Dokumentasi

Selain melalui wawancara dan observasi, informasi juga bisa diperoleh lewat fakta yang tersimpan dalam bentuk surat, catatan harian, arsip, dan sebagainya. Data berupa dokumen seperti ini bisa dipakai untuk menggali informasi yang terjadi dimasa silam.

IV. PEMBAHASAN

4.1 Hasil dan Pembahasan

4.1.1 Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

$$NPV = 0 \quad \text{atau} \quad \sum_{t=0}^n \left(\frac{B_t - C_t}{(1+i)^t} \right) = 0$$

Disederhanakan :

$$NPV = PV - PC \quad PV = \frac{FV}{(1+i)^n}$$

Keterangan : PV = Nilai Tunai Penerimaan

PC = Nilai Tunai Pengeluaran

$$1. \quad PV_1 = \frac{222.877.344,85}{(1+0,18)^1} = 188.879.105,81$$

$$2. \quad PV_2 = \frac{628.852.250,90}{(1+0,18)^2} = 451.631.895,22$$

$$3. \quad PV_3 = \frac{463.316.150,34}{(1+0,18)^3} = 281.988.512,91$$

$$4. \quad PC_1 = \frac{203.956.977,24}{(1+0,18)^1} = 172.844.895,96$$

5. $PC_2 = \frac{565.815.792,84}{(1+0,18)^2} = 406.360.092,53$
6. $PC_3 = \frac{434.061.390,43}{(1+0,18)^3} = 264.183.162,85$
7. $NPV_1 = PV_1 - PC_1 = 188.879.105,81 - 172.844.895,96$
 $= 16.034.209,84$
8. $NPV_2 = PV_2 - PC_2 = 451.631.895,22 - 406.360.092,53$
 $= 45.271.802,69$
9. $NPV_3 = PV_3 - PC_3 = 281.988.512,91 - 264.183.162,85$
 $= 17.805.350,05$

Berdasarkan perhitungan diatas, maka nilai NPV (Net Present Value) adalah:

$$\begin{aligned}\Sigma NPV &= NPV_1 + NPV_2 + NPV_3 \\ &= 16.034.209,84 + 45.271.802,69 + 17.805.350,05 \\ &= 79.111.362,58\end{aligned}$$

4.1.2 Perhitungan *Internal Of Return* (IRR)

1. $PV_1 = \frac{222.877.344,85}{(1+0,18)^1} = 188.879.105,81$ (d.f = 18%)
2. $PV_2 = \frac{628.852.250,90}{(1+0,18)^2} = 451.631.895,22$ (d.f = 18%)
3. $PV_3 = \frac{463.316.150,34}{(1+0,18)^3} = 281.988.512,91$ (d.f = 18%)
4. $PV_1 = \frac{222.877.344,85}{(1+0,20)^1} = 185.731.120,71$ (d.f = 20%)
5. $PV_2 = \frac{628.852.250,90}{(1+0,20)^2} = 436.702.952,01$ (d.f = 20%)
6. $PV_3 = \frac{463.316.150,34}{(1+0,20)^3} = 268.122.772,19$ (d.f = 20%)
7. $NPV_{Ir} = PV_1 + PV_2 + PV_3$
 $= 188.879.105,81 + 451.631.895,22 + 281.988.512,91$
 $Ir = 18\% = 922.499.513,93$

$$\begin{aligned}
8. \quad NPV_{It} &= PV_1 + PV_2 + PV_3 \\
&= 185.731.120,71 + 436.702.952,01 + 268.122.772,19 \\
It = 20\% &= 890.556.844,91
\end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan diatas maka nilai IRR (Internal Of Return) adalah :

$$\begin{aligned}
IRR &= 0,18 + \frac{922.499.513,93}{(922.499.513,93 - 890.556.844,91)} \times (0,20 - 0,18) \\
&= 0,76 = 76\%
\end{aligned}$$

4.1.3 Perhitungan *Net Benefit/ Cost Ratio* (Net B/C)

1. $PV_1 = \frac{222.877.344,85}{(1+0,18)^1} = 188.879.105,81$
2. $PV_2 = \frac{628.852.250,90}{(1+0,18)^2} = 451.631.895,22$
3. $PV_3 = \frac{463.316.150,34}{(1+0,18)^3} = 281.988.512,91$
4. $\sum B = \sum PV = PV_1 + PV_2 + PV_3 = 922.499.513,93$
5. $PC_1 = \frac{203.956.977,24}{(1+0,18)^1} = 172.844.895,96$
6. $PC_2 = \frac{565.815.792,84}{(1+0,18)^2} = 406.360.092,53$
7. $PC_3 = \frac{434.061.390,43}{(1+0,18)^3} = 264.183.162,85$
8. $\sum C = \sum PC = PC_1 + PC_2 + PC_3 = 843.388.151,35$

Berdasarkan perhitungan diatas maka nilai B/C (*Net Benefit/ Cost Ratio*):

$$\frac{B}{C} = \frac{\sum B}{\sum C} = \frac{922.499.513,93}{843.388.151,35} = 1,09$$

4.1.4 Perhitungan *Break Event Point* (BEP)

Diketahui :

1. Biaya Tetap sebulan adalah sebesar Rp. 34.997.350,66 yaitu terdiri dari :
 - a. Biaya Gaji Pegawai = Rp. 13.250.000,00
 - b. Biaya Administasi & ATK = Rp. 670.000,00
 - c. Biaya Transportasi = Rp. 2.560.000,00
 - d. Biaya Listrik = Rp. 359.765,00
 - e. Biaya Telepon = Rp. 270.125,00
 - f. Biaya Penyusutan = Rp. 17.247.760,66
 - g. Biaya Pemeliharaan = Rp. 250.000,00
 - h. Biaya Kebutuhan Kantor = Rp. 313.500,00
2. Biaya variable per M² Rp. 412.865,16 yaitu terdiri dari :
 - a. Biaya Bahan Baku/M² = Rp. 318.292,13
 - b. Biaya Tenaga Kerja/M² = Rp. 79.573,03
 - c. Biaya lain-lain = Rp. 15.000,00
3. Harga Jual per M² = Rp. 547.331,45

Perhitungan :

1. BEP M²

$$\begin{aligned} BEP &= \frac{\text{Biaya Tetap}}{\text{Harga jual per unit} - \text{variable cost}} \\ &= \frac{\text{Rp. 34.997.350,66}}{\text{Rp. 547.331,45} - \text{Rp. 412.865,16}} \\ &= \frac{\text{Rp 34.997.350,66}}{\text{Rp. 134.466,29}} \\ &= 260,27 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

2. BEP Rupiah

$$BEP = \frac{\text{Biaya Tetap}}{\text{Harga jual per unit} - \text{variable cost}} \times \text{harga jual/ unit}$$

$$\begin{aligned}
&= \frac{Rp. 34.997.350,66}{Rp. 547.331,45 - Rp. 412.865,16} \times Rp. 547.331,45 \\
&= \frac{Rp. 34.997.350,66}{Rp. 13.466,29} \times Rp. 547.331,45 \\
&= \mathbf{Rp. 142.453.176,66}
\end{aligned}$$

4.1.5 Perhitungan Payback Periode (PP)

1. Σ Investasi = Modal Disetor + Laba Ditahan + Laba Berjalan
 - = Rp. 2.532.126.666 + Rp. 906.876.307,01 + Rp. 29.254.759,91
 - = Rp. 3.468.257.732,92
2. Σ Laba = Laba 1 + Laba 2 + Laba 3
 - = Rp. 18.920.367,61 + Rp. 63.036.458,06 + Rp. 29.254.759,91
 - = Rp. 111.211.585,58

Maka dapat diketahui

$$\begin{aligned}
PP &= \frac{\text{Nilai Investasi}}{\text{Kas masuk bersih}} \times 12 \text{ bulan} \\
&= \frac{Rp. 3.468.257.732,92}{Rp. 111.211.585,58} \times 12 \text{ bulan} \\
&= 32,39 = 32 \text{ Bulan atau } 2 \text{ Tahun } 8 \text{ Bulan}
\end{aligned}$$

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan kriteria investasi, maka dapat diketahui bahwa usaha CV. Kreasi Indah Abadi layak untuk di kembangkan/didirikan karena hasil dari analisa sebagai berikut :

- a. Metode *Net Present Value* (NPV) menunjukkan > 0 (nol)/positif sebesar Rp. 79.111.362,58,-.
- b. Metode *Internal Rate of Return* (IRR) menunjukkan > 1 atau lebih tinggi dari suku bunga sebesar 76%.
- c. Metode *benefit Cost Ratio* (B/C) juga menunjukkan nilai positif > 1 sebesar 1,09
- d. Metode *Break Event Point* (BEP) agar terjadi titik impas harus terjual = $260,27M^2$, dan jumlah pendapatan harus sebesar Rp. 142.453.176,66,- , sedangkan yang terjual selama 3 periode sebesar Rp. 3.468.257.732,92 dan unit yang terjual sebesar $6.336,70M^2$.
- e. Metode *Payback Periode* (PP) menunjukkan bahwa waktu yang diperlukan untuk menutup investasi sebesar Rp. 3.439.002.973,01,- adalah 2 tahun lebih 8 bulan.

5.2 Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, berikut ini adalah saran atau rekomendasi yang akan diberikan oleh penulis :

1. Selain melihat dari aspek keuangan, perusahaan CV. Kreasi Indah Abadi seharusnya melihat juga dari aspek-aspek kelayakan bisnis yang lainnya, contohnya aspek pasar, aspek teknis, Aspek SDM (Sumber Daya Manusia), Aspek Hukum.
2. Perusahaan CV. Kreasi Indah Abadi sebaiknya memperkerjakan karyawan lagi yang sesuai dengan bidangnya, sehingga tidak ada karyawan yang melakukan pekerjaan rangkap.
3. Mempromosikan produk baru persewaan gudang CV. Kreasi Indah Abadi untuk bisa dikenal dikalangan masyarakat khususnya investor melalui media cetak atau online.

DAFTAR PUSTAKA

- Cavalera, Anggun, *Bab II Landasan Teori*, https://www.academia.edu/6439525/BAB_II_LANDASAN_TEORI (diakses tanggal 30 September 2015).
- Husen Umar. *Desain Penelitian MSDM dan Prilaku Karyawan Paradigma Positivistik dan Berbasis Pemecahan Masalah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2010
- Maipadly, Satria, *Studi Kelayakan Bisnis (SKB)* <http://fadlyknight.blogspot.co.id/2012/04/studi-kelayakan-bisnis-skb.html> (diakses tanggal 15 Februari 2016)
- Mc. Millan, J. H., & Schumacher, S. (2011). *Research in Education, A Conceptual Introduction. (5th ed.)*. New York: Longman.
- Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia 2014, *Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 90/M-DAG/PER/12/2014*, <file:///C:/Documents%20and%20Settings/pc01/My%20Documents/Downloads/penataan-dan-pembinaan-gudang-id-1420798311.pdf> (diakses tanggal 28 september 2015).
- Pemerintah, *Perkembangan Data Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) dan Usaha Besar (UB) Tahun 2012 - 2013*, http://www.depkop.go.id/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=118:data-umkm-2013&Itemid=93 (diakses tanggal 30 september 2015).
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitataif*. CV. Alfabeta : Bandung.
- Sugiono. (2010). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif & RND*. Bandung : Alfabeta.
- Sukmadinata, Nana Syaodih. (2011). *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.
- Sumatra Utara, Universitas, *Bab II Kerangka Teori*, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/42067/4/Chapter%20II.pdf> (diakses tanggal 15 Februari 2016).